

На пути к реформам жилищного сектора:

**повышение потенциала объединений домовладельцев в
Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине**



Выпуск 2

Страны-партнёры: Азербайджан, Беларусь, Грузия, Молдова, Украина

Продолжительность проекта: январь 2015 г. — январь 2018 г.

Инициатива Жилищное Хозяйство в Восточной Европе (ИВО) совместно с международными партнёрами реализует проект «На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений домовладельцев в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине».

Цель проекта: улучшить управление жильём и поддержать энергетическую санацию жилых зданий стран-партнёров при помощи создания 10 ресурсных центров (РЦ).

Проект направлен на поддержку национальных реформ и укрепление роли гражданского общества как наблюдательной инстанции, популяризацию тем управления жильём и энергоэффективной санации, безбарьерного строительства, улучшение взаимодействия между общественными организациями и органами власти всех уровней.

Проект реализуется в рамках программы Европейской Комиссии «Фонд Соседства Гражданского Общества (Европейского инструмента добрососедства и партнёрства (ЕИДП))» и частично финансируется Европейским Союзом.

В задачи проекта входит составление коллекции лучших примеров из стран-партнёров (Best Practice Materials) по темам: управление жильём, термомодернизация зданий, безбарьерное строительство, а также анализ нормативно-правовой базы и организационного статуса объединений собственников / ассоциаций объединений собственников жилья.

В выпуске содержится материал с анализом деятельности объединений совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) в Украине, а также будет рассмотрен ряд лучших примеров по управлению жильём в Украине и Беларуси.



Объединения совладельцев многоквартирного дома: опыт Украины

В Украине управляющие компании и объединения совладельцев многоквартирного дома (ОСМД) создаются не первый год. Но в последнее время наблюдается существенное увеличение количества ОСМД. В частности, по данным Государственной службы статистики, по состоянию на 1 января 2015 года в Украине действовало 15992 объединения собственников. Тогда как в январе 2016 года их количество возросло до 17109. Этот рост напрямую объясняют информационно-разъяснительной работой с населением.

Что же представляют из себя объединения совладельцев многоквартирного дома?

Это образования, которые носят статус юридического лица и принимают различные решения, связанные с управлением недвижимостью: определение перечня и размеров взносов и платежей совладельцев, установление порядка управления и пользования общим имуществом, обоснование необходимости реконструкции и капитального ремонта и т.п. Процедура принятия этих решений требует одобрения со стороны не менее двух третей общего количества всех совладельцев. По другим вопросам достаточно утвердительных голосов более половины общего количества собственников.

Особую важность имеют решения, касающиеся капитального ремонта, модернизации и санации зданий, ведь не секрет, что большой процент жилищного фонда серьёзно изношен. При этом вопросы энергоэффективности в современной мировой ситуации как никогда актуальны. Вот и в Украине из 255 тыс. многоквартирных домов общей площадью 464 млн. квадратных метров 80% нуждаются в термомодернизации. И по оценкам экспертов, в мероприятия по термомодернизации и установке индивидуальных тепловых приборов необходимо инвестировать около 16,5 млрд. евро.

Понятно, что объединениям совладельцев невозможно справиться с этой задачей без внедрения особых программ поддержки. Государственная поддержка ОСМД заключается в основном в льготном кредитовании мероприятий, позволяющих повысить энергоэффективность

многоквартирных домов. Согласно публичной информации Государственного агентства энергоэффективности Украины, на ноябрь 2015 года в стране было введено 66 местных программ дополнительного стимулирования населения к утеплению домов. Программы позволяют объединениям собственников получать частичное возмещение стоимости банковских кредитов, которые выдаются для проведения термомодернизации в многоэтажках.

Количество домов, которые воспользовались общегосударственной или местной программой кредитования мероприятий энергосберегающей санации многоквартирных домов, постепенно увеличивается. Но в открытом доступе нет информации о количестве кредитов, взятых именно ОСМД, так как статистика предоставляется по всем энергоэффективным кредитам, выданным как физическим лицам, так ОСМД и ЖСК.

В частности, по состоянию на 1 января 2015 года было выдано 1604 кредита на общую сумму 28 млн. грн. (1,04 млн. евро), а через полгода – 7405 на сумму 131 млн. грн. (4,9 млн. евро). К 2016 году объёмы кредитования возросли в разы – 79546 сделок на сумму 1274,7 млн. грн. (47,72 млн. евро). Наибольшее количество кредитов выдано во Львовской, Киевской и Сумской областях, а наименьшее – в Луганской области.

Согласно законопроекту Украины «Об энергетической эффективности зданий»,

льготное государственное кредитование предоставляется, если после проведения санаций энергетические характеристики зданий повышаются к более высокому классу энергетической эффективности. Но проект требует доработки, так как не содержит чёткого распределения зданий по классам энергоэффективности, вводит непонятные классификации, которые затрудняют определение теплопотерь в доме на м2, и как следствие, затрудняют реализацию закона.

Лучшие практики

в сфере управления жильём: Одесса, Украина



Особенности работы

Одно из лучших домохозяйств Одессы было создано ещё в 1993 году и успешно развивается сегодня под руководством управляющего — Валерия Викторовича Штефанца. На сегодняшний день оно состоит из 20 многоквартирных домов, 17 из которых представлены ОСМД, а 3 — ЖСК. Каждое ОСМД и ЖСК имеет свой расчётный счёт.

По каждому многоквартирному дому ведётся соответствующая документация, с собственниками заключены договоры и проводится работа по своевременной оплате взносов на содержание домохозяйства и придомовой территории.

В некоторых многоквартирных домах есть нежилые помещения различного назначения — магазины, медицинские кабинеты, различные услуги для населения. Собственники данных нежилых помещений на договорных условиях также участвуют в расходах на содержание дома и придомовой территории.

Достижения

За период работы были решены основные проблемы по содержанию домохозяйства. Заключён договор с охранным агентством, обустроены ограждения территории, шлагбаумы, места пребывания дежурных охранников. Придомовые территории некоторых домов огорожены металлическими облегчёнными конструкциями, установлено внешнее видеонаблюдение.

Серьёзная работа проведена по лифтовому хозяйству: обеспечены капитальное восстановление и охранная сигнализация лифтовых. Системы отопления, воды, канализации в ухоженном состоянии, подвалы чистые и сухие. В каждом доме установлен прибор учёта потребления тепла, за исключением одного, в котором эксплуатируются газовые котлы индивидуально-го отопления в каждой квартире. Постоянно проводится работа по оптимизации расходов потребления электроэнергии, устанавливаются светодиодные лампы, датчики на движение.



Хорошо организована парковочная зона. Это ограждённые, охраняемые, с присвоением парковочного места, благоустроенные территории. Наличие парковочной зоны обеспечивает свободный въезд транспорта на внутридомовые территории.



Особенная гордость ОСМД и ЖСК — детские и спортивные площадки. Сразу бросается в глаза то, с какой любовью проведено озеленение, ухожены цветочные, декоративные клумбы.



Среди проблем, которые озвучивает Валерий Викторович Штефанец, несовершенство законодательства, монополизация рынка и нестабильная ситуация в Украине в целом. Но если обратить внимание на соседствующие многоквартирные дома, которые обслуживают коммунальные предприятия, то на лицо видна успешная организация управления через ОСМД.

А в данном конкретном случае речь идёт ещё и о человеческом факторе. Огромное значение имеют профессионализм, умение организовать команду, желание следовать целям. Пример управления домохозяйством в Одессе — достойный образец отношения к своему делу.

Лучшие практики

в сфере управления жильём: Минск, Беларусь



В сфере управления жильём в Беларуси реализованы некоторые решения, которые, по мнению экспертов, можно назвать лучшими практиками. Они затрагивают широкий спектр услуг и процедур: от учёта ресурсов и содержания дворовых территорий, до создания общественных советов при местных органах власти. В Беларуси все многоквартирные жилые дома оснащены групповыми приборами учёта теплоэнергии, электроэнергии, воды. Большинство квартир в многоэтажных жилых домах оборудованы индивидуальными приборами учёта ресурсов.

С 1 января 2016 года содержание дворовых территорий — ответственность собственника этих территорий (по принципу стран ЕС). В Беларуси дворовые территории — это, как правило, «места общего пользования», то есть земли муниципа-

литета. С 2016 года содержание дворовых территорий осуществляется за счёт местных бюджетов, и собственники квартир освобождены от расходов по содержанию дворов, за исключением территорий, входящих в землепользование товариществ собственников (ТС). Содержание — это ремонт проездов, стоянок, тротуарной плитки, уборка снега и мусора, уход за зелёными насаждениями. Службы города планируют унифицировать зелёные зоны у жилых домов, сделать их функциональными.

Практика создания в Беларуси общественных советов сложилась исключительно «снизу». Для работы общественного совета по координации деятельности товариществ собственников и жилищных строительных потребительских кооперативов (ЖСПК) не требуется никаких затрат. Общественные советы участвуют в комиссиях по

распределению бюджетных средств для текущего ремонта домов ТС и ЖСПК, согласовывают размер бюджетных ассигнований, утверждаемых местными органами власти, то есть ведут диалог с местными администрациями и выступают в качестве практиков – экспертов.

Товарищества собственников: лучший опыт

В Беларуси доля негосударственной формы управления жильём через ТС, ЖСПК, ЖСК (жилищно-строительные кооперативы) составляет 12%. Тем не менее деятельность многих из этих организаций успешна и популярна. Например, по итогам Республиканского конкурса, организованного Международной ассоциацией менеджмента недвижимости и Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, лучшим совместным домовладением 2015 года признано товарищество собственников «Квартал Зелёный Бор».



Особенности работы

История товарищества началась в 2007 году (тогда ещё под другим названием - ТС «Малинки»). На момент создания товарищества было возведено 2 десятиэтажных дома с численностью 317 квартир. На сегодняшний день ТС «Квартал Зелёный Бор» представляет собой целый комплекс с развитой инфраструктурой, состоящий из 15-ти жилых многоквартирных домов. Председателем товарищества является Александр Константинович Гопша, получивший диплом за 2-е место в номинации «Лучший руководитель товарищества собственников, ЖСПК в 2015 году».

Товарищество заключает договора с каждым собственником на предоставление услуг по техническому обслуживанию жилых домов, вывозу коммунальных отходов и пользованию лифтом. На цели, связанные с деятельностью товарищества, собственники ежемесячно вносят членские взносы, которые 100% покрывают расходы на

содержание домового хозяйства и придомовой территории. Для оказания услуг ТС заключает договора с юридическими лицами.

Достижения

Все помещения товарищества являются 100% частной собственностью. По периметру квартала территория товарищества ограждена. Оборудовано 7 калиток для входа/выхода, которые оснащены системой видеонаблюдения, предусмотрены три въезда для автотранспорта. Весь квартал снабжён системой видеонаблюдения с функцией просмотра камер по кабельному ТВ. На сегодняшний день на территории квартала оборудовано и установлено 146 камер видеонаблюдения с функцией записи информации.



Во избежание антисанитарии, появления грызунов, насекомых, плохих запахов в подъездах было принято решение закрыть мусоропроводы и оборудовать контейнерные площадки для сбора бытовых отходов. Решение принято по предварительному опросу жильцов. Руководство ТС скрыло от глаз проживающих мусорные баки.



На территории квартала оборудовано 6 детских игровых площадок, при этом все они укомплектованы разновозрастными игровыми зонами. В общей сложности установлено 68 игровых комплексов. На территории товарищества также сооружены 4 спортивные площадки, одна из которых оборудована уличными тренажёрами.



На территории квартала размещён детский сад, шефствующей организацией которого является товарищество собственников.



Гордостью ТС служат велопарковки, которые пользуются огромным спросом. На сегодняшний день построено 20 вело-

парковок на 1075 велосемест. С целью предотвращения краж за ними осуществляется круглосуточный контроль диспетчерской службой через трансляцию видеонаблюдения по сети интернет.



Всю полезную информацию и новости товарищества можно узнать на специально созданном сайте, а также обратиться с вопросами к специалистам. Налаживанию обратной связи с жильцами, выстраиванию адекватного диалога уделяется особое внимание. Например, в ТС практикуется приём обращений жителей, существует электронная система заявок, размещён портал Министерства ЖКХ, создан форум для активистов. Также возле каждого подъезда оборудованы информационные доски, а в лифтах каждого дома предусмотрен застеклённый стенд для информации. На все эти ресурсы попадают не только рекламные сообщения, но и сведения о мероприятиях товарищества: субботниках, собраниях, праздниках.

Субботники — значимые события в жизни ТС. Они собирают до 70% жителей, а это доказывает, что они не безучастны к жизни «Квартала Зелёный Бор». Ежегодно в квартале проводится Новогоднее представление с различной анима-

цией, песнями и хороводами, конкурсами, призами и сладкими подарками. Перед Новогодними праздниками украшается вся территория — устанавливаются живые ели, вывешиваются гирлянды, новогодние игрушки. Праздничный вид принимает не только придомовая территория, но и сами дома.



Активное времяпровождение необходимо не только детям, но и взрослым. Несомненно, одним из ярких и запоминающихся событий стал веломарафон, проведённый в 2014 году.



В планах товарищества организация праздников «Колядки» и «Масленица», строительство новых велопарковок, двух игровых площадок с зоной для мини-футбола, баскетбола и тенниса. И это — не предел возможностей!

Проблема более массового привлечения собственников к управлению и обслуживанию общего имущества является актуальной на всём постсоветском пространстве. В Беларуси созданы ТС, которые предложили лучшие решения этой задачи. Например, в товариществе собственников «Дружба-Брилевичи», зарегистрированном в Минске в 2011 году, из жильцов сформированы комиссии по борьбе с курением, по весеннему и осеннему осмотру домов, по благоустройству. В 2016 году планируется создать согласительную комиссию для решения споров между членами товарищества.

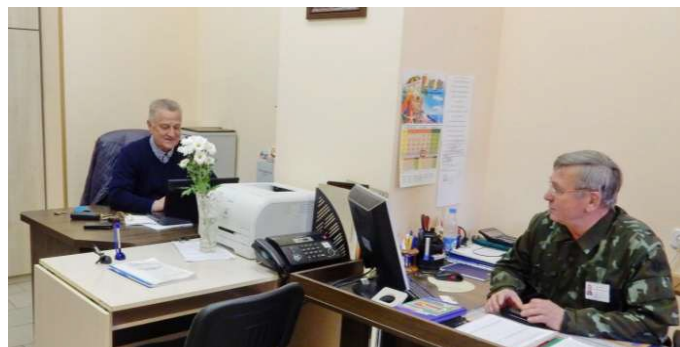
Работа персонала по управлению и обслуживанию жилого фонда товарищества строится по принципу: «Для собственников – как для себя». Общим собранием утверждаются система доплат, положение о благодарности, которая вручается на общих ежегодных собраниях собственникам, членам их семей, принимавшим активное участие в жизнедеятельности товарищества.



Информация о решениях правления, собраний, о проделанной работе и др. ежемесячно размещается на обратной стороне «счёт - извещений на оплату ЖКУ» (жилищно-коммунальных услуг). Обеспечена возможность обратной связи от собственника к персоналу. Для этого в помещении товарищества находится оперативный журнал предложений, замечаний и заявок по текущим вопросам, связанным с эксплуатацией общего имущества. Кроме этого, там же находится журнал обращений и заявлений граждан и книга учёта заявлений и предложений, зарегистрированная в инспекции по налогам и сборам. Для обратной связи также используется форум товарищества.

В течение рабочего дня и во время личных приёмов председатель правления Николай Степанович Рафальский встречается с жильцами и

разъясняет им текущие вопросы. Он признан лучшим руководителем ТС 2015 года.



Информирование, обратная связь с населением особенно актуальны в свете проводимых в Беларуси реформ ЖКХ. Так, указ «О предоставлении жилищно-коммунальных услуг», вступивший в силу с 1 января 2016 года, вызвал очень большой резонанс в обществе. Население хотело понять, что значат новые цифры в жировках, какова структура оказания услуг и система их оплат.

Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН) предложила площадку для информирования и диалога между представителями сообщества экспертов, председателей ТС, представителей предприятий жилищно-коммунальной сферы, СМИ и органов власти. И хотя последние не всегда присоединяются к разговору, само наличие такой площадки – конструктивная практика. Благодаря ей, становится понятно, что более уязвимыми при введении рыночных механизмов в ЖКХ чувствуют себя жители домов, управляемых государственными ЖЭСами (жилищно-эксплуатационными службами). И происходит это во многом из-за асимметричности подхода: ЖЭСы управляют общим имуществом по советской традиции, при этом платить за общую собственность должны владельцы. Иными словами, с точки зрения ответственности граждан призывают быть собственниками, но с точки зрения прав реально они ими не являются. Такой подход требует оперативного и внимательного пересмотра.

Информацию о проекте читайте на
www.jildom.com

На пути к реформам жилищного сектора

КООРДИНАТОР

Инициатива “Жилищное хозяйство в Восточной Европе” (IWO) (г. Берлин / Германия) — объединение частных и государственных партнёров, содействующее развитию жилищного хозяйства и строительного сектора в Восточной Европе.

www.iwoev.org Контакты: strese@iwoev.org, schreckenbach@iwoev.org



ПАРТНЁРЫ

“Львовская ассоциация собственников жилья и управляющих жилой недвижимостью” (г. Львов / Украина) — общественная неприбыльная организация, которая объединяет юридических лиц (ОСМД, ЖСК, управляющих жилой недвижимостью, общественные организации) и физических лиц, осуществляющих деятельность в сфере содержания жилья. Контакты: lmgo.icc@gmail.com, andriydyuba91@gmail.com

Хозяйственная некоммерческая ассоциация (фонд) собственников жилья негосударственных форм собственности – ФОНД “СОДЕЙСТВИЕ” (г. Харьков / Украина) – некоммерческая ассоциация (фонд), которая объединяет ОСМД и ЖСК (ЖК) города Харькова и Харьковской области. Контакты: alma-centr@mail.ru, Lina_a70@mail.ru

“Участники имущественного рынка” (г. Баку / Азербайджан) — общественное объединение, занимающееся профессиональной недвижимостью Азербайджана, комплексно работающее только с неправительственными организациями.

www.ebi.org.az Контакты: emlakbazari@mail.ru, recinvest@mail.ru



Грузинское Агентство Местной Демократии (LDA-Georgia) (г. Кутаиси / Грузия). LDAG поддерживает действия по развитию местной демократии. Реализует проекты, направленные на развитие местного самоуправления, проекты в защиту прав женщин, вынужденных переселенцев и поддержке молодёжных инициатив.

Контакты: Ldageorgia@aldaintranet.org, dato_saralidze@mail.ru



Институт гражданского общества (CSI) (г. Тбилиси, г. Батуми / Грузия) — одна из ведущих неправительственных организаций в Грузии. CSI особенно ориентирована на формирование и развитие гражданского общества и демократического государства, продвижение демократических ценностей и установление верховенства закона.

www.civilin.org Контакты: natia@civilin.org, david@civilin.org



НПО Благотворительный Гуманитарный центр “Абхазети” (г. Тбилиси / Грузия) —

грузинская неправительственная, некоммерческая организация, целью которой является улучшение жизненных условий социально незащищённых лиц, людей, пострадавших вследствие конфликта, повышение уровня их социально-экономической интеграции.

www.chca.org.ge Контакты: neo@chca.org.ge, dinarajalagonia@yahoo.com



ОО “Институт Городского Развития” (г. Кишинёв / Молдова) — общественная неправительственная Ассоциация, созданная с целью мобилизации усилий профессиональных консультантов, НИИ, институтов проектирования и гражданского общества для внедрения современных методов городского и пространственного планирования и совершенствования работы государственных и местных органов самоуправления в контексте устойчивого развития городских и сельских поселений.

<http://www.idu-moldova.org> Контакты: office@idu-moldova.org



МОО “ЭКОПРОЕКТ” (г. Минск / Беларусь) — независимая организация, объединяющая работников науки, образования, заинтересованную общественность для активного участия в процессе принятия решений и содействия устойчивому региональному развитию.

www.ekapraekt.by Контакты: iryna.usava@gmail.com, olashkevich@mail.ru



Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАНН) (г. Минск / Беларусь) — некоммерческая организация, объединяющая национальные и городские ассоциации управляющих жильём и квартирных товариществ из стран ЕС и СНГ.

www.jildom.com Контакты: kalionov@mail.ru

