

Хаусмастер в совместном домовладении. Белорусский опыт - выводы и рекомендации для ресурсных центров.



Фото сайта Международной ассоциации менеджмента недвижимости
www.jildom.com

Совместное домовладение – определение в Германии

- Совместное домовладение в Германии является объединением собственников жилых и нежилых помещений в соответствии с Законом о жилой собственности (ЗЖС) и постоянном праве на жительство.
- Совместное домовладение обладает частичной правоспособностью (Статья 106 абз. 6 ЗЖС). Совместное домовладение не является субъектом гражданского права, и также не является полным юридическим лицом, а является особого вида объединением.
- Совместное домовладение не обязано проходить регистрацию, подавать налоговую декларацию, платить налоги, иметь руководителя, иметь бухгалтерию и бухгалтера, печать организации, передавать статистическую информацию государству, иметь офис, юридический адрес, вести делопроизводство, осуществлять приём граждан, выполнять какие-либо поручения местной администрации, составлять административные протоколы, регистрировать домашних животных, и т.д.

Хаусмастер – определение в Германии

- Не является специальностью, профессией, не внесён в квалификационные справочники.
- Является важным и эффективным звеном рынка управления недвижимостью.
- Хаусмастеров не обучают в колледжах, училищах. Их находят в обществе.
- Обычно это мужчина средних лет, мастеровитый, коммуникабельный.
- Молодой человек как правило не обладает жизненным опытом и не может должным образом общаться с жильцами многоэтажек.
- Пожилой человек не может лазать по крышам.
- Основное предназначение хаусмастера в совместном домовладении – экономить деньги собственников квартир.
- Хаусмастер может получить работу как в совместном домовладении, так и в сервисной компании.
- Хаусмастер является «аварийной службой» совместного домовладения.
- В Германии жильцы могут не знать управляющего, но знают хаусмастера.

Традиционные задачи хаусмастера

Надзор

- Контроль за общим состоянием дома и пристроек, включая внешние замки.
- Контроль за состоянием гаражей, включая подземные гаражи.
- Проверка работы отопительной системы (обслуживание, выпуск воздуха, заполнение водой, наличие запаса топлива).
- Контроль за состоянием лифта.
- Курьерская служба – осуществление покупок, в т. ч. закупок материалов для ремонта, обслуживания.
- Контроль за соблюдением правил внутреннего распорядка.
- Проверка аварийных выходов, аварийного освещения и предупредительных надписей.
- Контроль за соблюдением сроков перепроверки противопожарной системы.
- Контроль за плотностью напорного водопровода, кранов и вентилей.
- Контроль за осуществлением уборки здания.

Традиционные задачи хаусмастера

Уход за зданием и территорией.

- Работы по уборке подъездов. Иногда помогает жена.
- Уход за садом и прилегающей территорией (косьба и полив газонов, удаление сорняков, оформление живой изгороди, полив цветов).
- Уборка мусора и контроль за наполняемостью мусорных контейнеров.
- Зимняя служба уборки (уборка снега, посыпка противогололедной смесью). В случае сильного снегопада помогают все работники компании.
- Освобождение от хлама и мусора чердака и иных помещений, вывоз негабаритного мусора (организация вывоза).
- Очистка канав, канализационных решеток и водоприёмных отверстий.
- Замена фильтров в вентиляционных и водопроводных системах.
- Борьба с вредителями (дератизация, дезинсекция).
- Очистка водосточных желобов и решёток на плоских кровлях.

Традиционные задачи хаусмастера

Уход за зданием и территорией.



Если контейнер не наполнен, хаусмастер отменяет рейс мусороуборочной машины и тем самым экономит деньги СД.

Традиционные задачи хаусмастера

Ремонт.

- Замена прокладок в водопроводной арматуре.
- Устранение функциональных неисправностей в дверных замках (замена цилиндров замков).
- Замена ламп, датчиков шума и движения, плафонов в светильниках.
- Установка и замена мебельной фурнитуры.
- Устранение, шпатлевание повреждений на стенах внутри и вне здания.
- Мелкий ремонт сухих поверхностей стен.
- Мелкие малярные работы, лакокрасочные работы, устранение граффити.
- Смазывание маслом дверных петель.
- Ремонт и замена доводчиков закрывания двери.

На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине



Традиционные задачи хаусмастера

Обязанности, выполняемые в чрезвычайных обстоятельствах.

- При разрыве водопроводной трубы, закупорке канализации, отключении электричества и в прочих чрезвычайных ситуациях необходимо немедленно устранить неисправность, даже если она возникла вне рабочего времени.
- При возникновении ущерба необходимо проинформировать сотрудников сервисной компании или управляющего.
- Срочный ремонт должен выполняться без отлагательств, в случае, если промедление представляет опасность.
- Как правило хаусмастер устраняет опасность (например, перекрывает стояк воды, который потерял герметичность). Ремонт занимается специальная служба.

Традиционные задачи хаусмастера

Прочие задачи

- Оказание помощи в ходе проведения оценки состояния здания и необходимости ремонта.
- Проверка договоров о техническом обслуживании, если таковые имеются, а также оценка качества работ по техническому обслуживанию.
- Выполнение прочих задач, по указанию управляющего.
- Принятие заявлений о существующих повреждениях и желаемом ремонте со стороны арендаторов жилья и передача этих заявлений собственникам.
- Ответственность за исправность замков в помещениях общего пользования.
- Снятие показаний общедомовых приборов учёта и контроль за ними.
- Выполнение различных поручений управляющего.

Цифры и факты.

- Нагрузка: как правило 500 квартир, но может быть до 1 100 квартир. Зависит от состояния жилых домов и их удалённости друг от друга. Чем компактней расположены дома, тем больше квартир обслуживает хаусмастер.
- Документы, отчётность- дефектный лист, лист заказа ремонта и сервиса, лист месячного отчёта.



- Перемещение - хаусмастеров из сервисной компании перевозит специальная машина.
- В машине имеются все необходимые инструменты, материалы.

Деятельность хаусмастера по управлению индивидуальной собственностью

Работа с арендаторами квартир

- Приём арендной платы за квартиру (в случае оплаты наличными).
- Осмотр квартиры совместно с потенциальными съёмщиками жилья.
- Процедура передачи квартиры в пользование съёмщику жилья.
- Приём и передача ключей при смене съёмщика жилья.
- Процедура приёма квартиры при окончании срока аренды.
- Заказ специалистов по выполнению ремонтных работ (стоимостью до определенной суммы) и контроль за их выполнением.
- Проведение косметического ремонта перед сдачей квартиры внаём новому жильцу.
- Посреднические услуги.

Полномочия хаусмастера.

- Хаусмастер имеет право осуществлять все виды работ по контролю и уходу за зданием, а также простой мелкий ремонт, который не представляет собой существенных специализированных работ, требующих специального разрешения и представляющих опасность для хаусмастера.
- Под такими работами подразумеваются простые виды ремонта, которые не требуют специальной подготовки и которые являются второстепенными для конкретной профессии.
- Это работы, при которых ущерб обнаруживается, оценивается и устраняется – либо самостоятельно, при небольшом объёме работ, либо с помощью привлечения специалистов.
- Как правило в управляющих и сервисных компаниях имеется специальный каталог работ хаусмастера, он насчитывает 80-90 видов работ.

Взаимоотношения совместного домовладения и хаусмастера.

- Основными документами, регламентирующим деятельность хаусмастера, являются перечень работ и услуг, а также трудовой договор, подписанный нанимателем, то есть совместным домовладением, и работником, то есть хаусмастером. Если хаусмастер работает в сервисной компании, договор он подписывает с сервисной компанией, обслуживающей совместное домовладение.
- Совместное домовладение является работодателем и выплачивает таким образом также и отчисления на социальное страхование (долю работодателя).
- Очень часто хаусмастер с семьёй живёт в квартире, принадлежащей совместному домовладению. Это очень выгодно для совместного домовладения. Он платит арендную плату, и всегда на месте.
- Деятельность хаусмастера ограничивается только общим имуществом совместного домовладения. Выполнять платный ремонт в квартирах он не имеет права – может быть уволен.

На пути к реформам жилищного сектора:

повышение потенциала объединений собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине



Как правило, хаусмастер работает с 07-00 до 16-00, в пятницу до 15-00, суббота и воскресенье – выходной.



Хаусмастер в Турции.

- Карісі (капыджи) - нанятый персонал, сотрудник управляющей компании, в чьи обязанности входит следить за чистотой возле дома и внутри дома, в подъездах и лифтах, выносить мусор из квартир, который оставляют за дверью в определенное время, делать мелкий ремонт, а также выполнять мелкие поручения жильцов (сбегать за свежим хлебом, молоком, отправить письмо) и решать их мелкие бытовые проблемы (вызвать электрика, сантехника и т.д.).
- Нанимают на должность капыджи только семейных мужчин, обычно с детьми. Очень часто супруга капыджи становится уборщицей в многоэтажном комплексе, а также убирает в квартирах жильцов, стирает, гладит, подшивает и т.д., естественно, за отдельное вознаграждение.
- Оплата айдата (содержание общего имущества, куда входит и зарплата капыджи) в Турции регулируется Законом о совместных домовладениях. По этому закону устанавливать размер айдата может только общее собрание собственников квартир.

Хаусмастер в Беларуси.

- Рабочий по комплексному обслуживанию и ремонту зданий и сооружений.
- Первое время осуществлял платные бытовые услуги. Из квартир было не вытащить. Теперь эта норма отменена.
- Одновременно – электрик, водопроводчик, плотник.

Перечень работ:

- Периодический осмотр технического состояния строительных конструкций обслуживаемых зданий, сооружений, инженерных систем (центрального отопления, водоснабжения, канализации, электрического и другого оборудования), техническое обслуживание строительных конструкций и инженерных систем зданий в соответствии с разработанными технологическими картами;
- Сезонная подготовка обслуживаемых зданий, сооружений и оборудования, устранение повреждений и неисправностей;
- Выполнение работ аварийного характера по заявкам собственников (нанимателей), в диспетчерские службы КУП ЖЭУ.

Хаусмастер в Беларуси.

- Нагрузка – 1 рабочий на 7-8 многоэтажек.
- Эффективность работы – значительно ниже, чем в Германии и Турции.
- Обучение – двухмесячные курсы повышения квалификации.
- Проблема – невозможно быть профессиональным электриком, водопроводчиком и плотником одновременно.
- Белорусское ноу-хау решения проблемы (негласное). Хаусмастер – электрик, хаусмасер – водопроводчик, хаусмастер – плотник. Практически всё осталось по прежнему.

Причины неудачи.

- Невозможность внедрить рыночный инструмент (хаусмастер) в нерыночные структуры.
- Зарегулированность ограничениями по профессиям, квалификационным требованиям, разделению труда и т.д.

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