



PROMHOUSE - Профессионализация управления
жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости

Международный коллоквиум

13 октября 2021 (online)

Основные способы управления совместным домовладением

Проект финансируется
Европейским Союзом



Проект PROMHOUSE реализуется Инициативой
«Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO) е. V.,
г. Берлин, Германия

14.10.2021

Добрый день, уважаемые участники,

Я рад приветствовать Вас и познакомить с предложениями, разработанными нашей Ассоциацией (Международной ассоциацией менеджмента недвижимости) с учётом опыта стран Европы и Азии.

- Меня зовут Геннадий Калёнов, я с 2010 года исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАНН).
- Наша ассоциация зарегистрирована в Республике Беларусь, офис находится в городе Минске.
- Одной из задач нашей международной ассоциации является сбор и анализ информации о практике создания совместных домовладений и управления ими.
- География охватывает практически все континенты, но прежде всего страны Европы и Азии.
- Буду рад передать Вам свой опыт и знания!



Европейские страны: Бельгия (1924), Греция (1929), Италия (1935), Франция (1938), Испания (1939), Австрия (1948), Нидерланды и Германия (1951), Португалия (1955), Каталония (2006), Дания (1966), Норвегия (1983), Швеция (2009), Венгрия (1924), Румыния (1927), Польша (1934), Болгария (1933), Югославия (1959), Чехословакия (1966), Советский Союз (1961, 1968); Словения (1991), Хорватия (1996), Эстония (1994)

Отдельные примеры законов о совместном домовладении (кондоминиуме):

Правила управления жилой недвижимостью (Китай):

http://www.gov.cn/gongbao/content/2016/content_5139402.htm

Закон о кондоминиуме Онтарио (Канада): <https://www.ontario.ca/laws/statute/98c19>

Закон о кондоминиуме Нью-Йорка (США): <https://www.ncsl.org/documents/envIRON/NYcondo.pdf>

Закон о кондоминиуме Австралии (Strata title):

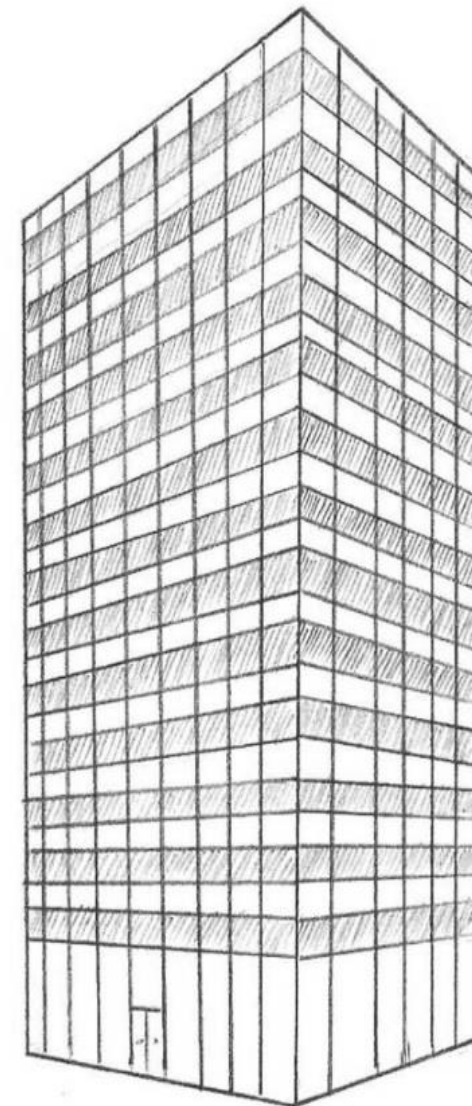
https://www.austlii.edu.au/au/legis/nsw/num_reg/ssma2015ssmr20162016501l12a2016691.pdf

Закон о реформе коммунального и арендного имущества 2002 года Англии (Commonhold):

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15/contents>

Закон о кондоминиуме Австрии: <https://www.jusline.at/gesetz/weg>

Закон о кондоминиуме Германии: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/>

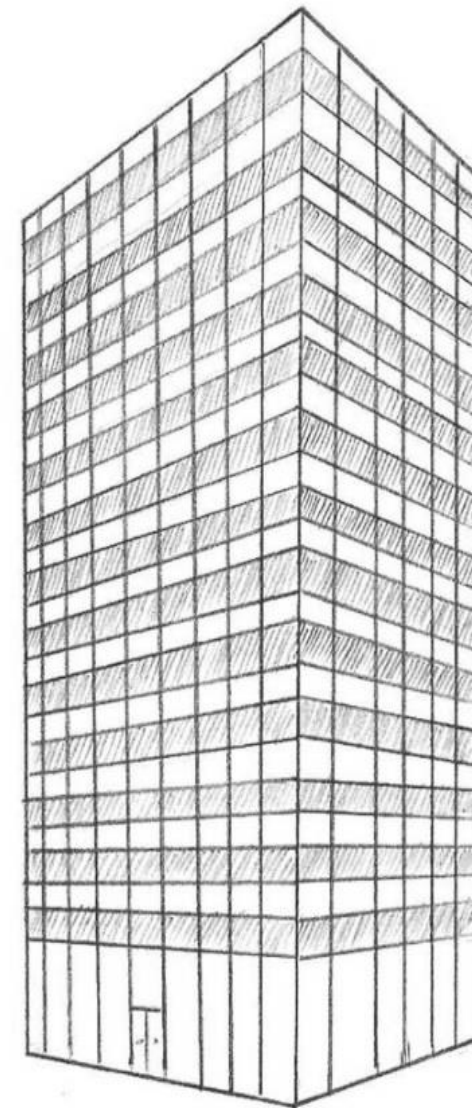


- Законодательные системы могут влиять на результаты, но не определяют их.
- Законодательные системы могут адаптироваться "постфактум", для достижения определенных результатов.
- Разные законодательные системы могут приводить к одинаковым результатам, и наоборот.
- На результаты влияют различные социальные, экономические, политические и исторические условия.

Разные законодательные системы = одинаковые результаты

Похожие законодательные системы = разные результаты

**Практическая реализация, а не идеальная система имеет
наибольшее влияние!**



Требования о наличии ремонтных фондов кондоминиума

- Англия: компания с ограниченной ответственностью не обязана иметь амортизационный фонд (но резервный фонд для ремонта необходим)
- Ирландия: требование иметь "строительный фонд", который должен выделять средства на последующую реконструкцию и ремонт
- Австралия и Новая Зеландия: обязательный амортизационный фонд или "фонд капитальных работ" с десятилетним планом капитальных работ
- Штат Виктория: нет требования о наличии амортизационного фонда, но обязателен десятилетний план ремонта, который должен «поддерживаться»
- Канада: аналогично Новой Зеландии и Виктории

Решение (выводы):

- Ни одна система не является полностью удовлетворительной
- Планы ремонта должны быть рассчитаны более чем на десять лет
- Они должны быть подготовлены квалифицированными специалистами
- Они должны регулярно обновляться (возможно, каждые три года)
- Планы должны быть подкреплены фондами (строительно-ремонтными)



Самоуправление против профессионального управления

ЗА собственников: забота и благотворительность; личное участие

ПРОТИВ собственников: не хватает профессиональных знаний, навыков, опыта; ограниченное время; сложность принятия решений; ответственность только за мошенничество и грубую халатность; междоусобицы

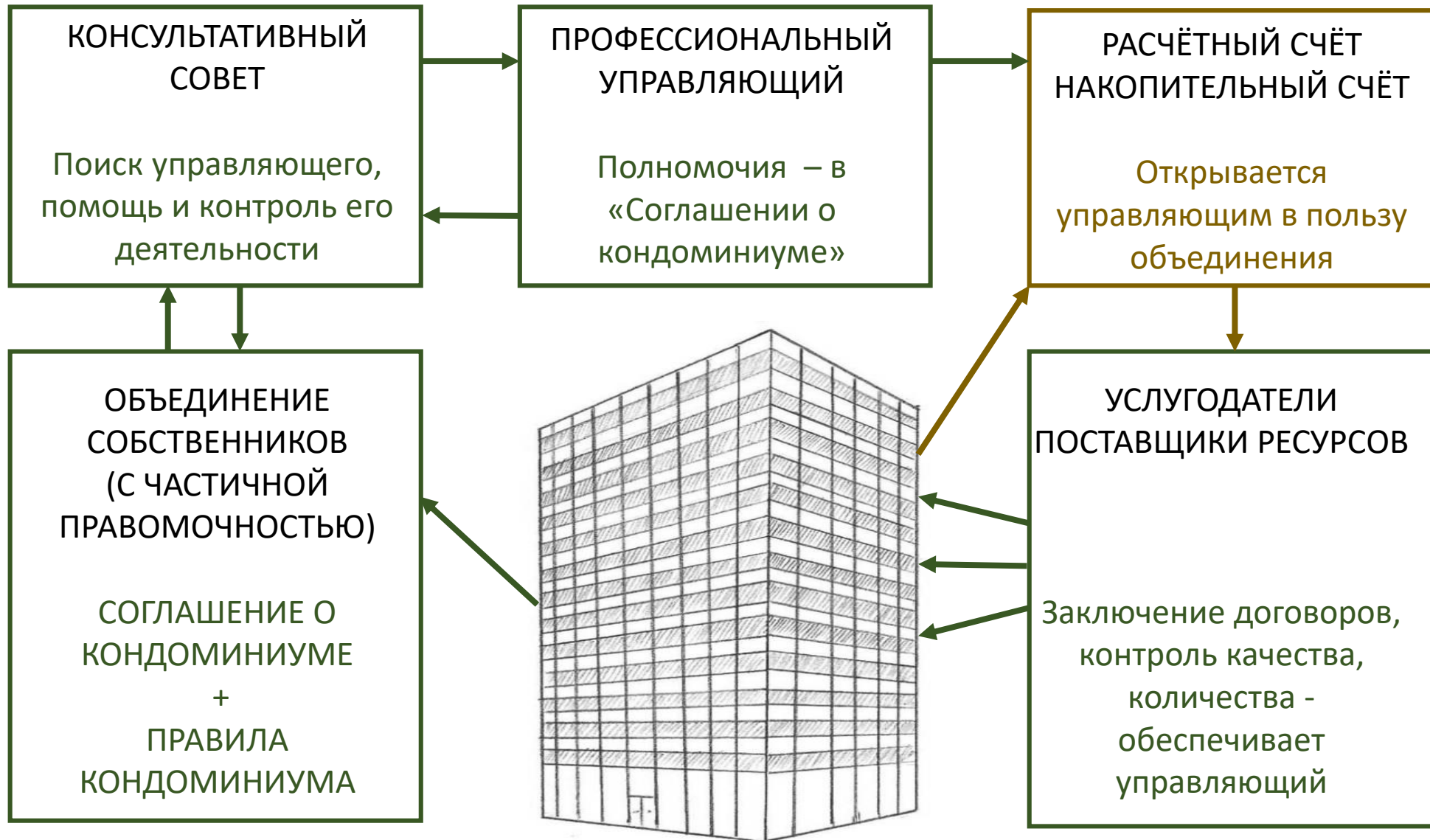
ЗА профессионального управляющего: знания, навыки, опыт; больше возможностей; более деловой: избегает междоусобиц; несет ответственность за небрежное управление

ПРОТИВ профессионального управляющего: необходима сложная система подготовки и допуска к профессии; иногда дорого

Решение: профессиональный управляющий + консультативный совет собственников (помощь управляющему; контроль за финансовой документацией; проверка исполнения обязанностей по договору управления)

Большинство юрисдикций в развитых странах: профессиональный управляющий + консультативный совет дома (от 3 до 5 собственников квартирных единиц)





профессиональное управление и самоуправление сбалансированы

применение в малых и больших МЖД

правила известны заранее, нет междоусобиц

подомовой учёт затрат на ОИ

финансовые потоки не смешиваются

минимум ошибок при управлении

быстрая замена профессионального управляющего

Рисунок №1. Создание совместного домовладения в Австрии, Бельгии, Германии, Швеции и других странах. Приватизация + новое строительство.

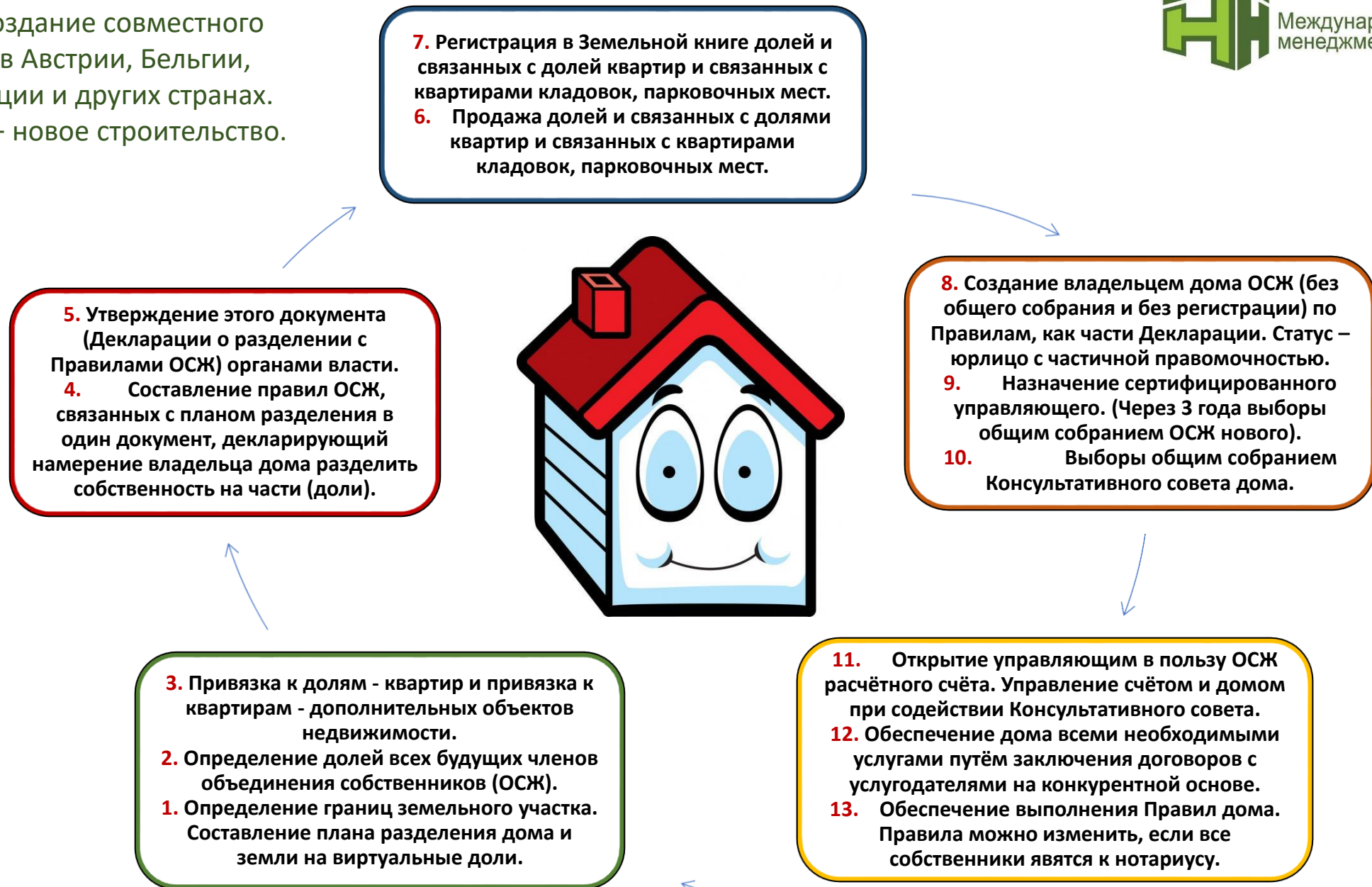


Рисунок №2. Создание совместного домовладения в постсоветских странах.
Приватизация + новое строительство.

4. Назначение организации, ответственной за содержание дома по общим и многочисленным правилам. Обычно на этом этапе (примерно для 80% многоэтажек) всё завершается.

3. Определение местным органом власти границ «придомовой территории».

6. Это юрлицо подлежит отдельной регистрации, согласуется его название и юридический адрес, устав. У юрлица должен быть руководитель, юрлицо участвует в хозяйственной деятельности.

5. Общее собрание совладельцев дома учреждает юридическое лицо для управления совместным домовладением.



7. Общее собрание избирает Правление и Председателя Правления, который открывает расчётный счёт для юрлица.

8. Общее собрание совладельцев начинает устанавливать Правила, внося изменения в Устав сколько угодно раз большинством голосов.

9. Общее собрание совладельцев выбирает Ревизионную комиссию, которая контролирует Правление и Председателя Правления.

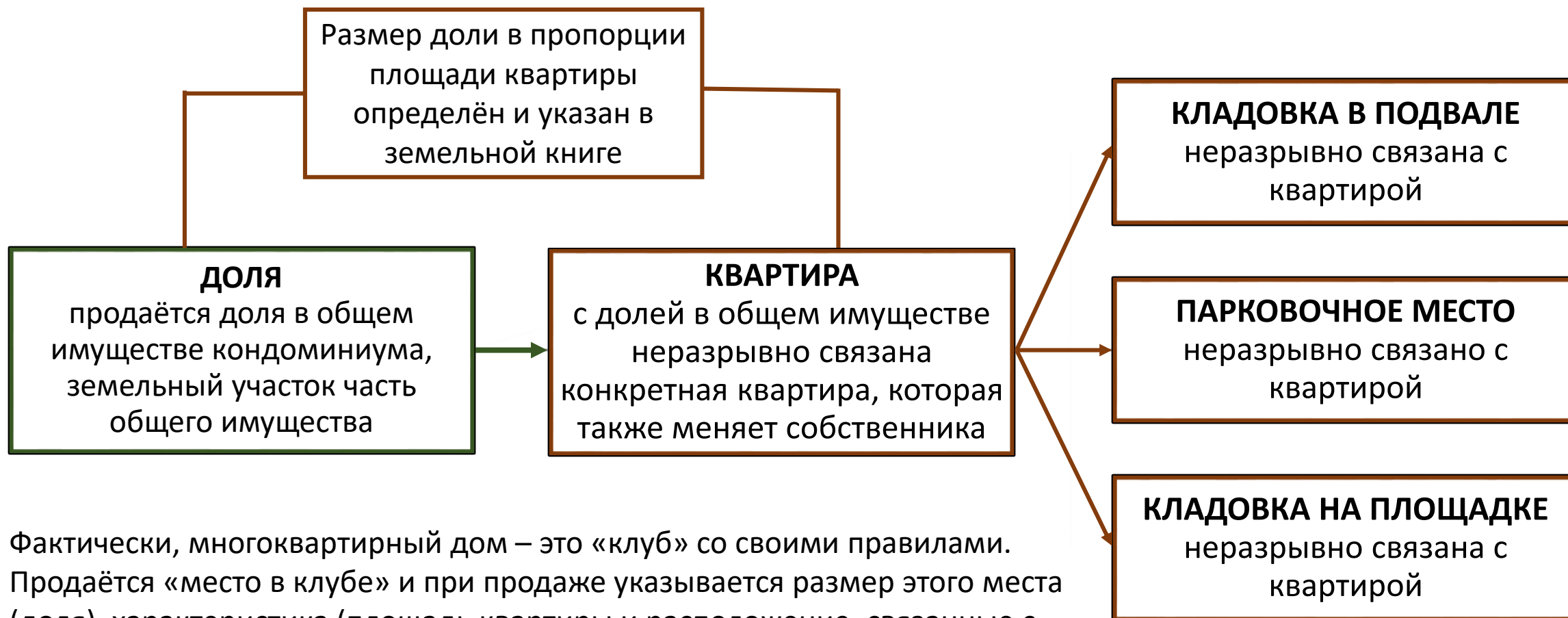
2. Регистрация права собственности на отдельные помещения в доме и парковочные места с указанием площади.

1. Продажа или приватизация жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Собственник государство или Застройщик.

10. Юрлицо может нанять ещё одно юрлицо (управляющую компанию), которое не только управляет, но и оказывает все сервисные услуги, и по сути напоминает «приватизированный ЖЭК».

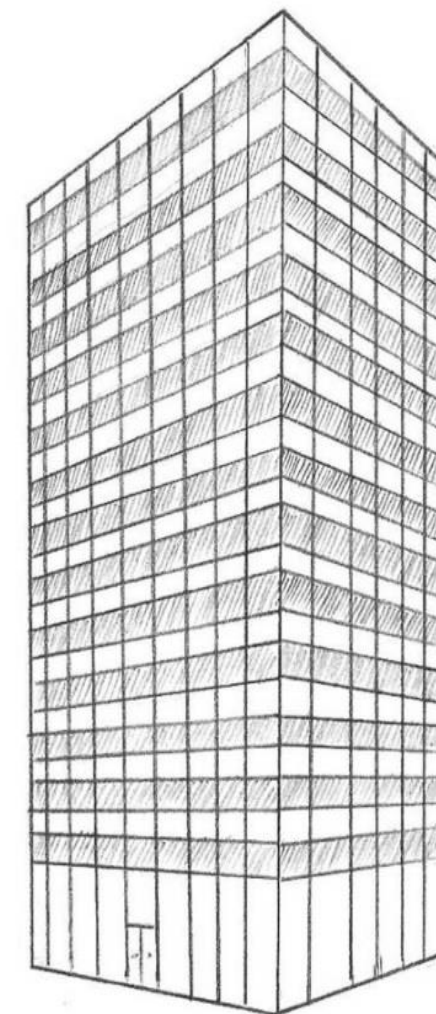
11. Если что-то пошло не так, государство назначает настоящий ЖЭК в виде муниципальной компании.

Пример №1. Продажа квартиры в совместном домовладении Австрии.



Фактически, многоквартирный дом – это «клуб» со своими правилами. Продаётся «место в клубе» и при продаже указывается размер этого места (доля), характеристика (площадь квартиры и расположение, связанные с квартирой помещения) и правила клуба, которые не обсуждаются.

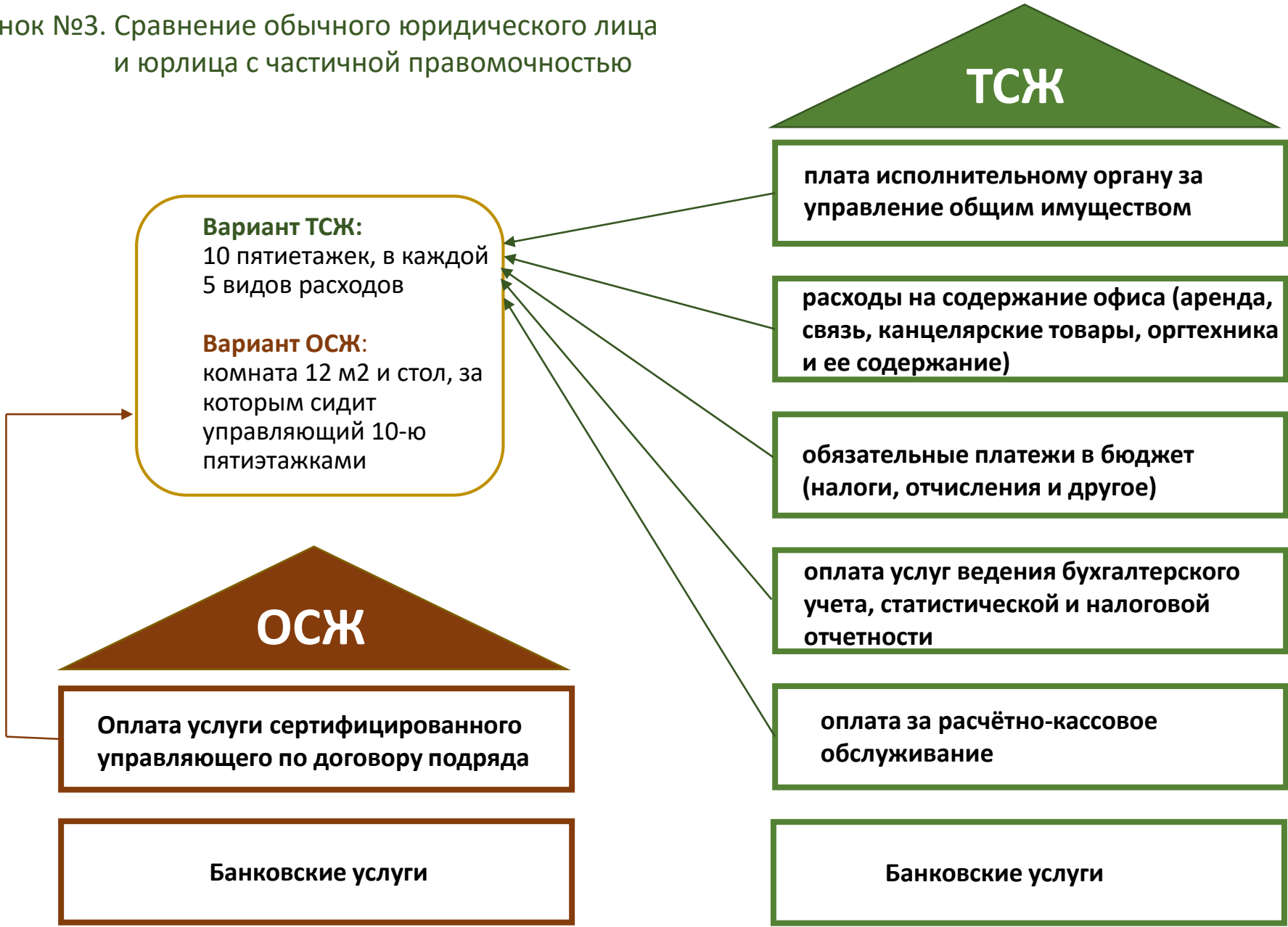
Пример №2. Продажа квартиры в совместном домовладении России.



Фактически, продаются отдельные помещения без связи с земельным участком, общим имуществом дома, без упоминания общего имущества и правил этого отдельного дома.

В таких условиях «воспитание чувства собственника» является делом абсолютно безнадёжным!

Рисунок №3. Сравнение обычного юридического лица и юрлица с частичной правомочностью



Пример хорошей практики проверки квалификации управляющих

Лучшие национальные практики, которые появились
благодаря профессиональным Ассоциациям - Эстония

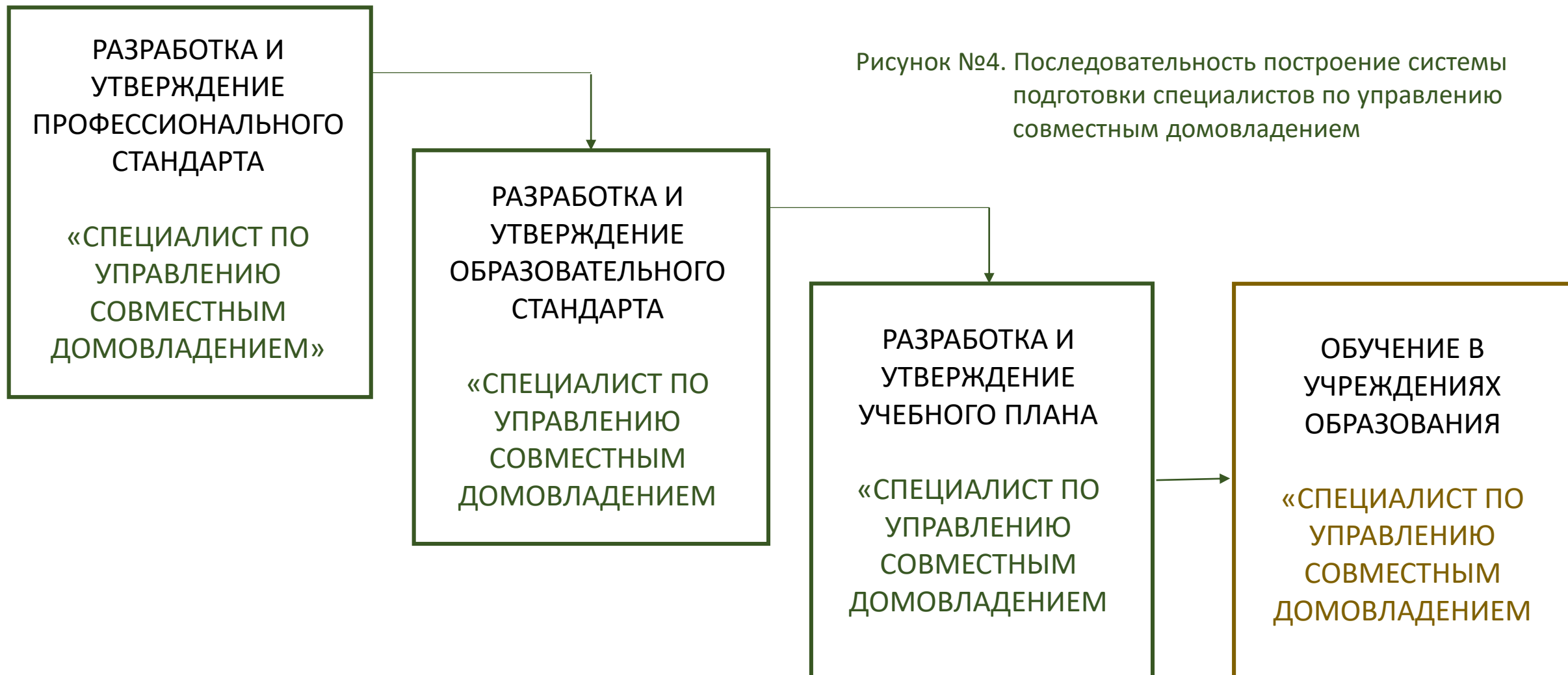


Проверка квалификации управляющих

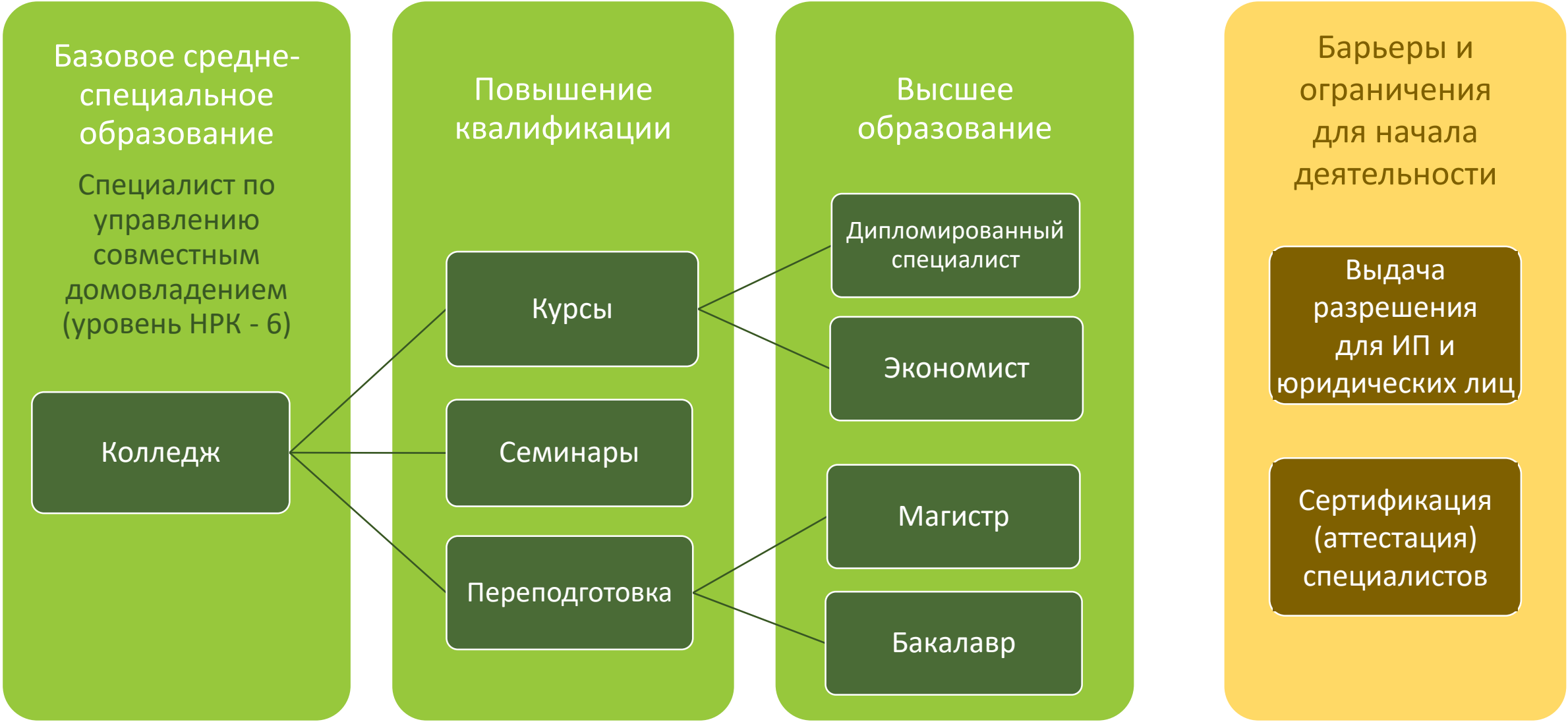
Самая совершенная перекрёстная система сертификации управляющих и сервисных компаний, а также их работников.

Типы сертификатов (НА – управление, НО – техническое обслуживание, НК – благоустройство, КК – комплекс управление и сервис, или «уход») в свою очередь подразделяются на четыре класса качества сертификата от 1 до 4 звёзд.

Все стандарты, в том числе профессиональные, разработал Союз управляющих и сервисных компаний Эстонии (ЕККЛ), а государство приняло и утвердило этот набор стандартов.



Видение будущего системы подготовки специалистов по управлению совместным домовладением



ПРИМЕРНЫЙ УЧЕБНЫЙ ПЛАН

ОБЩЕПРОФЕССИ-
ОНАЛЬНЫЙ ЦИКЛ

329 часов

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ЦИКЛ

ОБЩЕСПЕЦИ-
АЛЬНЫЕ
ПРЕДМЕТЫ
339 час.

ПРОИЗВОДСТ-
ВЕННОЕ
ОБУЧЕНИЕ
1368 час.

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ
ПРАКТИКА

684 часа

- Такой учебный план рассчитан на 3 года обучения после 9 классов и широко используется в Беларуси в системе профессионального технического образования (можно 1 год после 11 классов)
- МАМН разработала набор учебных предметов - 764 часа из 1368 часов производственного обучения, на основе опыта колледжей, техникумов из Германии, Латвии, Эстонии и других стран

Контакт в Беларуси:

Исполнительный директор: Геннадий Калёнов

пр. Независимости д. 11 корп.2 пом. 25, 220030, г. Минск

Internet: director@jildom.com www.jildom.com

Моб. +375 29 6176276 Телефакс: +375 17 2099284

