



## ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Апрель 2015



Международная ассоциация  
менеджмента недвижимости

**Круглый стол жилищных ассоциаций и объединений был организован МАМН совместно с Белорусским государственным технологическим университетом 15 апреля 2015 года. Целью организации круглого стола были обсуждение общих подходов к управлению частным жилым фондом в Беларуси, обсуждение предложений для внесения в Национальную стратегию устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года.**

На круглом столе присутствовали представители следующих организаций:

1. Международная ассоциация менеджмента недвижимости, Беларусь
2. Ассоциация застройщиков объектов жилищного строительства, Беларусь
3. Ассоциация управляющих, Беларусь
4. PCOO «Совместное домовладение», Беларусь
5. Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость АКОН, Беларусь
6. Республиканская конфедерация предпринимательства, Беларусь
7. Ассоциация ТС и ЖСПК "БелДом", г. Минск
8. Ассоциация ТС и ЖСПК «Мозырский собственник», г. Мозырь
9. Ассоциация товариществ собственников «Витебская альтернатива», г. Витебск
10. Ассоциация товариществ собственников «Юность-Орша», г. Орша

Гости:

1. Центральный координационный Союз земельных ассоциаций управляющих и сервисных компаний DDIV, Германия
2. Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», Германия

С приветственным словом к участникам обратились:

- **Игорь Войтов**, проректор по международному научному и образовательному сотрудничеству БГТУ,
- **Вернер Меркель**, член президиума Центрального Союза земельных ассоциаций управляющих и сервисных компаний Германии,
- **Владимир Карягин**, Председатель Президиума СЮЛ "Республиканская конфедерация предпринимательства".

В частности, Владимир Карягин предложил МАМН, как члену конфедерации, совместно вести диалог с соответствующими специалистами Администрации

Президента Республики Беларусь по вопросу изменений в системе управления частным жилым фондом Беларуси, привлечения частного бизнеса в эту сферу.

Участники круглого стола поддержали такое предложение.

Далее состоялась дискуссия по темам:

- каким должен быть главный стандарт управления жильём на принципах устойчивого развития,
- моделирование системы управления будущего,
- профессионализация деятельности управляющего, обучение управляющего,
- роль союзов и ассоциаций, общественных объединений.

**Геннадий Калёнов**, исп. директор МАМН, предложил считать главным стандартом в управлении частным жилым фондом следующий: "За содержание общего имущества совместного домовладения отвечает собственник жилья, а помогает ему в этом профессиональный управляющий, действующий в условиях рыночной кооперации". При этом управляющим может быть как физическое лицо, так и юридическое, государственной и негосударственной формы собственности.

Участники круглого стола высказались за стабильность в отношении к ТС, ЖСК и частным сервисным компаниям, высказали сожаление что государство постоянно меняет правила игры, частный бизнес то нужен то не нужен, ТС и ЖСК постоянно пытаются "закрыть", восстановить монополию государства в сфере управления жильём и эти "качели" всем не нравятся.

**Наталья Лежнева**, Ассоциация застройщиков объектов жилищного строительства, объединяющей 15 строительных компаний, сообщила что застройщики хотели бы вернуть такую форму управления, как управление через организацию, а также внести в законодательство норму, позволяющую создавать ТС для десятков МЖД, расположенных на одном обособленном земельном участке (квартал). Наталья Лежнева сообщила, что там, где такие ТС созданы, есть порядок и высокое качество содержания объектов, и нет проблем в эксплуатации.

**Ирина Плавская**, председатель правления PCOO "Совместное домовладение", высказала сожаление по поводу управления жильём, которое никак не может стать отдельной услугой в пакете ЖКУ.

По её мнению, без такой новации будущего у управляющих нет.

**Ирина Чернявская**, председатель правления Ассоциации ТС и ЖСПК "Мозырский собственник", рассказала что жилищные ассоциации могут добиться очень серьёзных успехов. В частности, совместно с БГТУ разработана программа повышения квалификации для руководителей ТС и ЖСПК, ведётся очень большая работа с населением, разработана концепция страхования МЖД в Мозыре как единого целого, количество членов Ассоциации за год выросло с 3 до 40 юридических лиц.

*Результатом круглого стола стало принятие предложений о внесении дополнений в Национальную стратегию устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года:*

Развитие технологий при строительстве современных энергоэффективных многоэтажных жилых домов (МЖД) предопределяет и развитие сферы управления МЖД и смешанными жилыми комплексами (жилая часть, паркинг, торговые и офисные помещения 1-2 этажа, инженерные коммуникации возобновляемых источников энергии, системы рекуперации воздуха и другое технологическое оборудование, например «Умный дом»).

Современный подход на принципах устойчивого развития рассматривает МЖД как единое целое, как объект, имеющий свой жизненный цикл – проектирование, строительство, реконструкция, утилизация.

Мировая практика заключается не в разделении функций строительства и эксплуатации МЖД, а в обязательном и безусловном межсекторальном сотрудничестве строительного сектора и сектора управления и эксплуатации МЖД.

Тем не менее, в проекте Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь до 2030 года нет раздела, посвящённого управлению и эксплуатации жилого фонда.

Участники круглого стола 15 апреля 2015 года, обсудив проект дополнений в Национальную стратегию устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь до 2030 года, предлагают после раздела 5.3.4 «Строительство» дополнить указанный документ разделом 5.3.5 «Управление жилой недвижимостью».

### **Предлагается дополнить:**

#### **5.3.5 Управление жилой недвижимостью.**

Главной целью развития системы управления жилым фондом является внедрение современных методов, основанных на принципе ответственности собственников жилья и профессионализме управляющих.

В период 2016-2020 годов предстоит решить следующие задачи:

- широкое информирование собственников жилых помещений об их правах и обязанностях как членов совместного домовладения, связанных с содержанием общего имущества многоквартирных жилых домов;
- профессионализация деятельности управляющих жилой недвижимостью, для чего должны быть созданы программы подготовки, переподготовки и повышения квалификации управляющих государственных и негосударственных организаций, а также руководителей ТС, ЖСПК;
- разработка стандартов деятельности управляющих жилой недвижимостью;
- привлечение в сферу управления жилой недвижимостью профессиональных управляющих и сервисных компаний, действующих в условиях конкуренции;
- отказ от территориального принципа закрепления многоквартирных жилых домов за управляющими организациями (учреждениями);
- развитие такой формы управления совместными домовладениями, как ТС и ЖСПК, популяризация ассоциаций и союзов ТС и ЖСПК.

В долгосрочной перспективе (2021-2030 годы) развитие этого вида деятельности должно привести к созданию саморегулируемого рынка высокопрофессиональных управляющих, действующих в интересах мотивированных и хорошо информированных собственников жилья (объединений собственников жилья).

Преимущественное развитие должны получить механизмы энергоэффективной модернизации жилого фонда собственниками жилья в условиях полного возмещения ими стоимости энергоносителей.

*г. Минск, ул. Свердлова 13А, 15 апреля 2015 года*





**Социологическое исследование «Анализ потребностей и ожиданий собственников жилья, их уровня знаний в вопросах управления частным жилым фондом, энергосбережения, а также отношение к конкуренции в управлении жильём, в том числе негосударственными организациями», проведенного среди собственников квартир многоквартирных жилых домов в феврале-марте 2015 года.**

Результаты социологического исследования представили вниманию участников Международной конференции, в рамках которой проходила презентация, **Леонид Михейчиков**, директор Социологического центра «ЗЕРКАЛО-ИНФО», Минск, и **Геннадий Калёнов**, исп. директор МАМН.

В ходе опроса 2015 года на анкету-интервью ответило 403 владельца квартир городов: Минск, Витебск, Лида, Мозырь, Чаусы, Гомель и Могилев в возрасте 18 лет и старше. Анкета, разработанная МАМН, содержала 31 вопрос.

Практически аналогичное исследование проводилось Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (Беларусь) и социологическим центром ООО «ЗЕРКАЛО-ИНФО» в марте в 2014 году, в рамках 6-го этапа программы поддержки Беларуси правительством Германии. Тогда на анкету-интервью ответило 419 владельцев квартир городов Минск, Витебск, Лида и Мозырь. Анкета содержала 24 вопроса.

Сведения по отдельным вопросам этих двух зондажей общественного мнения было предложено сравнить участникам конференции.

При подведении итогов опроса 2014 года был сделан вывод о том, что в стране требуется существенная работа по просвещению собственников квартир относительно проблем ЖКХ, которые в значительной степени влияют на их материальное благополучие. Судя по результатам исследования 2015 года, заметных изменений в стране за год не произошло. Рекомендации остались рекомендациями, конкретных программ по информированию собственников миллионов квартир не появилось.

Рассмотренные в ходе зондажа общественного мнения проблемы управления частным жилым фондом (МЖД) актуальны для белорусского общества, но не для всех граждан страны. Более того, не все проблемы ЖКХ волнуют, беспокоят граждан в равной степени.

Информированность собственников квартир, причем достаточно высокого образовательного ценза, о многих аспектах совместного домовладения (а к совместным домовладениям относятся сотни тысяч многоквартирных жилых домов) существенно не превышает 50-ти процентного барьера. Порою гражданам недостает элементарных азов правовых знаний. Например, 55% респондентов только в ходе опроса указало, что из-за перекрестного субсидирования они больше платят за белорусские товары и услуги.

Владельцы квартир (61%) хотели бы расширить свои знания в сфере ЖКУ, но этот процесс повышения кругозора они традиционно «делегируют» государственным структурам.

Структурам, которые по настоящее время в этом плане мало чего сделали.

Работа государственных эксплуатирующих организаций, по мнению респондентов, не эффективна и оставляет желать лучшего.

Граждане ратуют за конкуренцию в сфере управления частным жилфондом, за реформирование ЖКХ в целом, за использование опыта стран ЕС, Китая, других экономически развитых стран при проведении реформ.

При этом большинство не видит ничего плохого в работе частных управляющих компаний и выступает за реальную конкуренцию, против монополии государственных эксплуатирующих организаций.

Интерес владельцев квартир к вопросам энергосбережения связан с возможным ростом стоимости энергоносителей. При этом большинство – 76% граждан не имеют в своих квартирах терморегуляторов и приборов индивидуального учета тепла.

А абсолютное большинство призналось, что не имеет представления, как правильно устанавливать окна взамен старых – кстати, с 2015 года это обязанность собственников квартир.

Брошюра с результатами социологического исследования передана в Постоянную комиссию по жилищной политике и строительству Палаты Представителей Национального Собрания Республики Беларусь, министерство строительства и министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Слайд-презентация социологического опроса и брошюра с результатами размещены на сайте МАМН [здесь](#).



## Международная конференция МАМН в БГТУ 16 апреля 2015 года.

В связи с принятым решением органами госуправления Беларуси о проведении модернизации МЖД (совместных домовладений) только за счёт собственников квартир (членов совместных домовладений), и основываясь на практическом опыте организации таких мероприятий стран бывшего СССР, представляется необходимым развитие ТС и ЖСПК как юридических лиц, и в дальнейшем более глубокая популяризация такой формы управления совместным домовладением, с целью возможности ТС и ЖСПК получения кредитов, кредитных поручительств, различных пособий и грантов из программ энергоэффективной санации МЖД.

При этом возрастает роль руководителей ТС и ЖСПК, а также членов правления этих организаций, и их профессионализация путём переобучения и повышения квалификации, а также обучения новых кадров.

МАМН и БГТУ предлагают минжилкомхозу поэтапную профессионализацию управляющих жильём (руководителей ТС и ЖСПК).

*Об этом шла дискуссия 16 апреля 2015 в конференц-зале БГТУ между участниками Международной конференции из различных городов Беларуси, представителями министерств Беларуси, а также экспертами из Германии.*

**Геннадий Калёнов**, исп. директор МАМН, сообщил, что на первом этапе (2015 - 2016) целесообразно рекомендовать местным исполнительным органам согласовывать кандидатуры преимущественно тех руководителей, которые прошли переподготовку по специальности «Управляющий жилой недвижимостью», оставив возможность согласовывать кандидатуры опытных руководителей ТС и ЖСПК, не прошедших переподготовку. При этом, согласование кандидатуры руководителя двух и более ТС и ЖСПК возможно только при наличии сертификата управляющего.

На втором этапе (2017-2018) собственники квартир на общем собрании должны выбирать руководителя из государственного реестра управляющих жильём, таким образом согласование местных исполнительных органов утратит актуальность.

На третьем этапе, с 2019 года, целесообразно ввести в Классификатор профессию «Руководитель ТС и ЖСПК», на выше указанных принципах, а для профессии «Управляющий жилой недвижимостью» ввести требование по обязательному высшему образованию по указанной специальности.

Состоялось обсуждение концепции БГТУ и МАМН с участниками конференции.

Председатель МАМН **Вернер Меркель** задал вопрос - а кто будет учить, если в Беларуси нет опытных преподавателей по управлению жилой недвижимостью? Работники кафедры экономики недвижимости БГТУ согласились, что это так, но заверили что за 2-3 года необходимый уровень знаний преподавателей будет достигнут, кроме того ряд магистрантов готовят работы по данной теме и несколько преподавателей БГТУ защищают кандидатские.

Одним из участников конференции, к. философских наук **Александр Шабловский** была предложена "Система оптимизации кадрового потенциала", так как перед обучением управляющих планируется обязательное прохождение ими теста на предмет соответствия выбранной профессии.

Для преподавателей и магистрантов БГТУ, с целью усовершенствования концепции программ обучения управляющих жильём, был организован мастер-класс немецкими экспертами.

Директор проектов Инициативы "Жилищное хозяйство в Восточной Европе" **Бернхард Шварц** рассказал о структуре рынка жилья в Германии и представил наиболее крупные жилищные союзы и ассоциации Германии, а также обучающие управляющих крупные европейские центры.

Председатель МАМН **Вернер Меркель** рассказал о том, что по его мнению является главным в работе управляющего, что входит в программу обучения управляющих в Германии и ответил на многочисленные вопросы участников конференции, магистрантов и преподавателей кафедры экономики недвижимости БГТУ.

Затем состоялся круглый стол по вопросу введения обязательного страхования МЖД от пожара, другим видам страхования МЖД как единого целого, с участием представителя МЧС Республики Беларусь, ассоциации страховщиков Беларуси, министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Главная идея круглого стола - страхование МЖД и другие виды страхования должны быть понятны и известны любому профессиональному управляющему.

Была достигнута договорённость провести эксперимент в Мозыре совместно с Ассоциацией ТС и ЖСПК "Мозырский собственник" для распространения в дальнейшем этого опыта на всю Беларусь.



### Программа повышения квалификации «Управление многоквартирными жилыми домами» - 40 часов:

| № п/п | Наименование разделов                                                     | Всего | Количество учебных часов |          |                      |           |           |                 |           |           |           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|----------|----------------------|-----------|-----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
|       |                                                                           |       | лекции                   | семинары | практические занятия | экскурсии | аудитории | самообразование | экскурсии | экскурсии | экскурсии |
| 1.    | Общая концепция управления многоквартирными домами                        | 6     | 2                        |          |                      |           |           |                 |           |           |           |
| 2.    | Нормативно-правовые основы организации управления многоквартирными домами | 6     | 2                        |          |                      |           |           |                 |           |           |           |
| 3.    | Организация деятельности управляющего. Права обязанности собственников    | 6     | 2                        |          |                      |           |           |                 |           |           |           |



# **ПОЛОЖЕНИЕ**

## **о республиканском конкурсе**

### **“Лучший председатель правления ТС, ЖСПК”**

#### **1. Общие положения.**

Настоящее положение регулирует процедуру проведения республиканского конкурса “Лучший председатель правления товарищества собственников, ЖСПК” (далее – конкурс).

Конкурс проводится Международной Ассоциацией Менеджмента недвижимости совместно с Министерством Жилищно-коммунального хозяйства.

В конкурсе принимают участие председатели правления (руководители) товариществ собственников, ЖСПК, подавшие заявку на участие в конкурсе (Приложение №1, см. пункт 5 Положения) не более чем от одного ТС, ЖСПК, руководителем которого они являются.

#### **2. Цели и задачи**

Целью конкурса “Лучший председатель правления товарищества собственников, ЖСПК” является повышение престижа профессии управляющего (председателя правления ТС или ЖСПК), усиление личностной мотивации руководителя в сфере управления жилой недвижимостью, а также распространение передового управленческого опыта управления совместными домовладениями в Республике Беларусь.

Основными задачами конкурса являются:

- Выявление и распространение передового опыта в управлении совместными домовладениями;
- Профессионализация деятельности руководителей ТС и ЖСПК;
- Повышение управленческого потенциала товариществ собственников;
- Публичное признание личного вклада председателя правления ТС, ЖСПК в сфере управления жильём;
- Формирование позитивного социального и профессионального имиджа председателя правления ТС, ЖСПК;
- Повышение качества жилищно-коммунальных услуг в ТС, ЖСПК;
- внедрение современных технологий, оборудования и материалов при оказании жилищно-коммунальных услуг;
- создание конкурентной среды;
- привлечение собственников жилых помещений к управлению недвижимым имуществом, контролем за качеством жилищно-коммунальных услуг, содержанию жилых домов, дворовых территорий, детских спортивных игровых площадок и других элементов благоустройства ТС, ЖСПК.

#### **3. Организация конкурса**

Организацией конкурса занимается организационный комитет (оргкомитет), созданный при Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости. Оргкомитет готовит необходимую информацию об участии в конкурсе.

В состав оргкомитета входят председатель, заместитель председателя, ответственный секретарь и члены оргкомитета.

Организационный комитет:

- Объявляет об условиях, порядке и сроках проведения конкурса;
- Организует проведение конкурса;
- Обеспечивает освещение хода конкурса в средствах массовой информации;
- Предлагает правлению Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости состав конкурсной комиссии для утверждения;
- Обеспечивает условия для работы конкурсной комиссии;
- Организует торжественную церемонию подведения итогов конкурса.

Председатель оргкомитета:

- осуществляет контроль за соблюдением настоящего Положения;
- консультирует членов оргкомитета по вопросам проведения конкурса;
- имеет право представлять результаты конкурса общественности и делегировать часть своих полномочий заместителю.

Секретарь оргкомитета:

- Регистрирует конкурсные материалы;
- Оформляет протоколы заседаний оргкомитета;
- Координирует работу оргкомитета.

Члены оргкомитета обязаны:

- Соблюдать настоящее Положение;
- Участвовать в заседаниях оргкомитета;
- Выполнять распоряжения председателя оргкомитета и его заместителя.

Заседания оргкомитета проводятся председателем или его заместителем. Заседание оргкомитета считается правомочным, если в нем принимает участие не менее 1/2 утвержденного состава членов оргкомитета. Решения принимаются простым большинством голосов. Решения оргкомитета оформляются протоколом, подписываемым всеми членами оргкомитета. Прием заявок на участие в конкурсе осуществляется оргкомитетом только после объявления о начале данного конкурса в средствах массовой информации.



#### 4. Условия проведения конкурса

В конкурсе определяются председатели правления ТС, ЖСПК, показавшие лучшие результаты по основным критериям конкурса:

- "Лучшее благоустройство дворовой территории ТС, ЖСПК "
- "Лучшее содержание подъездов ТС, ЖСПК "
- "Лучшее техническое обслуживание МЖД"
- "Лучшая материально-техническая база ТС, ЖСПК "
- "Лучший энергосберегающий дом ТС, ЖСПК "

На время проведения конкурса создается конкурсная комиссия из членов Оргкомитета. Комиссия проводит оценку работы товариществ собственников. Для этого посещается совместное домовладение, заявленное как место работы председателя правления, участвующего в конкурсе. Во время посещения совместного домовладения члены конкурсной комиссии заполняют таблицы с показателями оценки (Приложение №2, доступно только для членов Оргкомитета).

В ходе проведения конкурса конкурсная комиссия имеет право организовать дополнительную экспертизу конкурсных материалов в случае одинакового количества баллов набранных конкурсантами.

Для оформления результатов конкурса конкурсная комиссия из своего состава выбирает председателя и секретаря. Решения конкурсной комиссии оформляются протоколом, который подписывается всеми членами конкурсной комиссии. При равенстве голосов, считается принятым то решение, за которое проголосовал председательствующий на заседании конкурсной комиссии.

Победителями конкурса признаются председатели правления ТС, ЖСПК, набравшие наибольшее количество баллов, всего три победителя, один из них главный.

Конкурс объявляется не состоявшимся, если количество заявок поданных на участие в конкурсе составляет менее трех.

Главный победитель конкурса награждаются образовательной поездкой в Германию (пять дней) для изучения опыта управления совместными домовладениями, опыта работы Ассоциаций и Союзов управляющих Германии, а также награждается само совместное домовладение главного победителя – вручением шильды для установки на фасад дома «Лучшее совместное домовладение Республики Беларусь в 2015 году».

#### 5. Сроки и этапы проведения конкурса.

Подача заявок (форму заявки, Приложение №1, можно скачать [здесь](#)) осуществляется до 30 июня 2015 года на E-mail: [mamn@gogo.by](mailto:mamn@gogo.by).



*Проведение конкурса с осмотром ТС, ЖСПК – с 01 июля по 30 августа 2015.*

*Подведение итогов – с 01 по 30 сентября 2015.*

*Награждение победителей (дипломы) и вручение главного приза победителю конкурса – в первой декаде октября, на VI Международной конференции МАМН в Минске «Профессионализация деятельности управляющих жилой недвижимостью».*

#### ВЫПИСКА

из протокола заседания правления №1 от 28 января 2015

Время проведения: 28.01.2015

Место проведения: г. Берлин, Фридрихштрассе 95, 10117

Председатель собрания: В. Меркель

Секретарь: Татьяна Хартенштайн

Участвовали:

1. Бернхард Шварц,
2. Татьяна Хартенштайн,
3. Вернер Меркель (председатель)

Решили единогласно: ОДО «ПСО Гамма», ЗАО «Ареса-Сервис-ЖЭС», ТС «Изумрудный – 2», все – Республика Беларусь, принять в члены МАМН и после оплаты вступительного и членского взносов считать полноправными членами МАМН, согласно Уставу 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).