



# ***История создания системы обучения управляющих жильём в Латвии***

**Ineta Geipele, Prof.Dr.oec.**  
*Директор Института экономики предпринимательства  
строительства и недвижимости РТУ, Латвия*





RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE

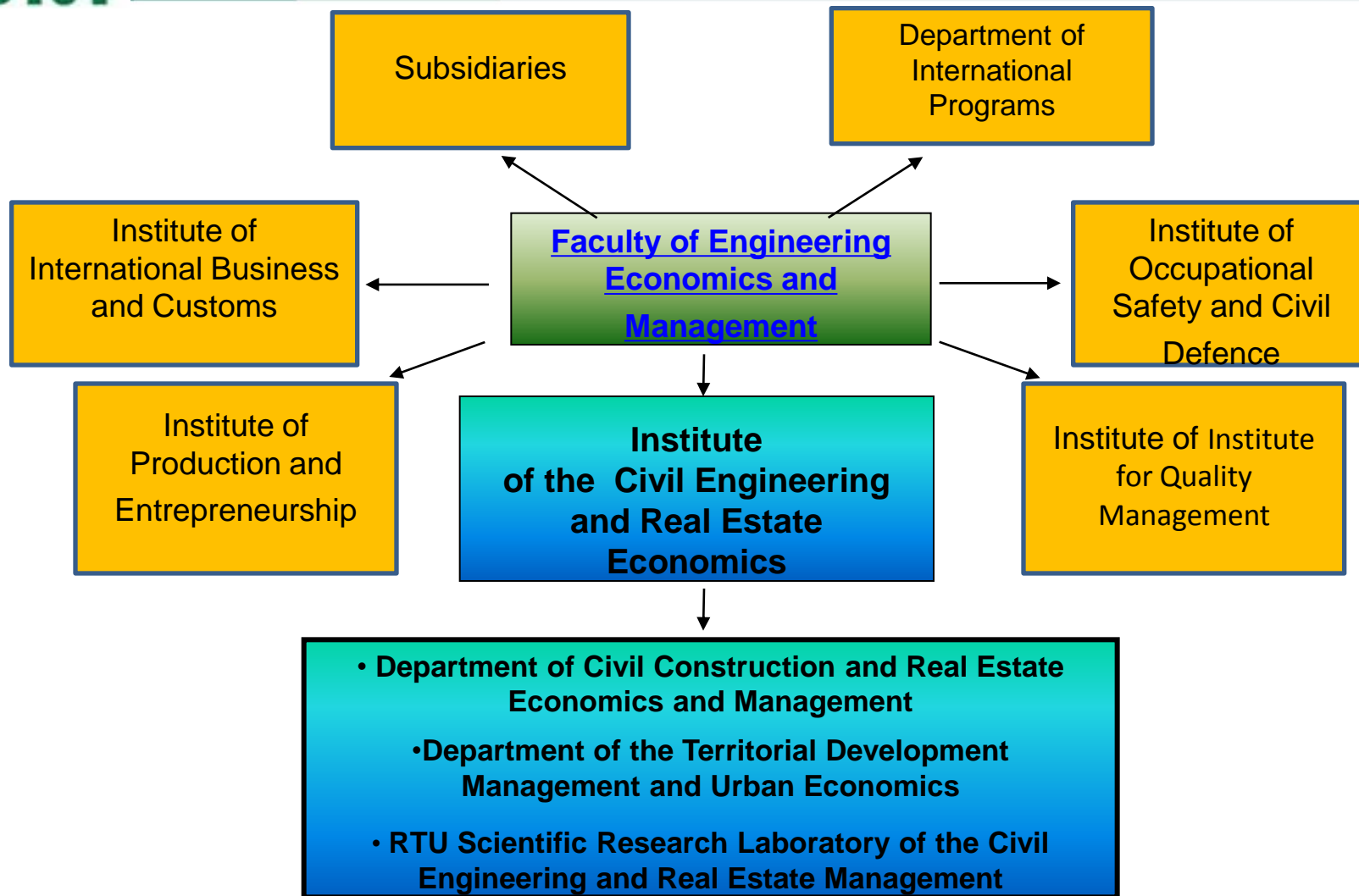


Riga Technical University was the first higher education institution within the territory of current Latvia and has a long-standing tradition. Dating back to 1862, it has survived several changes of state power and endured a manifold fate. The University provides study opportunities in various disciplines of engineering that are substantially necessary to promote Latvia's and its nation's growth.





# Институт экономики предпринимательства строительства и недвижимости



# Начало высшего образования в отрасли недвижимости в Латвии



В апреле **2005 года** был заключен договор сотрудничества между РТУ и профессиональными ассоциациями отрасли недвижимости, став основой для **создания высшего образования и развития в сфере недвижимости Латвии.**

И рамках договора была создана единственная в Латвии программа обучения, подготавливающая специалистов недвижимости – **управляющий, оценщик и экономист недвижимости.**

В свою очередь **ассоциации обязались обеспечить места для прохождения практики** изучающих программу недвижимости в РТУ. Таким образом было обеспечено освоение практических знаний и навыков в соответствующей отрасли.

В **сентябре 2005 года** впервые было начато осуществление программы бакалавра Управление недвижимостью.

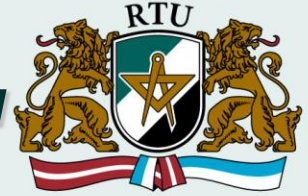
В **январе 2007 года** было начато осуществление программы магистра Менеджмент строительного предпринимательства и недвижимости.

В **январе 2010 года** было начато осуществление программы 1-го уровня высшего профессионального образования Управление недвижимостью.

# The real estate manager competence determined by Law On Administration of Residential Houses in Latvia



- 1. The demand for higher education:** at least a 5th level of European Qualifications Framework (EQF) and Latvian Qualifications Framework (LQF) (*the 4th level of Latvia Professional Qualifications.*), except the cases.
- 2. Exceptions:** If the total area of an apartment house exceeds 1500 square metres: at least 4th level of European Qualifications Framework (EQF) and *Latvian Qualifications Framework (LQF) (the 3th level of Latvia Professional Qualifications):*
  - a) an owner, who is personally administrating a residential house belonging to him or her;
  - b) an employee of a residential house administration association established by the owners, as well as a member of an administration association, who performs the relevant administrative activities and is a residential house owner himself or herself.



Закон об управлении жилыми домами предусматривает

- если общая площадь жилого дома более 1500 м<sup>2</sup>, то:

## **13 статья. Профессиональная квалификация управляющего жилым домом**

(1) Оказывающее услугу лицо имеет право выполнять задание по управлению многоквартирным домом, если оно приобрело **необходимое профессиональное образование для управления жильем и документ подтверждающий, по крайней мере, четвертый уровень профессиональной квалификации**, за исключением случаев, предусмотренных настоящим.

Если управляющим является юридическое лицо, необходимое профессиональное образование и документ подтверждающий, по крайней мере, четвертый уровень профессиональной квалификации необходим для того служащего юридической персоны, который согласно договору проводит задачу управления соответствующего дома.



# Специфические профессиональные навыки

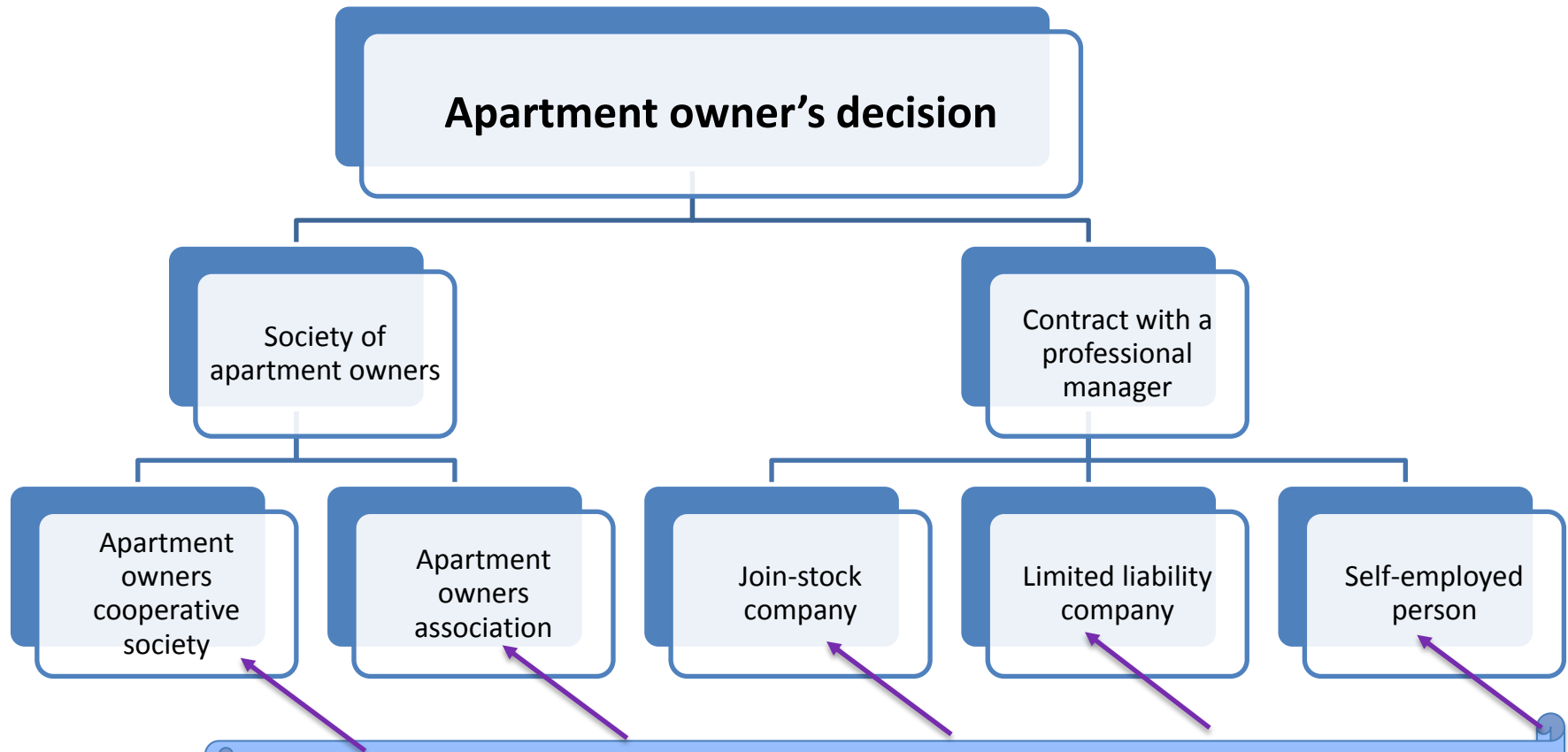
Закон об управлении жилыми домами предусматривает

- если общая площадь жилого дома более 1500 м<sup>2</sup>, то:

## 13 статья. Профессиональная квалификация управляющего жилым домом

- (2) **если** общая площадь многоквартирного жилого дома **более 1500 м<sup>2</sup>**, необходимое профессиональное образование для управления жильем и документ утверждающий, по **крайней мере**, третий уровень профессиональной квалификации необходим:
- 1) **Владельцу**, который сам управляет себе принадлежащим жилым домом;
  - 2) **Владельцу**, которого уполномочили другие жильцы дома проводить действия управления, согласно установленным Гражданским правом порядку, основываясь на взаимно заключенном договоре;
  - 3) Сотруднику общества или сообщества управления жилого дома **выбранного владельцами**, а так же члену общества или сообщества управления, который проводит действия управления и сам является владельцем жилого дома.

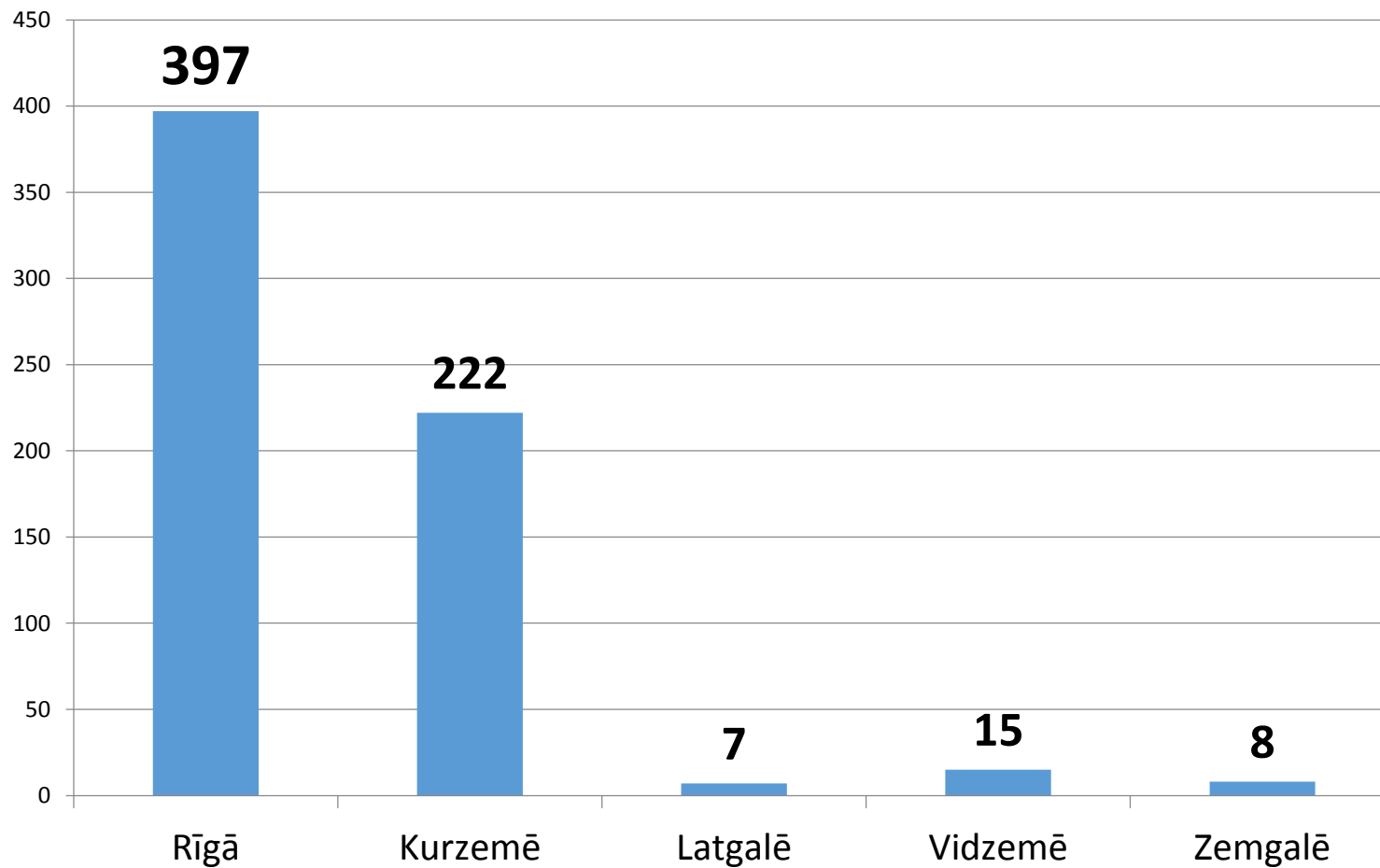
# Organization possibilities of residential houses processes



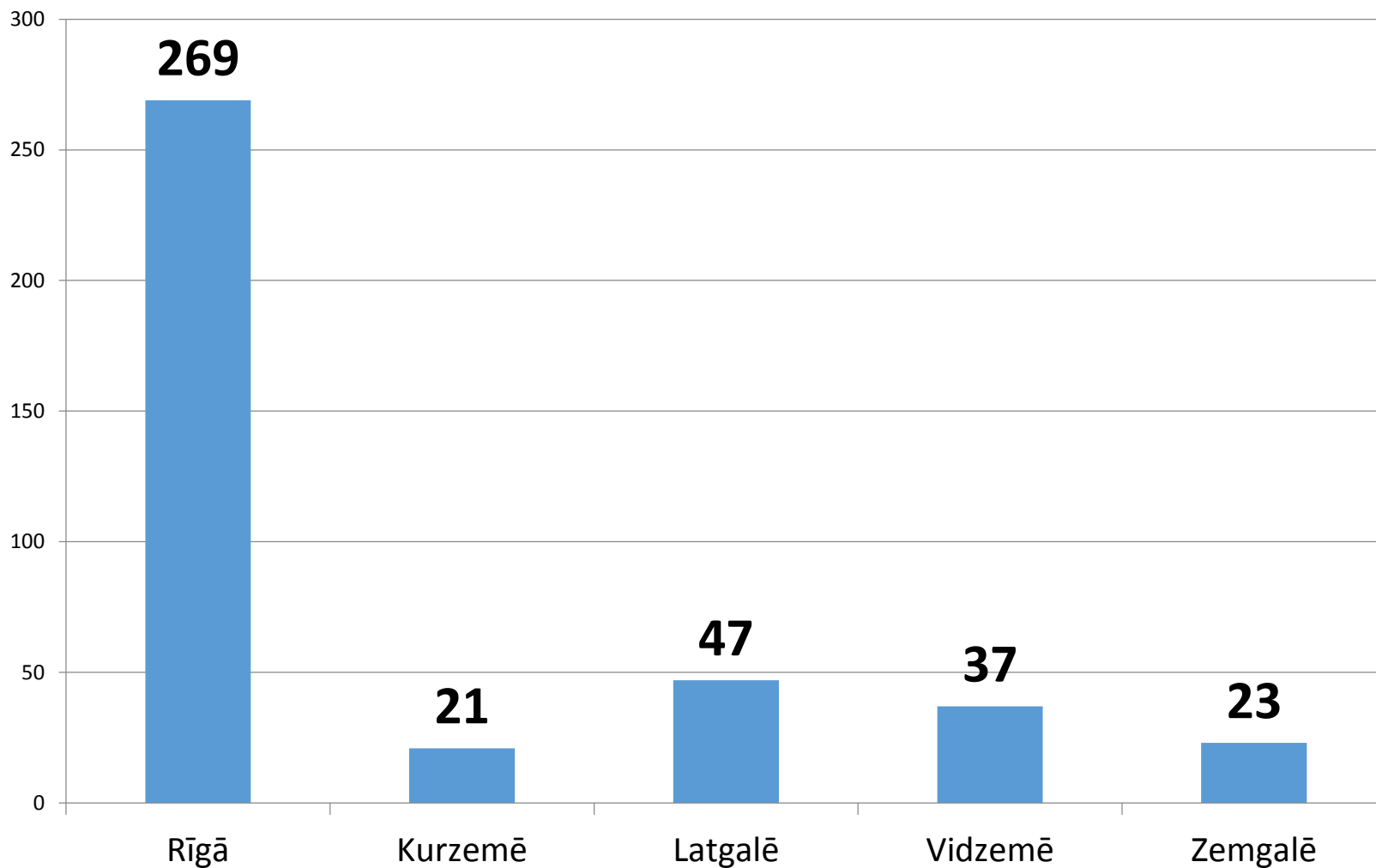
**4317** (Lursoft database NACE code 68.32 "Management of real estate on a fee or contract basis«)



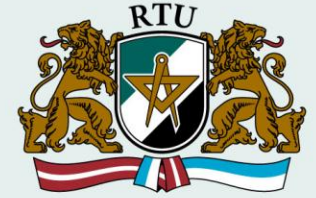
# The number of associations of flat owners Latvian



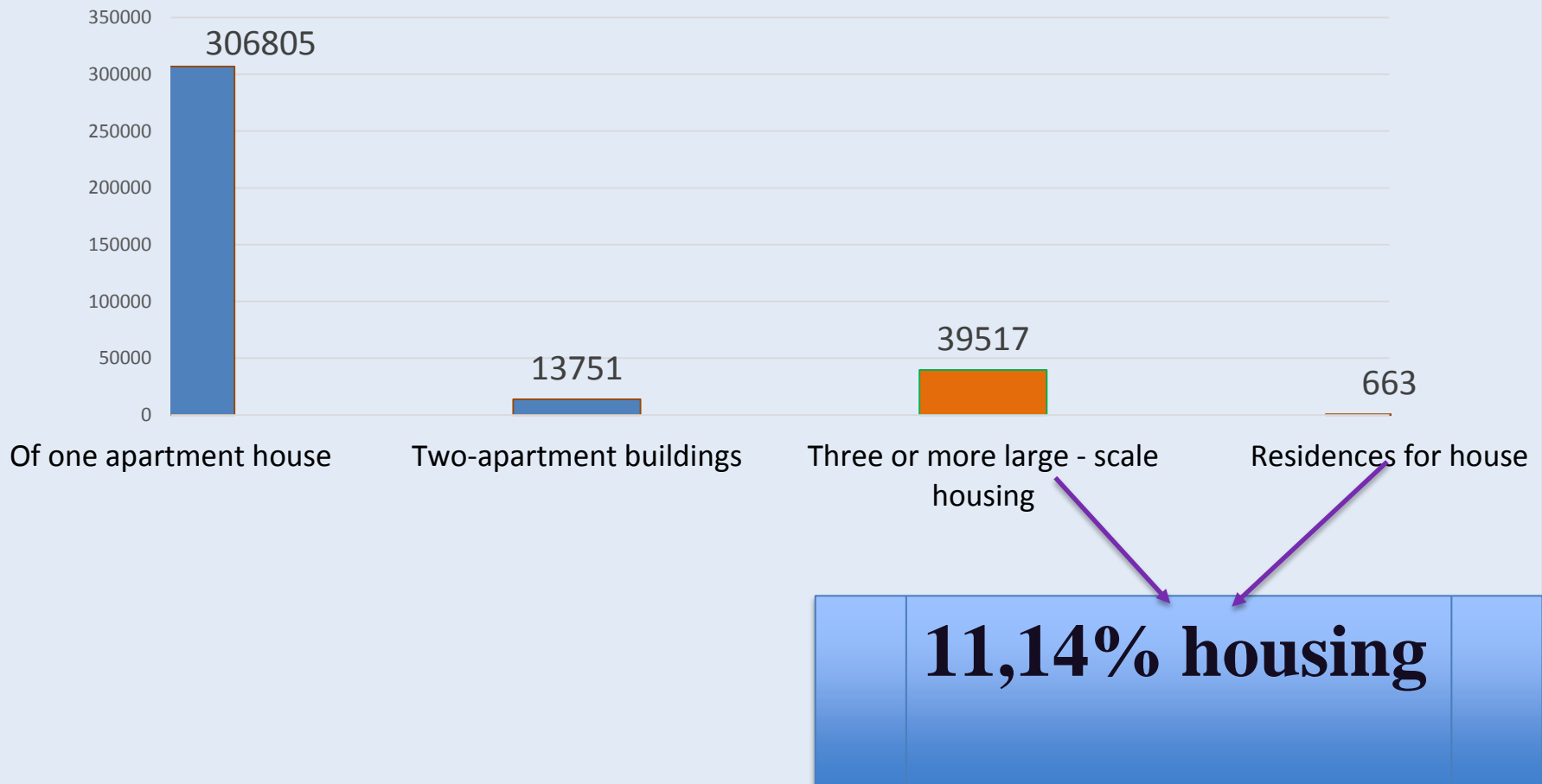
# Number of apartment owner's cooperative societies in Latvia



# The main use of the buildings



The main use of the building

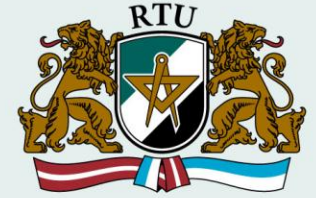


# Register of Administrators and business inquiry service



1. Ministry of Economy maintained residential house Register of Administrators on September 1, 2016 registered **644 specialists** who have at least one house management contract and the right to manage the property.
1. Informative business inquiry service ZL.LV catalog information show that there are **580 different size of companies** in Latvia who offers house management services

# Building and Manager



46222 Larg –  
scale housing

4317 legal  
entities/  
managers

10,7  
housing  
per  
manager

4317 legal  
entities/  
managers

1314 students  
who gained  
qualifications

0,03  
person  
per  
home



# The number of students who gained qualifications

House managers	House administrator	Real estate managers	Total
608	444	262	1314



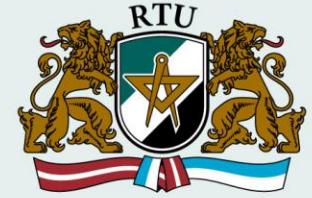
Higher Education

706 students who gained high level education

46222 houses

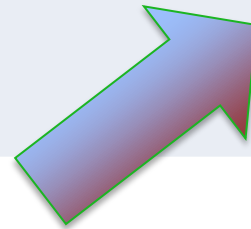
65 houses per specialists

# The number of students who gained qualifications

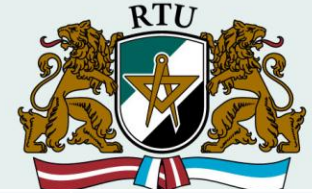


RTU Bachelor professional study program "Real Estate Management" graduates

Total	Real estate economist	Real estate managers	Real estate appraiser
436	93	262	81



# Register of Administrators



Qualification level	Individual persons	Legal persons
Not determined level of qualification	2	1
4th level of EQF and LQF (the 3th level of Latvia's Professional Qualifications.)	163	239
5th level of EQF and LQF (the 4th level of Latvia's Professional Qualifications.),	46	60
6th level of EQF and LQF ) (the 5th level of Latvia's Professional Qualifications.).	27	56
<b>Total:</b>	<b>238</b>	<b>356</b>

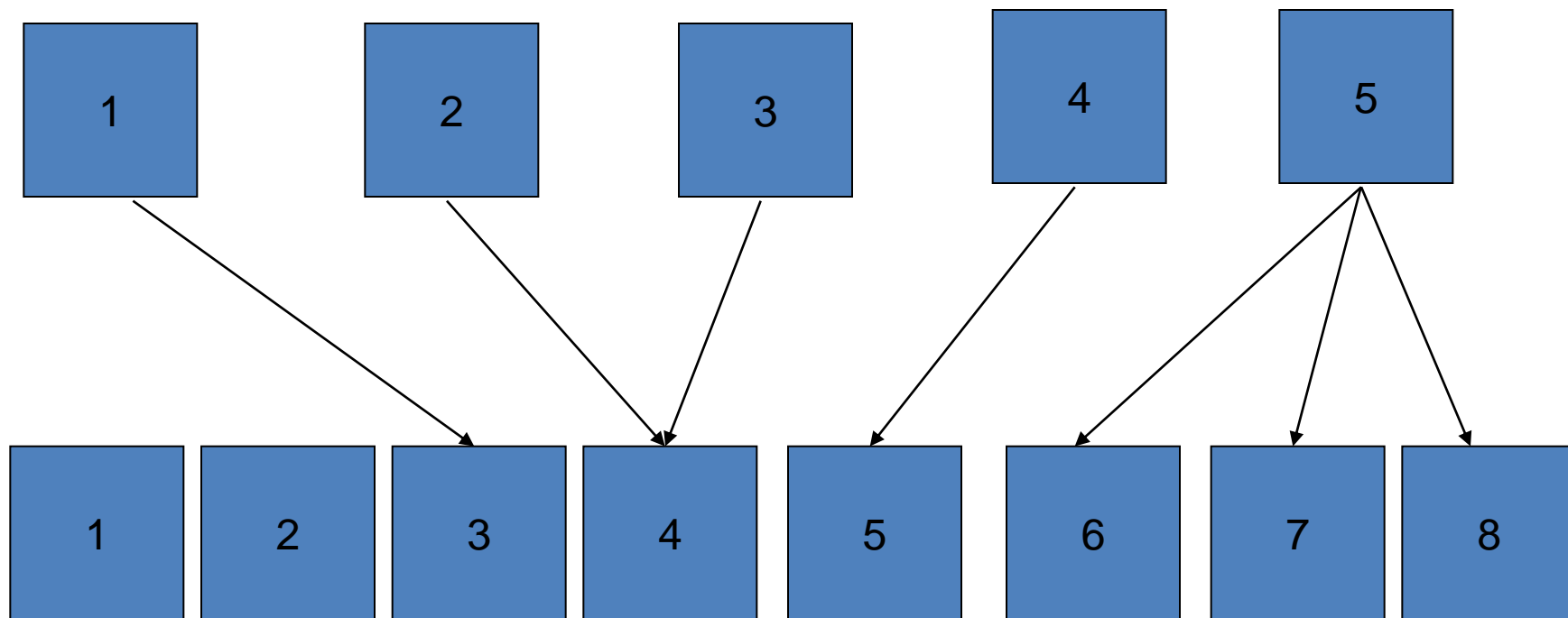
**130 houses per one manager!!!**



# Размещение пяти уровней профессиональной квалификации Латвии по восьми Европейским уровням квалификации



- пять уровней профессиональной квалификации Латвии



# Education ladder



4th level of  
European  
Qualifications  
Framework  
(EQF) and  
Latvian  
Qualifications  
Framework  
(LQF)

5th level of  
European  
Qualifications  
Framework  
(EQF) and  
Latvian  
Qualifications  
Framework  
(LQF)

6th level of  
European  
Qualifications  
Framework  
(EQF) and  
Latvian  
Qualifications  
Framework  
(LQF)

7th level of  
European  
Qualifications  
Framework  
(EQF) and  
Latvian  
Qualifications  
Framework  
(LQF)

# Conclusion



- There are 46222 large – scale houses with three and more apartments, constituting 11.2% of the total housing stock, which have to be managed
- There are no legislative document to indicate how many house under its responsibility can be taken by one professional manager to carry out the work.

# Conclusion



- Register of Administrators is an information register. The main task is to provide updated information on persons involved or wishing to be involved in residential housing management. Also to meet the criteria set out by management activities by legislation.
- However, the study revealed that the registry does not contain full information about the persons who have obtained vocational training and offer their services to the house management.
- It does not give property owners qualified information about potential managers in order to be able to evaluate their professional activities with integrity

# Conclusion



- The legislation also does not provide any form of sanctions for cases where managers do not register
- There is necessary to create a unified and systematic real estate manager registration system in Latvia for the collection of comprehensive information about professional managers to be able to evaluate their professional conduct, competence and integrity











# Контактная информация:



## *Институт экономики предпринимательства строительства и недвижимости*

<i>Адрес</i>	Ул. Калнциема 6, 210.каб., Рига, LV – 1048, Латвия
<i>Телефоны</i>	+371 67089845; + 371 27896221
<i>E-mail</i>	<a href="mailto:buni@rtu.lv">buni@rtu.lv</a>

*Ineta Geipele, Prof.  
e-mail: [ineta.geipele@rtu.lv](mailto:ineta.geipele@rtu.lv)*