



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Декабрь 2015



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости

На состоявшейся 11 ноября 2015 года VII конференции МАМН «Повышение ответственности собственников жилья и профессионализма управляющих» присутствовали эксперты и участники из шести областей Беларуси, пяти регионов России, нескольких областей Украины, а также Германии, Латвии, Эстонии, и Молдовы. Конференция организована МАМН, минжилкомхозом Республики Беларусь и IWO Berlin при содействии Программы поддержки Беларуси.

С приветствием участников конференции выступил заместитель посла ФРГ в Республике Беларусь доктор **Хольгер Рапиор**. Он в том числе выразил удивление, что на конференцию в Минск съехались представители из таких далёких регионов, как например Республика Татарстан и Республика Крым, что подтверждает актуальность темы конференции и обсуждаемых вопросов, и пожелал всем участникам конференции плодотворной работы.

С приветствием выступил заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь **Геннадий Трубило**. Он сообщил, что жилищно-коммунальное хозяйство Республики Беларусь на сегодняшний день находится на пути совершенствования. Основопологающую роль в этом процессе играет личность руководителя. Поэтому сегодня важно сделать упор на подготовку высококвалифицированных специалистов в сфере ЖКХ. Меняется суть устройства системы ЖКХ, и сегодня проходит реструктуризация этой системы в двух районах Минска. Из полученных результатов министерство сделало вывод, что в этой сфере не хватает настоящего квалифицированных работников.

Приветственное слово **Татьяны Хартенштайн**, финансового директора «Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO Berlin, включило в себя в том числе конкретное предложение – максимально использовать опыт Германии, в частности «Декларацию о разделении общего имущества в совместном домовладении», которая включает в себя также правила для будущих собственников квартир, с которыми покупатель знакомится до принятия решения о покупке квартиры в этом совместном домовладении.

Геннадий Каленов, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости, рассказал о проблемах в управлении

жилым фондом в странах постсоветского пространства. Он отметил, что только самоуправление не сможет решить всех проблем, необходимо повышать ответственность собственников жилья одновременно с усилением профессионализма управляющих, руководителей ТС, ЖСПК, государственных организаций. По мнению Геннадия Каленова, эффективна саморегулируемая система управления жильем с минимальными государственными ассигнованиями, где государство создаёт правила (законы и предписания), а профессиональные управляющие и мотивированные, информированные собственники жилья являются активными участниками процессов управления, содержания и модернизации жилого фонда. Такую систему, по мнению эксперта, удастся создать в Беларуси в течение последующих 15 лет.

Фактической поддержкой этого тезиса было выступление **Томаса Яницки**, начальника управления Федерального Министерства транспорта, строительства и городского развития Германии в отставке, члена Попечительского совета Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе».

Член правления МАМН **Юрис Виджис** сообщил, что опыт Латвийской ассоциации управляющих недвижимостью показывает, что основой процесса управления жилыми домами являются осведомленный, информированный собственник квартиры, профессиональный управляющий и их взаимное доверие. Это главные факторы, которые могут обеспечить качественное управление жилыми домами в течение продолжительного периода времени.

Андрей Ромашко, начальник управления жилищного хозяйства Минжилкомхоза, выразил убеждение, что преобразование системы ЖКХ является сложным процессом, в котором должны гармонично сочетаться принятие и реализация экономически оправданных законодательных, технических, технологических, институциональных, финансовых, социальных, политических и других решений, а также грамотно организованной информационно-пропагандистской кампании.

После перерыва **Татьяна Лыкова**, главный специалист Фонда «Институт экономики города» из Москвы, рассказала об опыте создания школ жилищного просвещения в России, Казахстане и Узбекистане. По её мнению, Главный урок опыта жилищного просвещения в России, Казахстане и Узбекистане состоит в понимании, что «Жилищное

просвещение» – это залог хорошего состояния жилищного фонда.

Об опыте работы такого «Центра жилищного просвещения» в Калининграде рассказала его директор **Ольга Аринцева**. Она сообщила, что многоквартирный жилой дом можно рассматривать, как объект, с разных ракурсов. Во-первых, он является сложным инженерным организмом, жизнь которого обусловлена законами физики. Во-вторых – это объект собственности, живущий в этой своей ипостаси по законам государства, на земле которого дом стоит. Третий взгляд позволяет увидеть дом, как человеческое сообщество, члены которого – по доброй воле или волей обстоятельств – связаны единством инженерной конструкции и экономики своего жилища. Этот микросоциум – хотим мы того или нет – живёт в соответствии с социальными закономерностями.

Доклад Председателя Совета Союза квартирных товариществ Эстонии **Марит Отсинг**, которая не смогла присутствовать на конференции и с которым ознакомил присутствующих Геннадий Калёнов, содержал в том числе перечень программ помощи, оказываемых мэрией Таллинна квартирным товариществам и самому Союзу. На проекты «Фасады в порядок», «Дворы в порядок», «Зеленый двор» - мэрия Таллинна выделила квартирным товариществам в 2015 году более миллиона евро, чтобы сделать при помощи дотаций окружающую среду города еще более привлекательной. Главный принцип мэрии при работе с товариществами - каждая дотация квартирному товариществу – это содействие в улучшении и украшении жилой среды обитания.

Повышению профессионализма управляющих в Российской Федерации и опыту лицензирования управляющих компаний было посвящено выступление **Татьяны Вепрецкой**, директора НП СО «Национальный Жилищный Конгресс», Москва. Татьяна Павловна рассказала о факторах, которые благоприятствуют развитию рынка управления жильём в России. Это: повышение квалификации должностных лиц УК через проведение обязательной аттестации, созданный единый реестр многоквартирных домов с привязкой лицензиатов, замена жилищного надзора на лицензионный контроль. К факторам, препятствующим развитию рынка профессионального управления жильём, относятся: увеличение аффилированных управляющих организаций, снижение прав собственников многоквартирного дома, высокие финансовые риски профессионального управления жилой недвижимостью для УК.

Софья Линн, заместитель руководителя программ Международной финансовой корпорации Группы Всемирного Банка из Киева, рассказала об оптимальной модели взаимодействия государства, собственников жилья и профессиональных управляющих в жилищном секторе на примере стран Центральной и Восточной Европы.

Дмитрий Романов, исполнительный директор НП "Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан" рассказал о систематизации работы Советов многоквартирных домов в целях контроля за сферой ЖКХ, развитие жилищного просвещения в Республике Татарстан,

личный вклад в развитие грамотного собственника многоквартирного дома.

Владимир Молотков, СП «Брайт Солюшенз», г. Минск, рассказал об опыте создания Информационных систем для собственников квартир в Республике Беларусь. Это система АСТРА, о которой более подробно [можно узнать](#) на сайте МАМН.

Николай Синяк, зав. кафедрой экономики недвижимости БГТУ, рассказал о совместной магистерской программе БГТУ (Минск) и Вильнюсского Технического Университета имени Гедиминаса с получением двух дипломов магистра по специализации «Управление жилой недвижимостью» на основе технологии дистанционного обучения. Более подробно [здесь](#).

Далее состоялась презентация второго издания брошюры «**Настольная книга собственника квартиры многоэтажного жилого дома**», по экземпляру которой получили все участники конференции. Как сказала Ольга Аринцева из Калининграда, «ради этой книги стоило приехать в Минск».

Состоялась презентация мобильного приложения «**Центр консультаций МАМН**». Геннадий Калёнов сообщил, что приложение можно бесплатно загрузить в смартфон с помощью программы Play Market, набрав в поиске указанное название. Данное приложение будет постоянно развиваться и совершенствоваться.

Победителям [Республиканского конкурса](#) на лучшего руководителя ТС и ЖСПК в Республике Беларусь в 2015 году были **вручены дипломы**. Победителями признаны:

1-ое место: **Рафальский Николай Степанович**, председатель правления ТС «Дружба-Брилевичи», ул. Ежи Гедройца, 14, г. Минск.



© www.jildom.com

Победитель всего на несколько баллов опередил занявшего 2-ое место: **Гопша Александр Константинович**, председатель правления ТС «Квартал Зелёный Бор», ул. Н.Н. Александра, д. 1, агрогородок Лесной, Минский район



© www.jildom.com

3-е место: **Саковец Александр Валерьевич**, председатель правления товарищества собственников дома 51 по ул. Орджоникидзе, г. Борисов, Минская обл.



© www.jildom.com

Лучшим совместным домовладением признано ТС «**Квартал Зелёный Бор**», ул. Н.Н. Александрова, д. 1, агрогородок Лесной, Минский район.

Своими впечатлениями о товариществе собственников «Дружба – Брилевици» поделилась **Мария Аксентий** из Кишинёва, консультант по городскому развитию проекта MoREEFF, Республика Молдова. Марии накануне организовали экскурсию в товарищество собственников, состоящее из группы панельных домов в спальном районе Минска. Руководитель этого ТС и стал победителем Республиканского конкурса в Беларуси.

Состоялась подиумная дискуссия, где выступили **Сергей Кузнецов** из Москвы, который представил проект «Добрые соседи», **Любовь Карпенко** из Запорожья, которая рассказала о преобразованиях в законодательстве Украины и опыте работы просветительского центра просвещения, термомодернизации и создания ОСББ «КРУГ»,

Ирина Чернявская, председатель ассоциации ТС и ЖСПК «Мозырский собственник», и другие.

Международная научно-практическая конференция «Роль управленческих кадров в развитии ресурснезависимого коммунального хозяйства», приуроченная к 25-летию «кузницы кадров», состоялась 12 ноября в Академии управления.

Представители государственных структур и бизнес-сообщества, зарубежные и белорусские эксперты обсудили ряд ключевых для экономики страны вопросов. В их числе – инновационные технические решения в области градостроительства и коммунального хозяйства, которые позволят Беларуси не зависеть от импортируемых энергоресурсов, снизить стоимость жилищно-коммунальных услуг для населения. Одной из главных тем форума стала роль управляющего жилой недвижимостью.

Конференция была организована Академией управления совместно с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (МАМН), а также ЧСУП «Дом Парк». Научный форум привлёк большое внимание представителей других государственных и частных структур: Программы

Завершилась конференция выступлением **Томаса Яницки**, который подвёл итоги конференции и предложил оргкомитету сформулировать рекомендации для усиления взаимодействия собственников жилья и управляющих для публикации.

*Делегаты конференции поздравили участников объединённой команды по брейк-дансу «KIENJUICE» из Беларуси, России и Украины, занявшей **второе место на чемпионате мира «Battle of the Year 2015»**, завершившемся в Фольцваген-холле немецкого города Брауншвейге 24 октября 2015 года. Представители этой команды также являлись членами арт-студии «ЗАДЕЛО», которая организовала для участников конференции мастер-класс по стрит-арту в 30-минутном перерыве на кофе-брейк. Совместными усилиями участников конференции была создана работа с стиле стрит-арт на огромном панно из листов структурированной древесины, вокруг которой и была сделана групповая фотография участников конференции.*



© www.jildom.com

развития ООН в Беларуси, Государственного комитета по науке и технологиям, Министерства архитектуры и строительства, Минского столичного союза предпринимателей и работодателей, Министерства жилищно-коммунального хозяйства. Международный форум призван активизировать интерес общества, государства и бизнеса к ключевым проблемам энергосбережения, улучшению качества жилищных условий каждого человека, экологической обстановке в стране, необходимости выработки оптимальных форм управления жилой недвижимостью. Такое мнение высказал, открывая конференцию, ректор Академии управления, депутат Палаты представителей Национального собрания Беларуси **Марат Жилинский**.

Что касается Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН), то это, по словам её исполнительного директора **Геннадия Каленова**, – «устойчивая, абсолютно открытая площадка для обмена опытом, а не элитарный клуб или сетевая структура». Эксперты МАМН имеют огромный опыт управления жильем, в частности, общим имуществом многоквартирных домов, координируя товарищества собственников, и готовы

информировать как коллег, так и население в своей области.

На необходимость более активного развития инновационной экономики, построенной на знаниях, обратил внимание председатель Государственного комитета по науке и технологиям Беларуси **Александр Шумилин**. При этом он подчеркнул, что сочетание опыта грамотных управленцев и новейших технологий в сфере модернизации системы ЖКХ даст стопроцентный положительный результат.

«Кстати, жилищно-коммунальное хозяйство – действительно одна из крупнейших отраслей экономики. И об этом нельзя забывать. Современные условия требуют от нас совершенствования подходов к обращению с энергоресурсами, снижения их импорта, что будет способствовать сохранению госбюджета», – отметил первый заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Беларуси **Олег Поскробко**. По его словам, реформирование ЖКХ уже началось, но процесс этот требует не спешки, а поэтапной, последовательной модернизации – активнее работа пойдет уже с 1 января 2016 года. И огромную роль в этом процессе играют управленческие кадры. Также, по мнению замминистра, следует активнее привлекать в общее дело социально ориентированный и инновационно активный бизнес.



Одним из его представителей на конференции стал эксперт МАМН **Игорь Прус**, который сразу же пояснил, что главная практическая задача уже упомянутой модернизации ЖКХ – это уменьшение расстояния от источника ресурсов до потребителя, а также активное использование локальных энергоресурсов. Да, именно энергия ветра, солнца, воды (не забывая о системе утилизации отходов и других возобновляемых и вторичных источниках) должна стать серьезной альтернативой импортируемым ресурсам (а Беларусь, к слову, импортирует порядка 80% энергии). Игорь Прус заверил, что уже выбрано место для строительства полноценного ресурснезависимого квартала, который станет энергоактивным кластером, способным не только обеспечивать свои потребности в ресурсах, используя природный потенциал, но и вырабатывать энергию для городских сетей. Ресурснезависимый квартал – это, по сути, эффективная экономическая модель системы ЖКХ будущего.

Благодаря конференции можно было узнать об опыте развития жилищного хозяйства и его модернизации и в странах-партнерах Беларуси: Германии, России, Китае, Литве, Латвии, Украине и др.

Так, роль профессиональных кадров в управлении жильем XXI века стала темой выступления члена

попечительского совета инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», немецкого эксперта **Томаса Яницки**. Он отметил, что необходима реформа всего комплекса услуг, которые оказываются жильцам, а в управлении недвижимостью нужно сохранять баланс между экономической выгодой от объекта и сохранением его культурной ценности.

По мнению эксперта, управлять жилищным хозяйством лучше всего на принципах государственно-частного партнерства, где государство выступает в роли законодательного органа, своего рода контроллера, а бизнес является полноправным игроком на рынке.



О чем еще говорили гости и участники конференции? О «Зеленой экономике» и тонкостях управления многоквартирными домами, перспективах градостроительства, взаимодействии управляющих с собственниками квартир и даже создании школ жилищного просвещения. Участники форума отметили, что в Беларуси выделены приоритетные направления в сфере инновационной деятельности и развития технологий энергоэффективного обеспечения коммунального хозяйства жилищного фонда, которым государство уделяет большое внимание, и в этом вопросе подготовка управленческих кадров является основополагающей для реализации поставленных задач.



18 декабря 2015 в Бобруйске в рамках проекта МАМН «Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений для развития профессионального управления недвижимостью» прошла Первая городская конференция председателей правления потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников.

Эта конференция была организована новой структурой в сфере жилищного самоуправления — Ассоциацией «Дом, в котором мы живем», созданной в Бобруйске в сентябре 2015 года при поддержке МАМН. За несколько месяцев своей работы новая городская ассоциация уже объединила 17 потребительских жилищно-строительных кооперативов, а теперь готовится принять в свои ряды еще 19.

Необходимость создания профильной организации для юридической поддержки, консультирования и просвещения в сфере управления жилой недвижимостью возникла давно и неоднократно обсуждалась на общественном совете председателей правления потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников Бобруйска. Ассоциация «Дом, в котором мы живем» является не только членом МАМН, но и членом Республиканского Союза ТС и ЖСПК, что позволяет участникам обмениваться опытом с коллегами из других городов Беларуси, а также пользоваться банком знаний зарубежных партнеров.



© www.jildom.com

По мнению директора Ассоциации «Дом, в котором мы живем» **Сергея Мельникова** именно общественные некоммерческие организации должны объединить профессиональных управляющих для формирования мнения населения в пользу профессионального управления многоквартирными жилыми домами. Главные направления деятельности Ассоциации ее руководитель видит в оказании юридической поддержки в вопросах, с которыми сталкиваются председатели в повседневной работе: представлении в судах, в оказании помощи по взысканию задолженности, наведению порядка в бухгалтерии, проведении ревизионных проверок, помощи в составлении смет доходов и расходов ПЖСК, в подготовке и проведении годовых собраний, а также в правовой защите самих управленцев.

Кроме того, в своем докладе на конференции Сергей Мельников отметил слабую осведомленность собственников жилья о том, что такое общее имущество совместного домовладения и какие совместные расходы оно предполагает, как формируется цена на жилищно-коммунальные услуги.

Геннадий Калёнов, исполнительный директор и член правления МАМН, рассказал присутствующим о целях и задачах реализуемого проекта МАМН, а также о проведенных мероприятиях и достигнутых успехах. Так, например, было организовано и проведено две международные конференции в Минске, организован круглый стол практически со всеми республиканскими жилищными ассоциациями и выработаны предложения по внесению дополнений в Национальную стратегию развития Республики Беларусь до 2030 года, проведен первый республиканский конкурс руководителей ТС и ЖСПК, организовано три консультации для общественных советов в трёх городах Беларуси, разработана вторая редакция Настольной книги собственника квартиры и напечатано 1000 экз., разработано мобильное приложение для смартфонов «Центр консультаций МАМН», проведено социологическое исследование в 7 городах Беларуси среди собственников квартир и многое другое. Целью проведения конференции в Бобруйске является поддержать новую городскую ассоциацию и привлечь внимание к её деятельности.



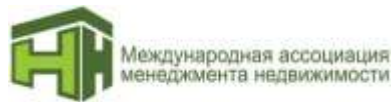
© www.jildom.com

Председатель правления Союза ТС и ЖСПК **Ирина Чернявская** в своем выступлении также затронула ряд серьезных вопросов, которые председатели решают на практике. Или пытаются решить, ведь, например, в проблеме социальных квартир, которые могут входить в состав товарищества, не все так просто с точки зрения законодательства. Она обратила внимание на то, что «мы живем в одной стране, а в разных городах все работают по-разному. Везде своя система управления, нет единого механизма, соответственно и результаты разные. Если в ряде городов выявлена положительная динамика в управлении жилой недвижимостью, то тот же Минск – отдельное государство, в котором нередко можно выявить неправильные подходы в выборе способа управления и обслуживающих организаций».

Темами обсуждения на конференции стали грядущие новшества в законодательстве в сфере ЖКХ, взаимодействие некоммерческих общественных организаций с органами городской администрации, презентация профильного журнала «Товарищества собственников», представление практических решений в производстве работ по текущему ремонту. В работе конференции приняли участие представители администраций Ленинского и Первомайского районов города Бобруйска, председатели правления потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников Бобруйска, Минска, Осиповичей, журналисты.

ПРОТОКОЛ № 7

Общее собрание



г. Минск

12 ноября 2015 года

Адрес: г. Минск, ул. Сверлова 13А, БГТУ

Время проведения: 12.11.2015, 15:30-18:00

Председатель собрания: Геннадий Каленов

Секретарь: Елена Петровская

ВЫПИСКА

По девятому вопросу: *Об утверждении решений правления о принятии новых членов МАМН в период между собраниями, рассмотрение заявлений кандидатов в члены МАМН*

Геннадий Каленов предложил утвердить заявления следующих организаций на вступление в МАМН:

- ОДО «ПСО Гамма», частная управляющая компания из Гомеля
- ТС «Изумрудный-2», Минск
- ООО «Ареса-сервис», частная управляющая компания из Минска
- ОС ЗРЦ «Круг», г. Запорожье.

Проголосовали единогласно за утверждение принятых ранее в члены МАМН на заседаниях правления вышеперечисленных организаций.

Геннадий Каленов предложил рассмотреть заявления следующих организаций на вступление в МАМН:

- НП «Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Татарстана», г. Казань
- Ассоциация «Дом, в котором мы живем», г. Бобруйск
- ТС «Квартал Зеленый бор», а.г. Лесной Минского района

Проголосовали единогласно за принятие вышеперечисленных организаций в члены МАМН.



Программа поддержки Беларуси

Публикация подготовлена в рамках проекта «Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений для развития профессионального управления недвижимостью».

Этот проект осуществляется при содействии Программы поддержки Беларуси. Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBB Dortmund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Общества по международному сотрудничеству (GIZ).