

Преимущества и недостатки управления совместным домовладением через ОСМД (в Беларуси это ТС и ЖСПК)



Фото сайта Международной ассоциации менеджмента недвижимости
www.jildom.com

Опыт Беларуси:

- Жилищный Кодекс определяет понятие **совместного домовладения**, как наличие двух и более собственников в доме или на земельном участке, этот термин распространяется на почти 100% многоэтажных жилых домов.
- Небольшие совместные домовладения, до 5 квартир, могут управляться непосредственно собственниками квартир (без регистрации юрлица).
- Более 5 квартир – собственники должны выбрать способ управления. Это управление путём регистрации юридического лица (товарищества собственников, ТС). ЖСПК становится формой управления совместным домовладением уже на этапе строительства дома (организация застройщиков).
- При этом руководителем ТС и ЖСПК может быть как жилец дома, так и любое другое физическое лицо.
- Если собственники не выбрали форму управления (ТС), и ЖСПК не создано для строительства дома, местный орган управления назначает временное уполномоченное лицо (внешнее управление) в лице Коммунального Предприятия «Служба заказчика».

Преимущества:

1. ТС и ЖСПК имеют льготную ставку отчислений в пенсионный фонд (12% вместо 35%), что позволяет значительно снижать стоимость работ, осуществляемых хозспособом, или по договорам подряда.
2. Управляющий, если он из числа собственников (в Беларуси это не всегда), ангажирован в своей работе, так как все проблемы дома касаются его лично как собственника квартиры.
3. Интерес на устранение проблем и создание комфортной среды обитания повышен. Причина – только юрлица (ТС и ЖСПК) могут получить в бессрочную аренду дворовую территорию, оградить её, организовать особый порядок и комфорт. Совместные домовладения с внешним управлением этого права лишены.
4. Управляющий имеет „insider knowledge“. Его проживание в доме – это преимущество для решения проблем, так как выполняет роль аварийной службы (хаусмастера) при возникновении проблем почти круглосуточно.

Преимущества:

5. Управляющий знает хорошо жителей дома, их «душевное» состояние. Личный контакт с другими собственниками дома важен при подготовке для утверждения коллективных решений.
6. Только в ТС и ЖСПК предусмотрена обязанность управляющих предоставлять финансовый отчёт каждому собственнику (в первом квартале года) и предусмотрена ответственность в виде отстранения в случае невыполнения.
7. Намеченные мероприятия (ремонт, модернизация), а также получение кредитов, могут быть реализованными только в ТС и ЖСПК, так как совместные домовладения с внешним управлением (без регистрации юрлица) этого права законодательно лишены – всё зависит от местных администраций.
8. Сильное вовлечение всех собственников дома в управление собственной жилой недвижимостью, так как есть инструменты для реализации инициативы собственников (расчётный счёт, персонал, менеджмент).

Преимущества:

9. Как правило в ТС и ЖСПК большая ответственность и больший интерес собственников жилья, так как многие собственники знают друг друга лично и общаются при проведении общих собраний.
10. Только для ТС и ЖСК предусмотрена обязанность руководителя пройти обучающие курсы при утверждении на должность, и проходить повышение квалификации каждые 5 лет. При несоблюдении управляющий отстраняется от руководства. Это повышает профессионализм управляющих, и позволяет управляющим передавать свои знания собственникам квартир.

Недостатки:

1. Недостаточная профессиональная компетентность и рабочий опыт руководителя и членов правления опыт могут быть большой проблемой.
2. Управляющий не застрахован от ошибок, но страхование деятельности не практикуется, профсоюзов нет, социальный пакет не предусмотрен – при недостаточном образовании и опыте риски значительны, как для самого управляющего, так и для членов ТС, ЖСПК.
3. Слишком велики постоянные затраты на само юрлицо (ТС или ЖСПК), что критично для небольших совместных домовладений, где руководитель и бухгалтер работают на принципах частичной занятости, в свободное от основной работы время, финансово не мотивированы, собственники вынуждены оплачивать содержание бюро, налоги, банковские и иные расходы.
4. Выборность управляющего собственниками - управляющий зависим от настроения и отношения отдельных собственников, которые могут инициировать его «отстранение» в случае не удовлетворения их требований, порой незаконных (перепланировки, установка антенн и т.д.).

Недостатки:

5. В случае, если управляющий квалифицирован, и состояние дома очень хорошее, у других собственников есть соблазн «занять его место», что часто приводит к конфликтам и «войнам» внутри ТС или ЖСПК.
6. Иногда управляющий «и дома и на службе», что либо обременительно для личной жизни, либо создаёт для управляющего условия для «имитации работы» – он ведь на работе в своей квартире.
7. Время для управления, которое затрачивает управляющий, а также сама его работа недооценивается, даже в том случае, если она производится на общественных началах (что в Беларуси редкость).
8. По законодательству, каждое юрлицо в Беларуси должно иметь офис для приёма посетителей, где хранится документация юрлица, печать, книга замечаний, книга проверок и т.д. Но в «старых» многоэтажках таких помещений нет, и руководитель вынужден хранить многочисленные документы в своей квартире, что создаёт дополнительные риски.

Недостатки:

9. Несовершенство законодательства позволяет трактовать деятельность ТС и ЖСПК в зависимости от личных убеждений представителя тех или иных проверяющих или контролирующих государственных органов.
10. Иногда ТС и ЖСПК не получают предусмотренных законодательством бюджетных ассигнований – зависит от состояния бюджета базового уровня (местного органа управления).



Контакт

Геннадий Калёнов

Международная ассоциация
менеджмента недвижимости, МАМН
Логойский тракт 19/4 к. 1а

220090 Минск

Тел. +375 (29) 6176276

Факс +375 (17) 2372429

mamn@gogo.by

www.jildom.com