



ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ УПРАВЛЯЮЩИХ СОВМЕСТНЫМИ ДОМОВЛАДЕНИЯМИ

Геннадий КАЛЁНОВ,
исполнительный директор
Международной
ассоциации менеджмента
недвижимости

В связи с развернувшейся дискуссией о необходимости обучения менеджеров-управляющих (уполномоченных лиц и организаций собственников) после появления в Беларуси услуги «управление общим имуществом совместного домовладения», Международная ассоциация менеджмента недвижимости готовит цикл исследований об аналогичных практиках в сопредельных странах. Первое — о новых правилах подтверждения квалификации управляющих совместными домовладениями в Германии. Забегая вперед, следует сразу сообщить, что они гораздо более жесткие, чем в Беларуси.

Задачи управляющих совместными домовладениями в этой стране очень сложны и заключаются, в частности, в поддержании надлежащего качества управляемых жилых комплексов и создании условий для повышения стоимости управляемого недвижимого имущества. Кроме того, управляющий (индивидуальный предприниматель или юридическое лицо) отвечает за финансовые активы владельцев недвижимости (плата за дом, резервы на содержание), которые часто исчисляются миллионами евро. Но это далеко не все: сложность этих требований возрастает с каждым новым правовым регулированием и растущими индивидуальными ожиданиями совладельцев многоквартирных домов. Одним словом, работа управляющего имеет существенное значение для владельцев недвижимости и поддержания ее стоимости.

После признания частичной правоспособности объединения собственников жилья (ОСЖ) управляющий выступает как представитель сообщества с частичной правоспособностью, подобно представителю органа, например, управляющего коммерческой компании.

А с декабря 2022 года владельцы квартир в многоквартирном доме (любой из владельцев) могут потребовать назначения общим собранием «сертифицированного управляющего» в рамках надлежащего управления и, следовательно, предоставления им сертификата компетентности. Это следует из § 26a Закона о собственности на квартиру — WEG. Право на сертифицированного управляющего — одно из центральных нововведений, которое принесла с собой реформа Закона о квартирной собственности (WEG).

Сертифицированный управляющий — кто это? Сертифицированный управляющий может быть кем-то, кто доказал путем экзамена перед промышленно-торговой палатой, что он обладает юридическими, коммерческими и техническими знаниями, необходимыми для деятельности в качестве управляющего совместным домовладением. Об этом говорится в новом Разделе 26a (1) WEG.

Положение об аттестации управляющих. Более подробная информация об экзамене для сертифицированного управляющего и его содержании, а также об исключениях содержится в законодательном постановлении. Федеральное министерство юстиции и защиты прав потребителей представило проект такого постановления в июне

2021 года и отправило его всем крупным союзам и ассоциациям управляющих для комментариев. Проект постановления об экзамене на получение статуса сертифицированного управляющего в соответствии с Законом о квартирной собственности (Certified Administrator Examination Ordinance — ZertVerwV) от 04.06.2021 предусматривает следующее. Торгово-промышленные палаты (ІНК) несут ответственность за сдачу экзамена на сертифицированного управляющего. Несколько палат могут создавать совместную экзаменационную комиссию. Проект не содержит дополнительных указаний о размере и составе экзаменационной комиссии. Управляющие могут сдать экзамен в любом ІНК, который предлагает это, поэтому они не привязаны к адресу своей регистрации или адресу своей управляющей компании.

Тип и объем экзамена на получение статуса сертифицированного управляющего. Экзамен не является открытым и состоит из двух частей — письменной и устной. На устном экзамене у каждого кандидата должно быть не менее 15 минут экзаменационного времени. Письменный экзамен длится 90 минут и может проводиться на бумаге, в электронном виде или с использованием двух форм.

Темы экзамена на сертифицированного управляющего. Темы, которые будут предметом экзамена, варьируются от коммерческих, технических, юридических, таких как право на жилую недвижимость и право аренды, до знания основ индустрии недвижимости. Предмет экзамена основан на областях, которые также являются обязательными для дальнейшего обучения управляющих в соответствии с разделом 34c (2a) Торговых правил и Приложением 1 к постановлению о брокерах и застройщиках.

В Приложении 1 к проекту постановления Федерального министерства юстиции и защиты прав потребителей подробно перечислены темы, по которым управляющим придется подготовиться к экзамену, чтобы стать сертифицированными.

Проект постановления не предусматривает особого вида подготовки к экзамену для получения статуса сертифицированного управляющего. При этом Ассоциация управляющих Германии (VDIV), которая является членом МАМН, предлагает основное внимание сосредоточить на вопросах, относящихся к совместному домовладению. Фокус выбора темы должен быть больше



ориентирован на задачи, стоящие перед людьми, которым непосредственно доверено управление домовладениями. Кроме того, ассоциация VDIV выступает за создание центрального экзаменационного комитета более высокого уровня, состоящего из DINK (Национальной Торгово-промышленной палаты) и VDIV, который определяет содержание экзаменов, применимое на национальном уровне.

Оценка экзамена на сертифицированного управляющего. Экзамен оценивается не в баллах, а только положениями «сдан» или «не сдан». Экзамен считается «сданным», если экзаменационная комиссия приходит к выводу, что проверяемый обладает юридическими, коммерческими и техническими знаниями, необходимыми для деятельности в качестве управляющего. Вывод основывается не только на количестве правильных ответов на вопросы (например, на компьютере), экзаменуемый обязан обосновать свой ответ. Сдавать экзамен можно сколько угодно раз.

Освобождение от экзаменационного требования. В соответствии с проектом постановления высококвалифицированные юристы, агенты по недвижимости и люди с ученой степенью, специализирующие на праве в сфере недвижимости, находятся на одном уровне с сертифицированными управляющими. Это означает, что права каждого собственника квартиры в соответствии с требованиями Закона — WEG защищаются в случае назначения общим собранием ОСЖ

или судом таких высококвалифицированных специалистов в качестве управляющих. И для таких специалистов нет никаких обязательств по проверке в ТПП. Однако для того, чтобы называть себя «сертифицированным управляющим», эти специалисты также должны сдать экзамен.

Юридические лица в качестве сертифицированных управляющих. Проект постановления предусматривает особые правила для управляющих компаний (УК), созданных как юридические лица. В соответствии с этим юридические лица могут предлагать себя сертифицированными управляющими, если либо все сотрудники, которым непосредственно поручено управление совместными домовладениями, сдали экзамен на получение статуса сертифицированного управляющего, либо хотя бы половина из них, а остальные — это квалифицированные юристы, агенты по недвижимости и лица с ученой степенью в области права недвижимости. Согласно закону любой, кто проводит собрания собственников или принимает решения в качестве управляющего вне собрания, непосредственно участвует в управлении жилой недвижимостью. Таким образом, людям, выполняющим такие обязанности, как секретарская работа или хаусмастер, техник, не нужно сдавать экзамен; это касается тех, кто выполняет только административные функции в управляющей компании (финансовый директор, инженер, если он есть), но не участвуют непосредственно в управлении совместными домовладениями.

Сколько стоит экзамен на получение статуса сертифицированного управляющего? Затраты на экзамен на получение статуса оцениваются в проекте постановления в среднем в 400 евро. Но Ассоциация VDIV считает, что, помимо чистой платы за экзамен, существует еще иные затраты (примерно 1 400 евро на одного экзаменуемого). В том числе на подготовительные курсы и освобождение сотрудников от работы при подготовке к сдаче экзаменов. При этом базовое обучение управляющих (3 года в специализированных колледжах, например в Европейском образовательном центре EBZ в г. Бохум) не учитывается, такая подготовка велась и раньше. EBZ несколько десятилетий назад основали крупные объединения предпринимателей в сфере сервиса и управления недвижимостью с целью подготовки специализированных молодых управляющих. При этом

при их подготовке широко используется наставничество, утраченное в постсоветских странах, когда студент закрепляется за опытным управляющим и получает от него практические советы в период обучения и после.

Для сертифицированных управляющих также требуется дополнительное обучение. С 2018 года управляющие совместными домовладениями проходят обязательные курсы обучения (повышения квалификации). В соответствии с этим они должны пройти 20-часовую переподготовку в течение трех лет. Сертификация не влияет на обязательство продолжать обучение, поэтому сертифицированный управляющий также должен провести 20 часов дополнительного обучения в течение трех лет.

Кроме того, в соответствии с Торговыми правилами Германии (§ 34c, пункт 4) для управления совместным имуществом собственников квартир согласно пунктам 2, 3, 5 и 6 статьи 1 Закона о собственности на квартиры (WEG) или в случае аренды жилых помещений третьими лицами согласно статье 549 Гражданского кодекса Германии (управляющий жилой недвижимостью) требуется разрешение компетентного органа. Разрешение может быть ограничено по содержанию и дано на определенных условиях, если это необходимо для защиты населения или клиента.

В разрешении должно быть отказано, если:

1. Факты подтверждают предположение, что заявитель или одно из лиц, которым поручено управление компанией или филиалом, не обладают надежностью, необходимой для коммерческой операции. Требуемая надежность обычно недоступна для тех, кто был осужден за преступление или кражу, растрату, вымогательство, мошенничество, отмывание денег, подделку документов, ростовщичество или банкротство за последние пять лет до подачи заявления.

2. Заявитель живет в затруднительном финансовом положении. Обычно это происходит, если в отношении активов заявителя было возбуждено производство по делу о несостоятельности или если они внесены в реестр, который будет вести исполнительный суд (раздел 26 (2) Кодекса о несостоятельности, раздел 882b Гражданского процессуального кодекса).

3. Заявитель не может предоставить доказательства страхования профессиональной ответственности.

Управляющие жилой недвижимостью (в том числе управляющие совместными домовладениями) обязаны пройти дополнительное обучение продолжительностью 20 часов в течение трех календарных лет (онлайн или очно). Никаких исключений не предусмотрено, то есть это требование распространяется на всех управляющих в стране, вне зависимости от их возможной ученой степени либо званий. По запросу управляющие должны предоставить властям информацию о проведенных мероприятиях по обучению и хранить свидетельства о проведенных учебных курсах в течение пяти лет, считая с конца календарного года, в котором проводился учебный курс. Если управляющие не информируют органы власти о пройденных ими учебных курсах, несмотря на то, что их запрашивают об этом, это является административным правонарушением, которое наказывается штрафом в размере до 5000 евро.

Наконец, регулирование предусматривает информационные обязательства: управляющие обязаны предоставлять своим клиентам (собственникам квартир) информацию в текстовой форме по запросу об их профессиональной квалификации и курсах обучения, которые они прошли за последние три года. Для этого, впрочем, достаточно публичной ссылки на соответствующую информацию на сайте управляющего.

Обязательное страхование управляющих жилой недвижимостью также указано в постановлении. Управляющие жилой недвижимостью должны предъявить минимальную страховую сумму в размере 500 000 евро на один страховой случай и один миллион евро на все страховые случаи в течение календарного года. ■

