

ХАУСМАСТЕР — европейская тенденция или мировая?

Впервые о хаусмастерах в Беларуси заговорили в 2010 году. В то время было непонятно, что это за профессия (и профессия ли это) и как один человек может обладать навыками из разных специализаций. Но в 2015 году в Минске и крупных городах Беларуси начинают работать первые хаусмастера, а спустя 6 лет спрос на таких умельцев только растет. А как в других странах?



Мария РУД

Фото из открытых источников интернета

Чтобы ответить на этот вопрос, Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН) при содействии проекта ЕС «ПРОМХАУС» провела международный коллоквиум. 8 апреля на онлайн-площадке встретились представители немецких ассоциаций, объединений и инициатив жилищного сектора, учреждений образования из Беларуси и Турции, ассоциаций жилищного сектора из Беларуси, Грузии, Казахстана, Латвии, России, Украины, Узбекистана и Эстонии. Повестка дня — обсудить сложившуюся практику работы хаусмастеров, а также перспективы развития этой практики в представленных на коллоквиуме странах.

МАСТЕР ПО ДОМУ В НЕМЕЦКИХ ТРАДИЦИЯХ

В XX веке в Германии был внедрен институт «хаусмастера — мастера по дому». Он стал связу-

ющим звеном между собственниками квартир и управляющим, выполняя важную роль — быть доброй душой дома. Когда под одной крышей живут несколько семей, приходится совместно решать возникающие вопросы: уборка общих помещений, соблюдение порядка и т. д. Чем больше семей проживает в доме, тем очевиднее, что должен быть кто-то, кто отвечает за соблюдение общих требований, безопасность, к кому можно было бы обратиться с различными вопросами. «Добрая душа дома» спустя столетие остается важным связующим звеном. Об этом рассказала Лариса ШРЕККЕНБАХ, директор проектов IWO e.V. г. Берлин. Но главное отличие немецкого хаусмастера от белорусского — разница в подходах самого института. В Германии нельзя выучиться на хаусмастера в колледже — эта специальность «из практики». Но есть разные учебные курсы, семинары, тренинги, которые хаусмастер может пройти.

Такой специалист может быть сотрудником управляющей компании, или индивидуальным предпринимателем, или сотрудником компании, предлагающей услуги хаусмастеров. Нагрузка на одного хаусмастера в Германии — от 500 до 1100 квартир, в зависимости от состояния жилых домов и их удаленности друг от друга. И рабочее время нормировано — 40 часов в неделю.

В Германии работа такого специалиста регулируется контрактом или КATALOGом услуг хаусмастера.



Лариса ШРЕККЕНБАХ

— Хаусмастер — востребованный специалист в Германии. Его работа помогает снизить затраты по дому, так как нет необходимости привлекать на мелкие работы более высокооплачиваемых специалистов. За счет регулярного контроля и мелкого ремонта происходит снижение затрат на ремонты и увеличивается время между ними. Присутствие хаусмастера обеспечивает большую безопасность дома, — отметила Лариса ШРЕККЕНБАХ. — Его работа играет важную роль в обеспечении спокойствия жильцов.

А вот в чем схожи немецкий и белорусский хаусмастера — они мастера на все руки.

ОПЫТ ТУРЦИИ И США

В этих странах хаусмастер давно работает в экономике недвижимости и является востребованным специалистом. В Турции, как в Германии и Австрии, хаусмастера не обучают в колледжах и с точки зрения карьерной лестницы находятся в самом низу.

— Хаусмастер обычно с семьей живет в том доме, где работает, или рядом. На турецком *Bina Görevlisi (Karıci)* — это строительный помощник,

«Каталог услуг хаусмастера»:

I. Контроль жилищно-коммунального обслуживания, в частности:

- контроль технического состояния оборудования;
- контроль физического состояния объекта;
- контроль выполнения заказанных работ и услуг.

II. Услуги по ремонту, которые включают в себя мелкие ремонтные работы длительностью до 30 минут, например:

- замену дефектных лампочек и предохранителей;
- очистку фильтров для воды;
- мелкий ремонт и настройку окон и дверей;
- герметизацию окон и дверей.

III. Административные услуги, а именно:

- контроль за соблюдением правил внутреннего распорядка;
- услуги по считыванию показаний счетчиков;
- принятие квартир от арендаторов (хаусмастер, как помощник и поддержка управляющего, обязан контролировать соблюдение правил проживания в жилом доме, а при их несоблюдении — информировать управляющего, который принимает решение о дальнейших действиях).

IV. Специальные услуги, такие как:

- аварийная служба;
- борьба с грызунами и насекомыми.

привратник, как правило, сотрудник управляющей или сервисной компании, работник совместного домовладения. В его обязанности входит следить за чистотой возле и внутри дома, в подъездах и лифтах, делать мелкий ремонт, выносить мусор, который оставляют за дверью квартир в определенное время, а также выполнять мелкие поручения жильцов (сбегать за свежим хлебом, молоком, отправить письмо, вызвать электрика, сантехника и т. д.), — рассказала Сезин Зенгин Фариас Мартинес, представляющая университет Алании Аладдина Кейкубата (Турция). — В общем, тоже «душа дома».

Интересно, что на эту должность нанимают только семейных мужчин. Очень часто супруга хаусмастера становится уборщицей в многоэтажном комплексе, где работает муж, а также убирает в квартирах жильцов, стирает, гладит, под-



шивает и т. д. То есть супруга не помогает мужу в выполнении его обязанностей, но работает самостоятельно. При этом хаусмастер может нанимать помощников (обычно безработных мужчин) и оплачивать их услуги из своей зарплаты. Оплата «айдата» (содержание общего имущества, куда входит и зарплата хаусмастера) в Турции регулируется Законом о совместных домовладениях. По этому закону устанавливать размер «айдата» может только общее собрание собственников квартир. А за работой хаусмастера на общественных началах следит совет дома из нескольких собственников.

Что касается США, то работа хаусмастеров отличается более узкой специализацией и обязательной сертификацией их деятельности. Например, хаусмастер, который в том числе обслуживает системы кондиционирования, бассейны, должен иметь специальные сертификаты на выполнение таких работ. И все хаусмастера в США постоянно проходят повышение квалификации, так как, не имея, предположим, знаний о новых средствах химии, можно испортить бассейн или мраморную лестницу, например. При этом их деятельность в обязательном порядке подлежит страхованию.

ХАУСМАСТЕР ПО-ГРУЗИНСКИ

В Грузии только появляется такое понятие, как хаусмастер. 160 домовладельцев прошли интенсивный курс по вопросам «Коммуникация, создание и функционирование товариществ собственников, мобилизация финансовых средств и

ресурсов, обслуживание общего имущества, адвокатырование». 21 участник прошел полный курс и освоил профессию хаусмастера, восемь из них приняли участие в учебной поездке в Германию, где с ними поделились практическим опытом работы хаусмастера. Произошло это благодаря помощи WO e.V. Об этом рассказала Лика КИЛАДЗЕ, председатель правления Центра развития образования и занятости (г. Кутаиси, Грузия):

— Чтобы освоить профессию хаусмастера, участникам пришлось изучить 7 подмодулей, в которых раскрывались нормы законодательства, методы, условия поддержания инфраструктуры и обеспечения надлежащей эксплуатации зданий и сооружений, практические навыки и т. д. Дальнейшее развитие предполагает распространение опыта и внедрение курса на основе сотрудничества с Агентством по трудоустройству Аджарской Автономной Республики, с профессиональными колледжами Black Sea и New Wave, с девелоперскими компаниями, работающими в Аджарском регионе.

ОПЫТ СТРАН-СОСЕДОК

В России действующее законодательство не предусматривает такую должность, как хаусмастер. В структуре управляющей организации есть технический отдел, который возглавляет главный инженер. У него в подчинении — мастер участка, сантехники, электрики, уборщицы, дворники. Каждый из них имеет свою зону ответственности. Некоторые управляющие компании заключают договоры со специализированными подрядными организациями для производства тех или иных работ в доме. Для оперативного устранения аварийных ситуаций организована аварийно-диспетчерская служба. Кому-то может показаться, что мастер участка имеет схожие функции с хаусмастером. Но это не так. Мастер участка в России — это инженер, в ведении которого находятся несколько домов (например дома, расположенные в одном квартале). В его обязанности входят визуальный осмотр домов, технических помещений и оборудования в них, а также осмотр мест общего пользования. По факту выявленных нарушений мастер участка подает заявку руководителю управляющей компании. Для устранения нарушения приглашаются специалисты соответствующей подрядной организации, с которой управляющая

компания заключила договор на техническое обслуживание.

Учитывая специфику законодательства России, а также сложившуюся практику, появление хаусмастеров в ближайшее время представляется маловероятным.

В Латвии, несмотря на то, что есть профессия хаусмастера, она не пользуется спросом. Собственники квартир, которые и принимают решение о расходах на содержание своих домов, воспринимают работу хаусмастера как дополнительные расходы. Часто по этой причине и из-за отсутствия информации они не хотят платить. Однако, по мнению Юриса ВИЖДИСА, члена правления Латвийской Ассоциации управляющих, работа хаусмастеров в Латвии нужна и имеет большие перспективы развития в будущем.

В Украине же сложилась следующая ситуация: собственники квартир не готовы платить достаточно за работу хаусмастеров, но ожидают от этих специалистов высокого уровня оказания услуг. Теоретически управляющие видят необходимость в этих специалистах, а в квалификационном справочнике профессий Украины уже есть «рабочий по комплексному обслуживанию зданий». Однако спроса на эту профессию пока нет.

В свою очередь исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЁНОВ рассказал историю создания такого института, как хаусмастер, в Беларуси:

— В 2016 произошло обновление Единого тарифно-квалификационного справочника работ и профессий рабочих, внесение в него новой характеристики «рабочего по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений». Затем — разработка и утверждение образовательного стандарта и типового учебного плана, начало обучения молодежи на базе 9-ти классов в архитектурно-строительном колледже г. Минска. В 2017 от Главы государства поступило поручение внедрить практику хаусмастеров по всей стране, включая сельскую местность. А в 2018 началась разработка технологических карт для всех серий многоквартирных жилых домов с учетом работы хаусмастеров — для снижения расходов на техническое обслуживание общего имущества.

В 2021 спрос на специалистов по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений значительно превышает предложение. Со-

В Казахстане в Профессиональном стандарте «Управление жилыми и нежилыми зданиями» появились «Карточки профессий», и одна из них — хаусмастер. В классификаторе специальностей и квалификаций технического и профессионального образования появилась профессия «хаусмастер». Разработано «Предложение по внесению дополнений в Национальный классификатор занятий РК (11.02.2021 — № 01-02.21), название профессии / занятия «хаусмастер». Разработана «Образовательная программа», которая прошла положительную отраслевую экспертизу и получила положительные рецензии от отраслевых колледжей. Все это говорит о том, что в Казахстане проделана подготовительная работа и в ближайшие годы начнут работать первые хаусмастера.

гласно данным из сети интернет, работодатели постоянно размещают информацию о вакансиях хаусмастеров, в то время как информации о поисках этой работы практически нет. Работодатели — предприятия жилищно-коммунального хозяйства публичного сектора, коммерческие владельцы офисных комплексов, торговых центров, а также больницы, поликлиники, университеты, школы, детские сады и др. То есть хаусмастера востребованы всеми владельцами зданий и сооружений как в городах, так и в сельской местности. Почему? Причина — экономия денег работодателей, удобство для потребителей ЖКУ. При этом отношение молодежи к профессии положительное: конкурс при поступлении в учреждения образования — 1,6 человека на место.

Перспективы для профессии в Беларуси с учетом цифровизации жилищно-коммунального хозяйства весьма большие. То же самое можно сказать и о мировой практике, где хаусмастер уже востребованная профессия или где только готовятся «платформы» для появления таких специалистов.