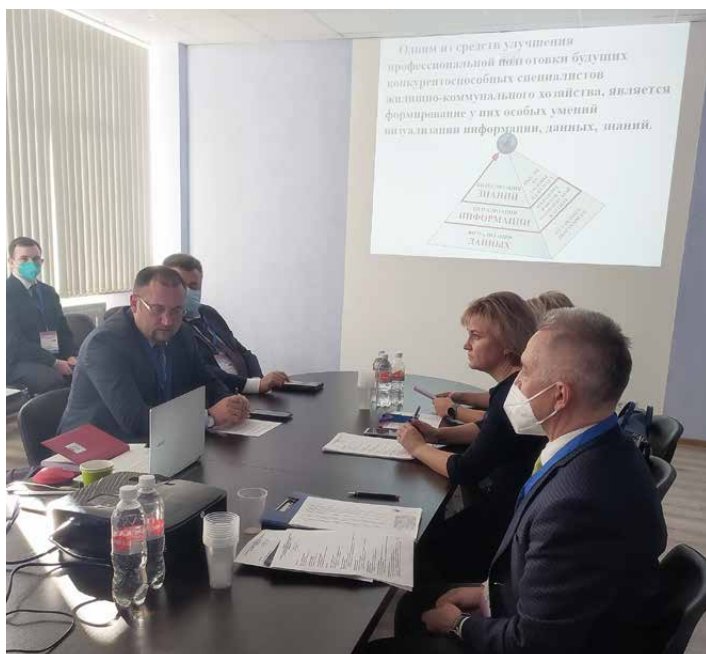


ОБУЧЕНИЕ С ПРОДОЛЖЕНИЕМ

Яна ЩУКА
Фото автора
и Виктора КИСЛОГО

Многоквартирные жилые дома требуют квалифицированного управления, утверждают эксперты. Чтобы управление было квалифицированным, нужны специалисты. Специалисты получают знания и опыт в центре ... — здесь могло бы быть название учебного заведения, в котором готовят профессиональных управляющих жильем, но такого учреждения в Беларуси пока нет. Ведется обучение специалистов, чья деятельность тесно связана с вопросами эксплуатации жилфонда (хаусмастеров например), но управленцев в сфере ЖКХ не готовит ни одно учебное заведение страны. О переподготовке и аттестации здесь речь не идет, поскольку логичнее все-таки прежде обучить. В начале октября этот вопрос поднимался в рамках международной конференции «Научно-технический прогресс в жилищно-коммунальном хозяйстве», организованной Институтом жилищно-коммунального хозяйства НАН Беларуси в Минске.



Еще летом на одном из международных семинаров, посвященных кадровым вопросам, эксперты отмечали, что создание новой специальности тормозится из-за отсутствия квалифицированных специалистов с практическим опытом, которые могли бы передать знания будущим управляющим, и отсутствия госзаказа для учреждений образования со стороны организаций ЖКХ и профильных управлений в исполкомах.

По этой причине Беларусь изучает и перенимает мировой опыт управления жильем, в том числе и в образовательной сфере.

По мнению исполнительного директора Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадия КАЛЁНОВА, какой-то универсальной системы управления совместным домовладением, которую можно было бы перенять в чистом виде, в мире нет. Однако есть отдельные успешные практики, позаимствовав кото-

рые, вполне реально создать оптимальный вариант для нашей страны. Например, в скандинавских странах жилфонд состоит из классических «советских кооперативов» и арендного жилья. В Германии также распространено арендное жилье, а совместное домовладение базируется на жестких правилах, 70% которых созданы на основе рамочных законов государства, 20% — декларации разделения общей собственности, и только 10% этих правил могут регулировать сами собственники, принимая решения на общих собраниях. Жилые дома, находящиеся в собственности, управляются нейтральным посредником и координатором в лице профессионального управляющего, который действует в интересах владельцев жилья.

— Законодательные рамки в Германии представлены, с одной стороны, законом о собственности на жилье, с другой — составленной застройщиком и адаптированной к особенностям дома декларацией о разделении общей собственности, — отмечает член президиума Ассоциации управляющих недвижимостью Германии (VDIV) Меркель ВЕРНЕР. — Данный документ фиксируется в поземельной книге Германии еще до того, как застройщик продает первую квартиру. В нем указано, что кому принадлежит, кто за что и в каком объеме отвечает. Таким образом, покупатель заранее знает, каковы его права и обязанности, и это в значительной степени облегчает процедуру проведения собрания собственников жилья.

— В таких странах, как Австрия, Бельгия, Германия, — уточняет Геннадий КАЛЕНОВ, — процесс создания совместного домовладения выглядит так: сначала определяются границы земельного участка, где будет построен дом, потом выделяются доли всех будущих членов домовладения, далее утверждаются правила проживания, только после этого эти доли выставляются на продажу — не отдельно взятые квартиры, а именно доли в общей собственности. Затем создается объединение собственников, выбирается управляющий, открывается счет в банке, дом обеспечивается необходимыми услугами.

Ключевые элементы в этой схеме: доли — правила — профессиональное управление жильем.

В такой ситуации, по мнению экспертов, исключены недопонимание и конфликты и никто не будет делать заявления наподобие «купил или приватизировал только квартиру, и никакое об-



С декабря прошлого года немецкие собственники могут поручать управление совместным домовладением только сертифицированным управляющим. Это означает, что они должны подтверждать свои профессиональные знания в соответствующей аттестационной организации.



щее имущество меня не касается». Покупка недвижимости происходит после процедуры ознакомления с правилами, то есть принимается осознанное решение, приобретается новый статус собственника со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями.

В странах постсоветского пространства все начинается с продажи жилых и нежилых помещений, и на этом этапе еще нет ни соглашений между будущими собственниками, ни правил. После продажи и регистрации прав собственности местные органы власти определяют границы придомовой территории и назначают организацию, которая будет отвечать за содержание дома. Способ управления в 80% случаев не выбирается, и местные власти либо назначают, либо выбирают по конкурсу организацию, которая выполняет функции «советского ЖЭКа». В таких условиях, по мнению Геннадия КАЛЕНОВА, рассказы про чувство собственника становятся слишком абстрактными. Нужны конкретные, юридические основания.

В Германии это — Декларация о разделении общей собственности, проводящая четкую границу между общей собственностью и обособленным имуществом.

— Важно понимать, что обособленное имущество со всех сторон окружено общей собственностью, сохранять которую должен каждый владелец квартиры, и отсюда следует обязательство участия в расходах по поддержанию эксплуатационных качеств здания пропорционально доле собственника в общем имуществе, — отмечает Меркель ВЕРНЕР.



Сохранение и содержание общего имущества включает разнообразные виды работ, например ремонт кровли или тепловую модернизацию жилья

Это означает следующее: обособленное имущество — квартира, в которой живет собственник — без общего имущества, то есть без крыши и внешних стен, состояла бы только из воздуха и перегородок. В действительности же квартира окружена элементами общего имущества, которым управляет объединение собственников жилья.

В Декларации о разделении общей собственности определяются также Правила совместного проживания, которые регулируют права и обязанности собственников. По этой причине данный документ является обязательным и для управляющего.

Управляющие совместным домовладением в Германии — это профи в своей сфере, имеющие соответствующее образование (учатся три года), опыт, а также страховку, покрывающую

ущерб, который они могут причинить собственникам своими действиями. Кроме того, базовая квалификация немецкого управляющего должна включать в себя знание бухгалтерии, законодательства, технические знания о функционировании здания, организаторские способности, навыки коммуникации и улаживания споров.

— *Качество образования гарантируется и контролируется единым государственным стандартом. Получение такой подготовки подтверждается дипломом,* — отмечает немецкий эксперт.

А с декабря прошлого года немецкие собственники могут поручать управление совместным домовладением только сертифицированным управляющим. Это означает, что они должны подтверждать свои профессиональные знания в соответствующей аттестационной организации.

По мнению Геннадия КАЛЕНОВА, оптимальным решением по управлению общим имуществом совместного домовладения для нашей страны может стать схема «профессиональный управляющий + консультативный совет собственников, который сам никаких решений принимать не должен».

Например, сначала формируется Соглашение о совместном домовладении — документ, с самого начала определяющий все правила, связанные с эксплуатацией и содержанием здания. К нему принимается Приложение — правила конкретного многоквартирного дома, в котором отражены особенности, связанные с высотностью, наличием паркинга, детских площадок и др.

Далее создается объединение собственников с частичной правомочностью (при такой форме юрилицу не нужен руководитель, бухгалтер, юридический адрес, делопроизводство и т. п.), выбирается консультативный совет из числа жильцов (2–3 человека), проводится конкурс по выбору профессиональных управляющих (как правило, на общем собрании собственников). Затем этот профессиональный управляющий открывает расчетный счет в пользу объединения собственников и обеспечивает заключение договоров на все виды услуг.

Выгоды профессионального управления, по данным экспертизы МАМН, в следующем:

- консультативный совет помогает управляющему понять проблемы дома и контролирует его деятельность;
- финансовые потоки не смешиваются (управляющий получает вознаграждение только за свои услуги, остальные платежи поступают непосредственно исполнителям ЖКУ);
- ведется подомовой учет затрат;
- все собственники ознакомлены с правилами проживания, что упреждает возможные конфликты, связанные с нехваткой информации;
- количество ошибок при управлении сводится к минимуму, потому что профессиональных управляющих готовят учреждения образования, сертифицирует торгово-промышленная палата и они обязаны каждый год подтверждать квалификацию.

Что можно сделать уже сейчас? Схема, которую предлагают эксперты Международной ассоциации менеджмента недвижимости, предполагает **позитивное изменение существующих подходов:**



Процесс создания совместного домовладения выглядит так: сначала определяются границы земельного участка, где будет построен дом, потом выделяются доли всех будущих членов домовладения, далее утверждаются правила проживания, только после этого эти доли выставляются на продажу — не отдельно взятые квартиры, а именно доли в общей собственности. Затем создается объединение собственников, выбирается управляющий, открывается счет в банке, дом обеспечивается необходимыми услугами.



- разработку и утверждение образовательного стандарта специалиста по управлению общим имуществом совместного домовладения;
- разработку и утверждение учебного плана, обучение в учреждениях образования (высшее образование только для руководителей крупных компаний);
- интегрирование колледжей и вуза, для того чтобы можно было получать высшее образование, экономя один год;
- постоянное повышение квалификации, введение сертификации специалистов (например создание ресурсного центра на базе одного из университетов для переподготовки и повышения квалификации преподавателей);
- создание программы повышения квалификации специалистов на базе Государственного центра «Жилком» и дальнейшая постоянная профессиональная аттестация специалистов.

Профессиональная подготовка и постоянное повышение квалификации — это залог успешной работы управляющего на благо своего заказчика, то есть совладельцев жилья в многоквартирном доме, считают эксперты. Дело за малым — взять и сделать.