



ПРАВИЛА ДОБРОСОСЕДСКИХ ОТНОШЕНИЙ

Виктор КИСЛЫЙ
Фото из архива
журнала
и freepik.com

С тех пор, как в Беларуси завершился процесс приватизации жилья, большинство граждан с полным правом могут называть себя его хозяевами. Однако на практике часто обладатели помещений в многоквартирных домах, фактически их совладельцы, продолжают уповать на поддержку государства и не желают брать на себя ответственность по управлению общим имуществом. Как воспитать чувство собственника и выполняли ли в принципе эта задача, рассуждает исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ.

— Геннадий Геннадьевич, эффективное управление общим имуществом во многом зависит от согласованности решений общего собрания, но к единому мнению на таких обсуждениях прийти очень сложно. Более того, даже необходимый кворум собрать далеко не всегда удается. В чем причина такой пассивности?

— Нужно понимать, что совместное домовладение с общедолевой собственностью — наиболее сложная по управляемости форма городского жилья, и именно она стала основной в Беларуси. В Минске, например, такие дома занимают 88%. Для сравнения, в Берлине этот показа-

тель составляет 15,5%. Формы городского жилья в немецкой столице отличаются разнообразием: частные жилищные и жилищно-строительные компании, кооперативы, некоммерческие жилищные ассоциации, муниципальные компании, акционерные общества и др.

При этом 84,5% жилья находятся в статусе арендного, а у многоквартирных жилых домов, как правило, один собственник. Собственник (частная или муниципальная компания) устанавливает правила для арендаторов, но он полностью несет ответственность за периодичность осмотра конструкций дома и его текущий и капитальный ремонты, энергетическую модерниза-



цию. Арендаторам остается только платить установленную арендную плату и соблюдать правила, их не волнуют проблемы управления и ремонта.

— Но насколько такая структура соответствует принципам социальной политики, культивируемым в нашей стране?

— Чем многообразнее формы городского жилья, тем устойчивее считается городская среда, и в этом есть свои социальные гарантии. Одно из главных правил — своевременная оплата, и если оно игнорируется, то дело заканчивается судом и в конечном счете выселением. Но не стоит сетовать на жесткость законов, поскольку человек не лишается кровя над головой, а переселяется в жилье ниже статусом, и таких ступенек может быть несколько. Как раз многообразие форм жилья позволяет scrupulously исполнять нормы законодательства и одновременно соблюдать принципы социальной защищенности. Государство построило большое количество арендного жилья разного назначения (и социальное, и коммерческое), причем то и другое комфортное, и за счет этого имеет больше рычагов влияния на недобросовестных членов совместных домовладений. В то же время и у арендаторов есть возможность выбора, в зависимости от уровня дохода и представлений о комфорте.

— То есть в результате в домах подбираются соседи с примерно одинаковым социальным статусом?

— Нет, их никто специально не подбирает, это происходит в результате жилищной фильтрации, которая является серьезной проблемой в крупных городах. Когда в только что построенный современный дом заезжают первые жильцы, в нем подбирается примерно одинаковый круг соседей, как правило, с достатком выше среднего. Через 15 лет дом морально устаревает, и его обитателями становятся уже не такие успешные собственники. Еще через 15 лет в такое жилье заселяются в основном пенсионеры и люди с невысоким доходом. Так работает «жилищная фильтрация». Единственный способ «поднять» рейтинг дома и опять сделать его привлекательным для платежеспособного населения, увеличить его жизненный цикл — комплексная модернизация, а если говорить белорусскими терминами, капремонт + энергетическая модернизация.

Но эти насущные вопросы натываются на противоречивые представления о комфорте и его стоимости именно в совместных домовладениях, и не только в Беларуси, но и в таких странах, как Австрия, Бельгия, Швейцария.

— Может быть, объединить интересы поможет чувство собственника, о воспитании которого так много сейчас говорится?

— Чувство собственника — это красивый миф, которому нет реальных примеров ни у нас, ни за рубежом. Порядок и чувство ответственности держатся на четко установленных правилах и обязательности их исполнения. В Турции, например, уже на этапе строительства дома оформляется временная регистрация права собственности, и с этого момента можно организовывать собрания кандидатов-правообладателей. В Германии действует принцип: «сначала правила и определение доли в общем имуществе — потом покупка жилья». Человек не сможет приобрести «долю в общем имуществе и связанную с ней квартиру», пока не подтвердит личной подписью свое согласие на исполнение определенного рода требований, изложенных в соответствующем документе. Этот документ может называться как угодно: устав, регламент, декларация о разделении и др. В нем прописано буквально все, начиная с того, как определяются доли в

расходах на содержание дома, и заканчивая процессом утилизации строения после того, как оно отслужит свой срок. То есть оговариваются все моменты жизни дома, от его рождения до демонстража. И тогда ни у кого не возникает никаких вопросов. Есть нормы, которые направлены на безопасность, комфорт, создание добрососедских отношений. И они должны беспрекословно выполняться. При этом, благодаря многообразию форм жилья, у потребителя всегда есть выбор, где и по каким правилам ему жить.

— Но правила должны писаться профессионалами, и профессионалы должны контролировать их соблюдение. Не будут ли ущемлены права собственников при столь жестком подходе?

— В совместном домовладении не может быть общих правил демократии, любое желание каждый отдельный собственник может реализовать только с учетом интересов соседей. Простой пример: кто-то из жильцов дома решил продать свою квартиру под какое-нибудь злчное заведение. В Австрии, например, ему придется идти с этим вопросом к управляющему, который, естественно, не даст разрешения на подобную сделку. Тогда собственник вправе вынести решение этого вопроса на общее собрание. Даже если ему каким-то фантастическим способом удастся уговорить людей на устраивающий его ответ, управляющий просто снимает с себя ответственность за такое решение. Третий вариант — суд, но это настолько затратное и долговременное дело, что ввязаться в него рискнет далеко не каждый, тем более когда шансы на положительный вердикт минимальны.

В Беларуси, как и в других постсоветских странах, функция управления общим имуществом дома, по сути, доверена собственникам помещений. А они привыкли надеяться на службу ЖКХ, на готовность государства обеспечить их минимальной степенью комфорта и в штыки воспринимают любые предложения, которые связаны с какими-то дополнительными затратами (тепловая модернизация, ремонт подъезда и др.).

В Австрии, Бельгии, Германии и других странах благодаря кооперативам и жилищным компаниям, в том числе государственным, с людей снята функция заботы о собственном жилье. Этим занимаются нанятые собственником дома

профессиональные управляющие, и они предлагают собственнику, что нужно делать, чтобы дом оставался в идеальном состоянии. Эти управляющие подлежат обязательной сертификации в Торгово-промышленной палате и получают разрешение на предоставление услуг по управлению жильем — от органов власти.

В совместных домовладениях создаются Организации Собственников с частичной правомочностью, которые не ведут хозяйственную деятельность (как Товарищества собственников в Беларуси), и также обязаны заключить договор на управление с сертифицированным управляющим. Кроме того, нет никаких РСЦ, жиронок и дополнительных затрат на «юрлицо по управлению в каждом доме». Годовые затраты на содержание общего имущества рассчитываются управляющим и делятся в соответствии с долями собственности.

— Но у собственника должна быть свобода выбора профессиональных управляющих, а у управляющих, в свою очередь, должны быть стимулы для занятия своей деятельностью. Возможно ли развитие конкуренции в этой сфере?

— Здесь не обойтись без национальной системы подготовки таких специалистов, а схема расширения рынка подобных услуг может быть очень простой. На стадии строительства дома формируются правила, которые могут затрагивать любые вопросы, но должны соответствовать национальному законодательству. Определяются доли в общем имуществе, которые связаны с квартирой (а не квартира, которая условно связана с общим имуществом), прописывается, где хранятся деньги, кто управляет счетом, как проводится смена управляющего, правила страхования и др. С этого момента домовладение функционирует в соответствии с установленными нормами.

Затем избирается совет дома. Для этого достаточно трех человек, которым наиболее доверяют все остальные. Им не обязательно обладать какими-то специальными знаниями. Главное — взаимодействие с сертифицированным управляющим, действующим на договорной основе. Организация собраний, составление протоколов, заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги, оформление документов на субсидии, например на текущий ремонт, — все это

сфера деятельности нанятого и специально подготовленного специалиста.

Роль государства — создать национальную систему подготовки управляющих совместными домовладениями, правила их сертификации, правила допуска к управлению жильем, правила их найма и отстранения (замены). Другими словами, создать условия для развития профессионального, но контролируемого управления совместными домовладениями. При этом у собственников появляется все больше и больше возможностей для выбора. Следует отметить, что ситуация уникальна: для своей национальной системы сегодня можно использовать отдельные практики разных стран, которые к осени 2021 года хорошо изучены и проанализированы. Эти не скопированные, а видоизмененные и адаптированные к

условиям нашей страны практики, как пазлы в LEGO, вполне могут составить одну из лучших систем управления в мире.

— Но все это возможно только при новом строительстве?

— Пока да, но когда появятся реальные примеры совместных домовладений, где споры почти не возникают, нет проблем с содержанием общего имущества, развиваются добрососедские отношения, то не исключено, что и жильцы старого жилфонда захотят изменить систему взаимоотношений, если соблюдение правил становится главным принципом комфортного проживания. Тогда и чувство собственника, которое формируется правилами, а не воспитанием, станет реальным.



УНП 191336390

Белкоммашавто
проектирование, производство
и продажа спецтехники

КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА: www.kommash.by
АВТОКРАНЫ: www.avto Crane.by
ИТАЛЬЯНСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И НАСОСЫ: www.juop.by

Компания «Белкоммашавто»:

- изготовление и установка нового оборудования на новые и б/у давальческие шасси (МАЗ, КамАЗ, ГАЗ, ЗИЛ, Volvo, Iveco, MAN)
- оказываем услуги по ремонту и восстановлению коммунальной техники
- производим доработку коммунальной техники для улучшения ее технических характеристики
- оказываем услуги по переоборудованию техники в коммунальную

Все работы производятся с выдачей полного комплекта документов для регистрации автомобиля в органах ГАИ. В наличии более 5000 наименований оригинальных запасных частей к коммунальной технике на шасси МАЗ, ЗИЛ, ГАЗ, КамАЗ, УРАЛ.



РБ, 220090,
г. Минск, Логойский тракт, д. 22А,
корпус 2, оф. 201
тел./факс: +375 17 354 54 24
моб. тел.: +375 29 355 44 00 (А1)
моб. тел.: +375 33 311 33 55 (МТС)
Эл. почта: kommash@mail.ru