

Опыт создания и деятельности Союзов и ассоциаций в жилищном секторе Беларуси с учётом европейских практик.

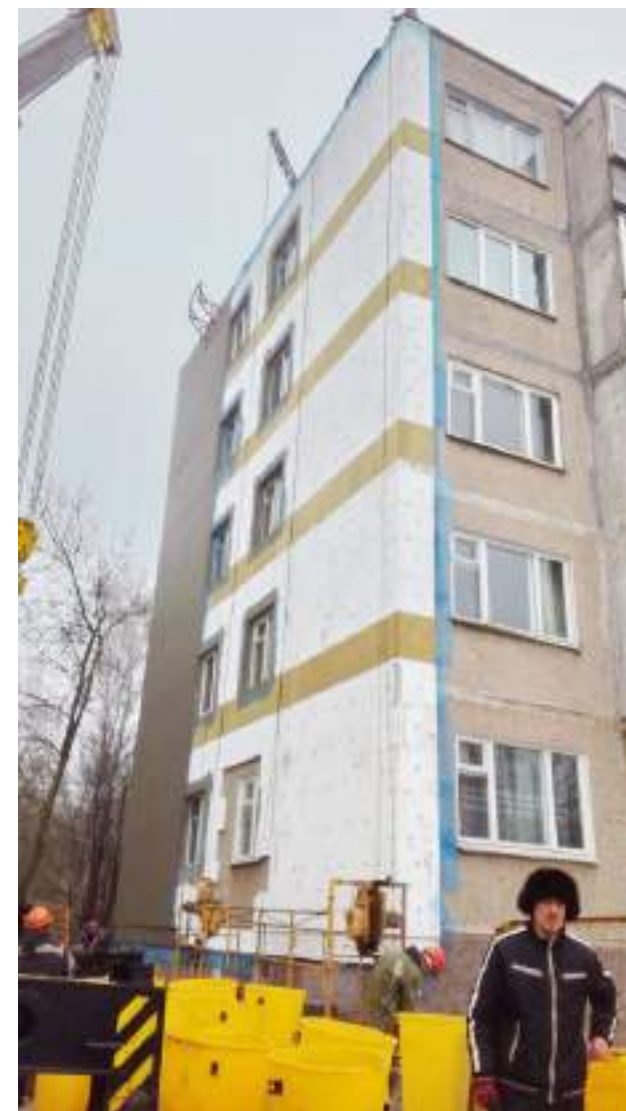


Введение. Исходная ситуация в Беларуси.

- создание первого товарищества собственников (КСК) в Бресте 1998;
- принятие Закона «О совместном домовладении» 1999;
- принятие Жилищного кодекса в 2012;
- каждый третий многоквартирный дом – это зарегистрированный КСК;
- строительные нормы DIN, СНБ и ТКП на все виды услуг (текущий ремонт, капитальный ремонт);
- разделение функции заказчика и подрядчика, создание Службы заказчика;
- каждый год, начиная с 2017, капитальный ремонт 2,7% жилого фонда;
- небольшое количество аварийного жилья за счёт массового нового строительства;
- дигитализация в сфере ЖКХ;
- реализация государственных программ – «Чистая вода и другие»;
- **принятие Закона «О защите прав потребителей ЖКУ в 2013»;**
- массовое строительство арендных домов и завершение приватизации в 2016;
- крайне низкая заинтересованность собственников жилья в управлении общим имуществом, плохая информированность, патернализм населения;
- дисбаланс между ценой теплоэнергии и электроэнергии в 5 раз.

Введение. Исходная ситуация в Беларуси.

- законодательная база по эксплуатации и ремонту МЖД достаточно неплохо составлена и широко используется в практике.



Введение. Урегулирование норм по эксплуатации МЖД.

(пример)

- ТКП 45-1.04-14-2005 «Техническая эксплуатация жилых и общественных зданий и сооружений. Порядок проведения»;
- ТКП 45-1.04-206-2010 «Ремонт, реконструкция и реставрация жилых и общественных зданий и сооружений. Основные требования по проектированию»;
- ТКП 45-1.04-208-2010 «Здания и сооружения. Техническое состояние и обслуживание строительных конструкций и инженерных систем и оценка их пригодности к эксплуатации. Основные требования»;
- ТКП 388-2012 «Правила подготовки и проведения осенне-зимнего периода энергоснабжающими организациями и потребителями тепловой энергии»;
- ТКП 458-2012 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 мая 2013г. № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений»;
- Приказ Минжилкомхоза от 30 декабря 2009г. № 207 «Об утверждении Методических рекомендаций по технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Приказ Минжилкомхоза от 2 октября 2006г. № 160 «Об утверждении Методических рекомендаций по планированию текущего ремонта жилищного фонда»;
- Постановление Минжилкомхоза от 20 мая 2013г. № 12 «Об установлении перечня работ по техническому обслуживанию и периодичности их выполнения»;
- Постановление Минстройархитектуры от 29 апреля 2011 г. № 14 «Об установлении формы дефектного акта».

Введение.

капремонт МЖД. (пример)

При этом -
законодательство по
управлению общим
имуществом
многоквартирного
дома (Жилищный
кодекс) вступает в
противоречие с
Законом «О защите
прав потребителей
ЖКУ».

Виды работ при капитальном ремонте:

Утепление чердачного помещения (технический этаж) при необходимости

Ремонт кровли (с утеплением, при необходимости)

Ремонт фасадов (стыки, швы, балконы,
лоджии, отмостка, ступеньки, козырьки),
утепление отдельными фрагментами
торцов (при промерзании)

Замена заполнений
оконных проемов
в местах общего пользования

Замена систем холодного/горячего
водоснабжения, канализации,
водоотведения (в подвальных
помещениях)

Замена системы отопления.
Если жильцы согласны за свои
средства установить приборы
учета тепла, то монтаж будет
выполнен за счет капремонта

Замена электрощитовой, электропроводки
и электрощитков в местах общего
пользования

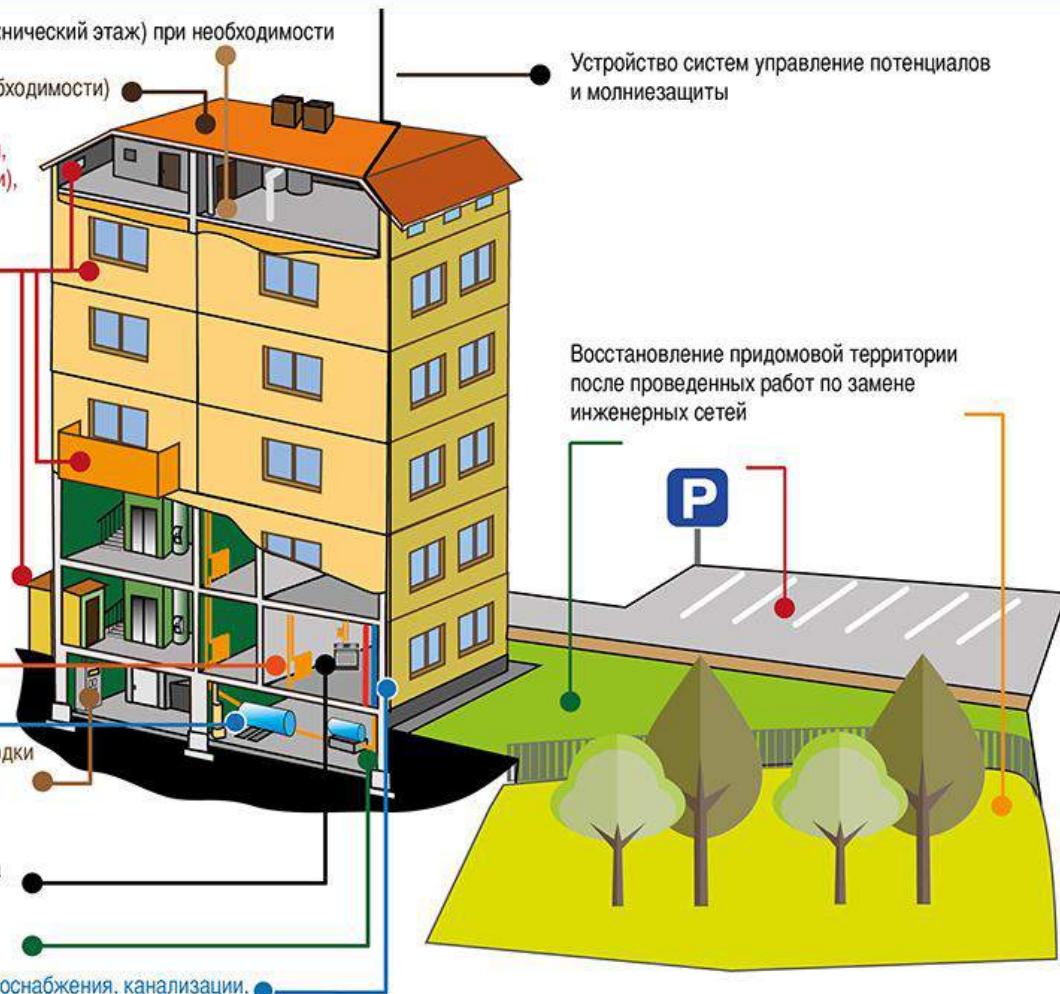
Замена газоснабжения (приборы учета
и плиты приобретаются жильцами)

Замена канализационных выпусков

Замена систем холодного/горячего водоснабжения, канализации,
водоотведения (по стоякам квартир)

Устройство систем управления потенциалов
и молниезащиты

Восстановление придомовой территории
после проведенных работ по замене
инженерных сетей



**КОДЕКС
ЕСТЬ
ЗАКОН!**

**Gesetzbuch
ist das
Gesetz !**



Начало. **Международная ассоциация менеджмента недвижимости в Беларуси.**

Зарегистрирована в 2010 году соучредителями из Беларуси, Германии и России.

- основные идеи по организационному развитию – **Мартин Каслер**, директор DDIV;
- основные идеи по политическому развитию – **Вернер Меркель**, член правления DDIV; **Юрис Виджис**, ассоциация управляющих Латвии;
- основные идеи по финансовому развитию и поиску новых членов – **команда IWO**.



Результаты. Международная ассоциация менеджмента недвижимости в Беларуси.

За 7 лет деятельности МАМН удалось добиться:

- включения МАМН в межведомственные рабочие группы по различным вопросам управления жильём;
- развитию арендного жилья – например, в Минске каждый год строится 2 новых многоэтажных жилых дома за счёт доходов от построенных ранее арендных социальных домов;
- внедрению института хаусмастера во всех крупных городах страны ;
- финансированию содержания дворовых территорий МЖД (не относящихся к общему имуществу совместного домовладения) за счёт местного бюджета;
- передачи функции санитарной уборки и содержания контейнерных площадок ТКО операторам по вывозу и утилизации (переработки) отходов;
- укреплению роли жилищных ассоциаций и союзов в общественной жизни специальным Указом президента страны;

№	Наименование	Город
1	Международная ассоциация менеджмента недвижимости	Минск
2	Республиканский Союз ТС и ЖПК	Минск
3	Ассоциация собственников недвижимости	Минск
4	Ассоциация "БелДом"	Минск
5	Ассоциация «Эффективное домовладение»	Минск
6	Ассоциация ТС и ПЖСК " Дом, в котором мы живём"	Бобруйск Могилёвской области
7	Ассоциация ТС и ПЖСК	Бобруйск Могилёвской области
8	Ассоциация товариществ собственников " Витебская альтернатива"	Витебск
9	Ассоциация собственников совместных домовладений "Юность-Орша"	Орша Витебской области
10	Ассоциация ТС и ЖСПК г. Орша	Орша Витебской области
11	Ассоциация ТС и ЖСК г. Гродно	Гродно
12	Ассоциация ТС и ЖСПК " Гомельский собственник"	Гомель
13	Ассоциация ТС и ЖСПК " Мозырский собственник"	Мозырь Гомельской области
14	Ассоциация ТС и ЖСПК " Светлогорский собственник"	Светлогорск Гомельской области
15	Ассоциация ТС и ЖСПК " Жлобинский собственник"	Жлобин Гомельской области
16	Ассоциация ТС и ЖСПК " Полесские собственники"	Пинск Брестской области
17	Ассоциация ТС и ЖСПК г. Барановичи	Барановичи Брестской области

Результаты. Международная ассоциация менеджмента недвижимости в Беларуси.

За 7 лет деятельности МАМН удалось добиться:

- установлению минимального уровня образовательных курсов для управляющих совместными домовладениями;
- признания управления кондоминиумом профессиональным видом деятельности;
- создания системы обучения управляющих недвижимостью совместного домовладения в колледжах с 2018 года;
- создания реестра управляющих с 2018 года;
- введение в законодательство практики направления извещений о проведении общего собрания членов совместного домовладения по электронной почте с 2018 года;
- введение в законодательство практики досрочного голосования по повестке дня общего собрания по электронной почте;
- политического признания МАМН на государственном уровне;
- политического признания других региональных ассоциаций.

Причины. **Не слепое копирование.**

(пример)

- главное использовать идею, а не содержание.



Причины. Не слепое копирование.

(пример)

- главное использовать идею, а не содержание.

УПРАВЛЕНИЕ СОВМЕСТНЫМ ДОМОВЛАДЕНИЕМ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ МИРОВОЙ ПРАКТИКИ

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ
УПРАВЛЯЮЩИЙ



ИНФОРМИРОВАННЫЙ
СОБСТВЕННИК
КВАРТИРЫ



Предоставляет возможность клиентам оплачивать услуги вашей организации во всех отделениях 27 банков Беларуси через кассы банков, с помощью инфокиосков, банкоматов, устройств приема наличных денег (cash-in), через Интернет-банкинг, М-банкинг и электронные деньги поручения для поставщиков.

К системе "Расчет" (АИС ЕРИП) уже подключилось более 6700 организаций, выполняются платежи по более 50600 услугам.

ИНТЕГРАЦИЯ С СЕРВИСОМ «ДОМ - ОНЛАЙН»

возможности для домохозяйств

- получение сведений о своем жилом доме;
- мониторинг состояния своего лицевого счета;
- получение и, при необходимости, печать электронного извещения на оплату ЖКУ;
- оплата жилищно-коммунальных и дополнительных услуг в режиме on-line;
- подача электронных обращений в соответствующую организацию ЖКХ;
- контроль начислений за ЖКУ по своему лицевому счёту;

ДОМ

online

Причины. Терпение.

(пример)

- Главное не наслаждаться процессом, а дождаться результата.



Рекомендации. Разработка стратегии устойчивого развития.

Стратегия развития МАМН (содержание):

Стратегическая цель ассоциации:

- Поддержка работоспособных рыночных структур и передача ноу-хау в экономике недвижимости для Беларуси, а также других постсоветских странах в Восточной Европе и Центральной Азии
- A. Международная ассоциация менеджмента недвижимости и ее деятельность в Беларуси.**
- Актуальная ситуация управления жилой собственностью в Беларуси: *анализ*.
 - Для достижения стратегической цели в Беларуси, в соответствии с решением правления МАМН от 03.03.2016, МАМН ставит себе четыре задачи в период до 2020 года:
 - Введение на практике института частной управляющей компании / частного управляющего.

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

- Создание системы обучения квалифицированных управляющих.
- Обязательное введение в каждом отдельном доме совместного домовладения «декларации о разделении собственности», чётко регулирующей общее имущество и индивидуальную собственность.
- Обязательное введение страхования каждого отдельного многоэтажного жилого дома (как единого целого).

Инструменты достижения задач: *описание*

МАМН как национальная координирующая ассоциация развивает стратегию для укрепления кооперации региональных и национальных сетевых партнеров с целью их объединения в МАМН, а также объединений в области недвижимости в процессе начатых в 2016 году реформ для улучшения рыночных условий управления и реализует ее на практике.

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

- Поддержка решения проблем в управлении жилым фондом в период до 2020 года: *описание, 10 пунктов*
- Поддержка решения проблем с энергоэффективностью жилого фонда в период до 2020 года: *описание, 10 пунктов*
- Поддержка устойчивого развития в Беларуси в период до 2020 года: *описание, 8 пунктов*

Стратегия МАМН обращается к следующим целевым группам:

- ✓ Члены МАМН и организации, заинтересованные в членстве (ТС, ЖСПК, их ассоциации и союзы, управляющие сервисные и инжиниринговые компании, государственные управления, другие субъекты хозяйствования в сфере управления недвижимостью);
- ✓ Сетевые партнеры (спонсоры, кооперативные партнеры, например: учреждения образования, строительные ассоциации, союзы предпринимателей);
- ✓ Государственные органы (законодательный и исполнительный), а также общественные советы при администрациях городов и районов;

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

- ✓ Печатные издания и электронные издания;
- ✓ Собственники жилья.

Б. Деятельность Международной ассоциации менеджмента недвижимости в других странах с переходной экономикой

- Исходное положение для совместной работы в области управления недвижимостью на постсоветском пространстве: *описание*
- Постановка целей деятельности ассоциации: *описание*
- *Целевая группа:*
 - Ассоциации и союзы квартирных товариществ и жилищных кооперативов;
 - Национальные ассоциации управляющих жильём и собственников жилья.
 - Учебные заведения, институты, ресурсные центры.
 - Заинтересованные частные и общественные структуры, деятельность которых лежит в сфере жилищно-коммунального хозяйства и недвижимости.

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

С. Внутренние мероприятия для укрепления ассоциации.

- СВОТ-анализ МАМН;
 - Политика качества МАМН;
 - Анализ рентабельности;
 - Анализ целевых групп;
 - План привлечения новых членов;
 - План коммуникации для работы с главными целевыми группами;
 - Концепция работы со СМИ;
 - Концепция модернизации веб-сайта МАМН;
 - Процессный подход к управлению;
 - Привлечение проектного финансирования.
- *Эти документы находятся в архиве МАМН. Они носят внутренний характер ассоциации, не предусмотрены для публикации.*

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

Развитие материальной базы и создание «Центра компетенций РКХ».

- Развитие материальной базы МАМН будет осуществляться за счёт участия в международных проектах, в том числе проектах международной технической помощи.
- Будет осуществляться реализация МАМН и ЧСУП "Дом Парк" (членом МАМН) совместного проекта по созданию инновационной модели ресурснезависимого коммунального хозяйства - РКХ и открытию в 2021-2022 годах «Центра компетенций РКХ» (с постоянным офисом МАМН) в «Административно-научном центре» экспериментального объекта «Ресурснезависимый квартал «Дом Парк».
- *Строительство квартала "Дом Парк" предусмотрено в г. Минске постановлением Совета Министров Республики Беларусь №1133 от 31 декабря 2015 года и пунктом 1 приложения 2 Указа Президента Республики Беларусь №31 от 31 января 2017 года (заказчик ЧСУП «Дом Парк»).*

Рекомендации. Разработка стратегии устойчивого развития.

Проведение регулярных мероприятий.

В плане наиболее важных регулярных мероприятий на 2016 - 2020 предусмотрено:

- проведение опросов целевой группы среди юрлиц;
- разработка новых редакций «Настольной книги собственника квартиры» и других брошюр МАМН, их переиздание с помощью привлечения средств проектов;
- проведение ежегодных международных конференций МАМН по актуальным проблемам управления жильем, семинаров в различных городах Беларуси;
- проведение научных исследований по тематике управления жильём совместно с отечественными и зарубежными учеными, публикация результатов исследования;
- проведение регулярных социологических опросов с целью изучения общественного мнения населения по актуальным вопросам развития ЖКХ;
- участие в диалоге с органами власти в тематических рабочих межведомственных группах, а также посредством письменных обращений.

Рекомендации. **Разработка стратегии устойчивого развития.**

Предложение для региональных городских ассоциаций Беларуси.

- Использование в разработке СУР специфического приложения от GdW Всегерманский союз немецкого жилищного хозяйства к Немецкому кодексу устойчивости.



МАМН как международная платформа для обмена опытом.

- Специальный раздел на сайте МАМН «Жилищные союзы и ассоциации».
- Слайд-презентации о Союзах и ассоциациях;
- Новости Союзов и ассоциаций;
- Разработанная Концепция в помощь Союзам и Ассоциациям;
- Членами МАМН являются Союзы и Ассоциации из Беларуси, Германии, Латвии, Казахстана, Украины, России, Эстонии, а партнёрами - из Литвы, Монголии, Узбекистана.

ПЛЮС БЕСПЛАТНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ ДЛЯ СМАРТФОНОВ!



Слайд-презентации и pdf
Представление ассоциаций из ЕС и СНГ



Новости и публикации
О союзах и ассоциациях из ЕС и СНГ

«Империя» МАМН – от Ной-Изенбурга на Западе до Казани на Востоке



