

Опыт по разработке «Стандартов по уходу за недвижимостью» в Эстонии.
Сертификация управляющих в Эстонии.



Анне Валк
Тарту, Эстония
02.10.2019

Чтобы вы понимали...

Примерно половина многоквартирных жилых домов (МЖД) в Эстонии (совместных домовладений) управляют своим общим имуществом с привлечением Управляющих компаний (УК).

И примерно половина – без их привлечения.

Но – в каждом МЖД создано «Квартирное товарищество».

И многие действуют весьма успешно, однако не все.

Если дом «разваливается» – это проблема собственников МЖД. Государство может помочь, но само не вмешивается.

Собственником МЖД является объединение собственников – или общность всех собственников квартир.

И они должны либо нанять УК (если это выгодно), либо справиться с помощью Квартирного Товарищества.



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Администрация города Тарту

- Ничего нам не «приказывает»
- Не вмешивается в финансовую деятельность
- Не может инициировать проведение общего собрания
- Не имеет право требовать предоставить протокол общего собрания и другие документы
- Не имеет права закрепить территорию для санитарного содержания и благоустройства
- Не имеет права заставить делать ремонт дома, ямочный ремонт во дворе и т.д.

У администрации
города другие задачи и
другие полномочия!



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Зачем нужны стандарты?

Для того чтобы мы все чувствовали себя дома хорошо и уютно, а также могли бы на рабочем месте успешно выполнять свои обязанности, необходима одинаковые понятия и технически обоснованные профессиональные основы деятельности.

Так как поставленная задача очень важна и потребность в обществе большая, необходимо определить:

- стандарты действий по уходу за недвижимостью,
- стандарты профессий,
- систему сертификаций,
- нормы и уровень качества действий по уходу за недвижимостью, которые обеспечили бы качество при доступной цене, и технически обоснованный процесс пользования недвижимостью.



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Содержание стандарта кратко.

- 1 СФЕРА РАССМОТРЕНИЯ
- 2 НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ
- 3 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ
- 4 ПРИНЦИПЫ УХОДА ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ
 - 4.1 Суть ухода за недвижимостью
 - 4.2 Цели ухода за недвижимостью
 - 4.3 Срок жизни строения
- 5 ДЕЙСТВИЯ ПО УХОДУ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ
 - 5.1 Классификация действий по уходу за недвижимостью
 - 5.2 Комплексные действия
- 6 РАСХОДЫ И ДОХОДЫ ПО УХОДУ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ
 - 6.1 Учет расходов процесса по уходу
 - 6.1.1 Необходимость учета расходов
 - 6.1.2 Связи между процессами и расходами
 - 6.1.3 Различия в учете расходов бухгалтерий
 - 6.2 Классификация расходов
 - 6.2.1 Основная модель классификации расходов
 - 6.2.2 Структура расходов



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Содержание кратко.

- 6.2.3 Периодические расходы и капитальные расходы
- 6.3 Расходы в течение срока службы недвижимости
 - 6.3.1 Расходы в течение срока службы
 - 6.3.2 Вычисление расходов в течение срока службы
- 6.4 Учет расходов при различных отношениях пользования и организации ухода
 - 6.4.1 Возможности отношений пользования и организации ухода
 - 6.4.2 Распределение расходов при арендных отношениях
 - 6.4.3 Связанная с уходом потребность сторон в информации
- 6.5 Расходы (источники покрытия доходов)
- 7 КАЧЕСТВО УХОДА ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ
 - 7.1 Введение
 - 7.2 Суть качества ухода за недвижимостью
 - 7.3 Качество ухода за недвижимостью
 - 7.4 Организация ухода
 - 7.5 Качество услуги
 - 7.6 Управление качеством
 - 7.7 Оценка качества действий и услуг



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Содержание кратко.

- 8 ДОКУМЕНТЫ ПО ОРГАНИЗАЦИИ УХОДА
- 8.1 Классификация документов по уходу за недвижимостью
- 8.2 Классификация на основе процессов
 - 8.2.1 Классификация документов по их характеру
 - 8.2.2 Классификация документов по модулям рассмотрения информации
 - 8.2.3 Сохранение информации в базах данных
 - 8.2.4 Классификация документов по линии жизни недвижимости (временной порядок)
- 8.3 Документирование ухода
 - 8.3.1 Подготовка к управлению объектом недвижимости, переход права управления объектом и планирование деятельности
 - 8.3.2 Тендер на работы и услуги (техническое обслуживание, благоустройство, ремонтные работы, потребительские и основные услуги)
 - 8.3.3 Надзор за работами и услугами, отчетность и корректирующие действия
 - 8.3.4 Организация движения информации между связанными с объектом по уходу сторонами.



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Содержание кратко.

- Приложение А (нормативное приложение) Классификатор действий, расходов и доходов по обеспечению ухода за недвижимостью
- Приложение В (справочное приложение) Паспорт недвижимости
- Приложение С (справочное приложение) Паспорт здания
- Приложение D (справочное приложение) Карта объекта
- Приложение Е (справочное приложение) Акт технического осмотра здания
- Приложение F (справочное приложение) Смета объекта управления
- Приложение G (справочное приложение) Акт приемки-передачи объекта управления и документации
- Приложение H (справочное приложение) Внутренний климат и контрольный акт качества
- Приложение I (справочное приложение) Протокол гарантийного осмотра
- Приложение J (справочное приложение) Денежный акт приема работ
- Приложение K (справочное приложение) Отчет о хозяйственной деятельности (хозяйственный отчет по объекту)



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Применяют ли квартирные товарищества стандарты?

Очень редко.

Если есть правление и председатель из числа жильцов, и дом маленький, и у председателя это один дом – достаточно опыта и курсов повышения квалификации.

Эти курсы могут быть от 56 до 120 часов.

Курсы проводят Ассоциации квартирных товариществ.

А у менеджера управляющей компании в управлении может быть 40 – 50 многоквартирных домов.

Тогда он должен быть сертифицирован (знать содержание стандартов).

Кто разработал стандарты? Ассоциация Управляющих Эстонии.



TARKÜL
TARTU KORTERÜHISTUTE LIIT

Кто занимается сертификацией управляющих?

Та организация, которая выиграла конкурс.

Конкурс организует государство.

В настоящее время право сертифицировать выиграла Ассоциация управляющих Эстонии (EKKL <https://www.ekkliit.ee/>)



Кто имеет право получить сертификат?

Ограничений нет – диплом не обязателен.

Необходимо сдать экзамен (предварительный) на компьютере.

Кто ответил на 2\3 вопросов, допускается к устному экзамену.

Практически – если нет специальной подготовки в техникуме, сдать устный экзамен невозможно.



Кто обучает?

Сама ассоциация управляющих ЕККЛ, техникумы и университеты.

Минимум – 230 часов, затем 12 часов ежегодно.

На сегодняшний день в Эстонии насчитывается чуть более 1200 коммерческих предприятий частной собственности, которые, регистрируясь в коммерческом регистре, обозначили уход за недвижимостью как одну из сфер своей деятельности.

Регистрация в регистре обязательна – по фамилии управляющего можно определить, какая у него степень квалификации и какими объектами он управляет.

Это создаёт предпосылки надёжности для клиентов.



TARKÜL
TARTU KORTERIÜHISTUTE LIIT

Мы всегда рады делиться опытом!

- На приёме белорусской делегации в Тарту



Контакт:

- Анне Валк, председатель правления Союза
- <http://www.tarkyl.ee/>

