



**Система управления жильём
в Молдове.**

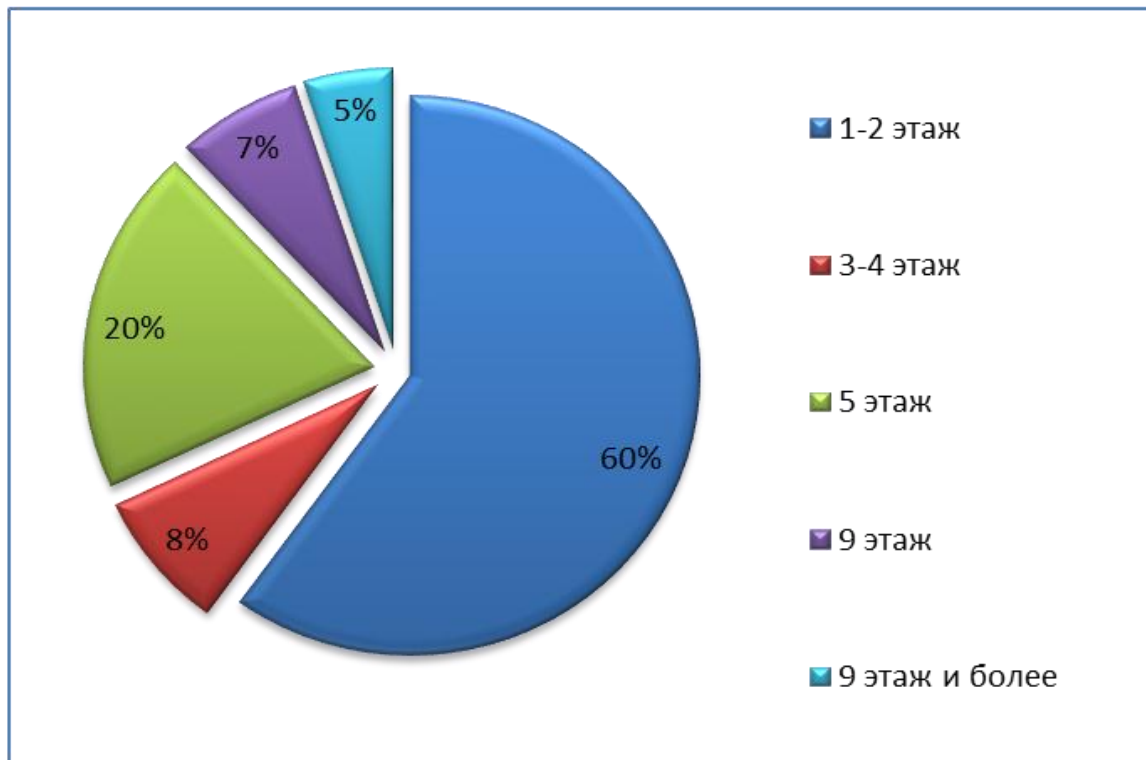
**Обучение управляющих жильём
- практика и перспективы**

Вячеслав Булат
Директор, Институт Городского Развития, Молдова

Минск, 2016

Жилищный фонд: общие данные

Жилищный фонд, 2016	Общая площадь, тыс кв. м	Жилая площадь, тыс кв. м	На душу населения, кв. м	Квартиры, тыс
Всего	80 714,6	55 609,0	22,3	1 318,4
Городской	31 819,4	20 284,4	20,5	555,8
Сельской	48 895,2	35 324,6	23,5	762,6
Кишинев	17 892,6	11 136,5	20,1	293,8



- Более 50% зданий имеют 40-50 лет
- Более 60% зданий из строительных панелей с плохой термо-изоляцией

Законодательная база

- До 1993 – государственная собственность
- **Конституция** «Право на жилье – это основное право, являющееся составной частью права человека или семьи на достойную жизнь»
- **1993 – Закон о приватизации жилищного фонда**
- – 95% квартир приватизировано, но 50% общие площади (крыши, лестницы, подвалы), остаются в государственной собственности / муниципальной или приватизировано третьим лицами
- Приватизация не решила много проблем, в том числе прилегающей территории земельных участков
- **2000 – Закон о кондоминиуме в жилищном фонде** – обязательное создание Ассоциаций совладельцев, (в новых домах).
- Закон «О местном публичном управлении», 2006
- **Закон «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015**

Управление жилищным фондом

- **Предприятия созданные местным самоуправлением – **Муниципальное предприятие (МП - 97)****
- **Ассоциации владельцев приватизированных квартир (АВПК - 695)**
- **Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК - 392)**
- **Ассоциации собственников жилья в кондоминиуме (АСЖК - 484)**



Муниципальное предприятие

- Хозяйствующий субъект с правами юридического лица, созданный одной или несколькими АТЕ, который путем его рационального использования производит определенные виды товаров, выполняет работы или предоставляет услуги, необходимые для удовлетворения нужд учредителя.
- МП учреждается и наделяется имуществом учредителем.
- Управление МП осуществляется **менеджером-руководителем**, который назначается на должность и освобождается от должности учредителем.
- В административную структуру предприятия может включаться административный совет.
- Имеют такую же структуру, как и те, которые действовали во время советской системы.
- **Управляют: 39-147 зданий или 2600 – 7600 квартир.**
- **Профиль менеджера:** 40-60+ лет, технико-экономические знания, опыт работы (исключение представители полит. партий).

Жилой фонд МП



АВПК

- **Закон «О приватизации жилищного фонда» 1993**
- В доме (в том числе в общежитии), в котором приватизировано не менее 60 процентов квартир, в течение 3 месяцев со дня созыва общего собрания владельцев квартир создается и регистрируется АВПК с передачей ему в управление движимого и недвижимого имущества и денежных средств, полученных в результате оплаты технического обслуживания дома за два последних месяца, предшествующих дате передачи дома.
- АВПК создаются по территориальному признаку в случае, если дома конструктивно подсоединены к одной трассе водопровода, тепло- и энергоснабжения и количество квартир в них **не превышает 500**.
- **Управляют: 1-300 зданий или 50 – 4500 квартир.**
- **Органы АВПК:**
 - Общее собрание членов Общества (собрание уполномоченных)
 - Председатель
 - Правление
 - Ревизор /Ревизионная комиссия
- **Профиль председателя:** 40-60+ лет, средние, технико-экономические знания, накопленный опыт работы.

Жилой фонд АВПК



- Свободные помещения и придомовые территории передаются в управление.
- Арендаторы участвуют в покрытии доли расходов по содержанию и обслуживанию элементов дома, находящихся в совместном пользовании, и придомовой территории, заключив отдельный договор с АВПК.
- Такие же договоры заключают и собственники нежилых помещений, находящихся в доме, управляемом АВПК.

ЖСК

- Добровольное объединением граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативных домах.
- **Форма: потребительский кооператив.**
Созданы для вложения капитала в строительство квартир, и обеспечение управления после завершения строительных работ.
- **Органы ЖСК:**
 - Общее (годовое) собрание членов ЖСК;
 - Правление
 - Председатель правления ЖСК.
 - Ревизионная комиссия.
- **Профиль председателя:** 55-60+ лет, технические знания, опыт работы, подход к работе – общежитие
- Закон требует реорганизацию ЖСК в АСЖК.



АЖСК

- **Закон «О кондоминиуме в жилищном фонде»**

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает земельный участок и расположенные на нем жилые здания, другие объекты недвижимости и в котором отдельные части - квартиры, нежилые помещения находятся в частной, гос или муниципальной собственности, а остальные - в общей неделимой собственности.

Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности собственников квартир.

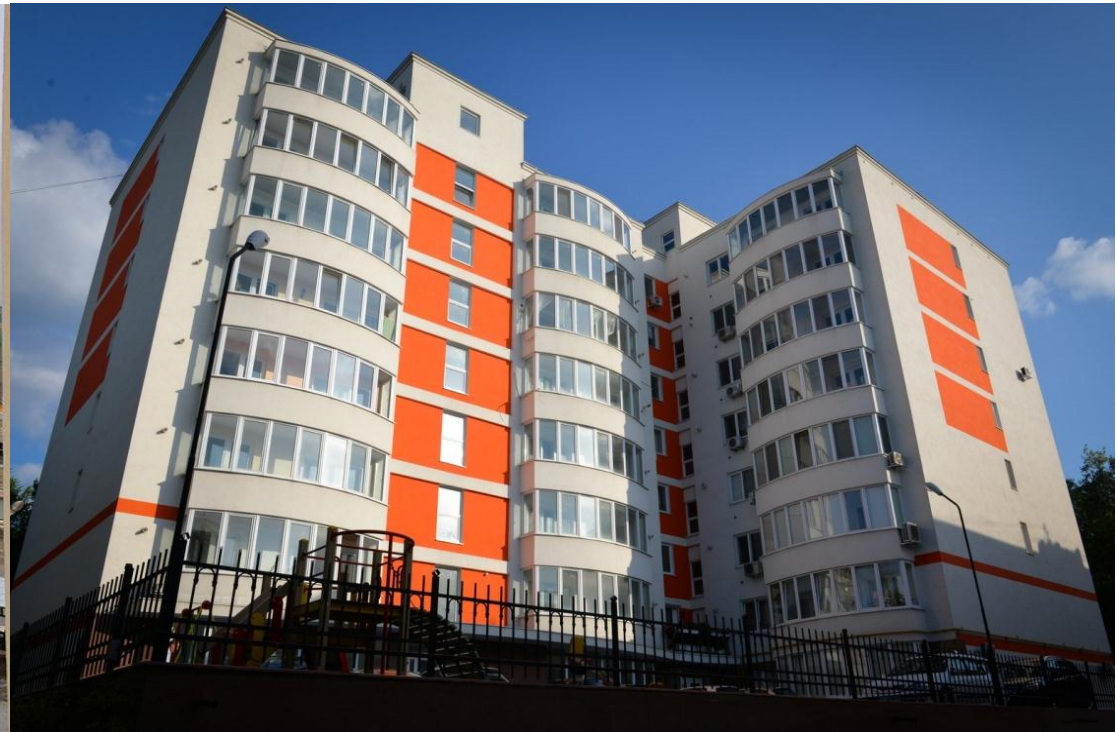
- **Органы кондоминиума:**

- Общее собрание членов (представителей) кондоминиума;
- Административный совет кондоминиума
- Председатель.
- Ревизионная комиссия.

- Ассоциация может управлять кондоминиумом непосредственно, или передавать эти функции (частично или полностью) физическому или юридическому лицу

- **Профиль председателя:** 40-60+ лет, юридические, технико-экономические знания, определенный опыт работы.

Жилой фонд АСК



Система обучения управляющих жильём

- В Молдове нет обязательства для управляющего жилищным фондом иметь необходимое профессиональное образование.
- Элементы системы присутствуют – система отсутствует!



Министерство просвещения



Министерство регионального
развития и строительства



Технический Университет
Молдовы
Университетский центр
непрерывного образования



Органы местного
самоуправления



НПО, Союзы Ассоциаций, поставщики услуг

КОДЕКС об образовании

- ❖ **Образовательный процесс организуется на основе государственных образовательных стандартов, утвержденных Министерством, независимо от вида собственности и организационно-правовой формы образовательного учреждения.**
- ❖ **Решение об авторизации, аккредитации, неаккредитации или отзыве права организации программы профессиональной подготовки принимается Министерством на основании результатов оценки, произведенной Национальным агентством по обеспечению качества в профессиональном образовании.**

ПОЛОЖЕНИЕ

об организации и деятельности Министерства регионального развития и строительства

- Является центральным отраслевым органом публичного управления, который **разрабатывает и проводит политику государства** в области архитектуры, градостроительства, строительства, ... жилья.
- Организует и обеспечивает осуществление деятельности комиссий по **профессионально-технической аттестации специалистов в области ... управления жилищным фондом.**
- Содействует **повышению качества публичных услуг по управлению жилищным фондом, предоставляемых соответствующими службами.**

Органы местного самоуправления

Закон «О местном публичном управлении», 2006

- ❖ **Управляют жилищным фондом посредством назначения на конкурсной и контрактной основе управляющего на срок не менее 1 года**
- ❖ **Решает вопросы создания муниципальных предприятий**
- ❖ **Решает вопросы управления общественных услуг местного значения**

Технический Университет Молдовы

Университетский центр непрерывного образования (2003 МБ)

С 2014, курсы профессиональной подготовки
«Управление жилищным фондом» - 72 часа

- Нормативно-правовая управления жилищным фондом
- Регулирование управления публичной собственности.
- Управление предприятия
- Управление персоналом - функции, роли и обязанности
- Управление документооборотом в предприятиях управления жилищным фондом
- Организация общих собраний с собственниками жилья
- Коммуникация вербальная, невербальная, письменная
- Применение метода ресурсов в процессе планирования и выполнения текущего ремонта.
- Строительные материалы, используемые при ремонте жилищного фонда.
- Осмотр технического состояние, техническое обслуживание, ремонт и эксплуатация инженерных сетей в жилых зданиях
- Реструктуризация и перепланировка квартир.
- Методика расчета тарифов на коммунальные услуги.



Обученно ~ 100 управляющих жилищным фондом

Муниципальный Совет АВПК

Проект Мирового Банка “Курсы профессиональной подготовки для менеджеров-руководителей АВПК, ЖСК, АЖСК - 56 часа

- Создание и переобразование АВПК, ЖСК, АЖСК
- Организация общих собраний с собственниками жилья
- Управление персоналом
- Управление документооборотом в ассоциациях, итд

Обученно ~ 200 управляющих жилищным фондом



Перспективы

Проект закона об изменении ряда Законов управления жилищным фондом

Главные предвидения:

- управление кондоминиумом может осуществлять администратор, выбранный на основе конкурса при соблюдении условий, предусмотренных законодательством.
- Способ авторизации администраторов устанавливается правительством.
- Управление жилья осуществляется только при наличии авторизации (сертификата) на право управления жилищным фондом.

Стратегия Министерства РРС - в сфере улучшения управления жилищным фондом:

- повышения осведомленности и наращивание способности домовладельцев в управлении общих жилищным фондом;
- учебные курсы для менеджеров кондоминиумов;
- учебный план (Национальный куррикулум) на различных уровнях образования, который включит азы управления общей собственностью и обязанности собственников жилья;
- приватизация муниципальных предприятий.

Спасибо за внимание!