



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Январь 2015



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости

8 октября 2014 года, в рамках 7-го этапа программы поддержки Беларуси федерального правительства Германии, в Минске прошла V международная конференция МАМН "Аренда жилой недвижимости", на которой речь шла об особенностях аренды жилья в разных странах – Беларуси, Германии, России, странах Балтии.

Об особенностях аренды жилья в Германии рассказал на конференции **Вернер Меркель**, член президиума Немецкого координационного союза ассоциаций управляющих и сервисных компаний (DDIV), директор группы компаний VEGIS (Германия).

Господин Вернер Меркель ответил на многочисленные вопросы участников конференции, среди которых были представители Минжилкомхоза, Минстройархитектуры, некоммерческих ассоциаций из стран ЕС и СНГ, в том числе Беларуси, строительных компаний, магистранты факультета экономики недвижимости БГТУ и др.

У кого можно арендовать жилье в Беларуси?

Строительство арендного жилья в Беларуси начало вестись чуть более двух лет назад. Первые 11 тыс. кв. метров были сданы в эксплуатацию в 2012 году. К 2016 году в республике предполагается ввести в эксплуатацию порядка 1 млн. кв. метров арендного жилья. С 1 января 2012 года в республике одновременно начали создавать фонд жилых помещений коммерческого использования из числа свободных или освободившихся квартир государственного жилищного фонда. На сегодняшний день он насчитывает порядка 26,5 тыс. арендных квартир.

Предпочтение при распределении арендных квартир в Беларуси отдается первоочередникам. На оставшиеся квадратные метры могут претендовать другие очередники, а в исключительных случаях – и внеочередники. Собственником всех арендных квартир в республике является государство. Оно и заключает с арендаторами договоры найма сроком на 5 лет. Далее срок действия договора может продлеваться на неопределенный срок. Главное, чтобы арендатор своевременно оплачивал арендную плату и жилищно-коммунальные услуги и не нарушал правила пользования жилыми помещениями. Арендовать квартиру в Беларуси можно и на свободном рынке у частного физического лица.

В этом случае стороны также заключают договор найма жилого помещения на определенный срок.

Документ подлежит регистрации. Арендодатель платит налоги в зависимости от количества сдаваемых комнат и месторасположения жилого помещения.

Если говорить о Германии, то доля арендного жилья в этой стране составляет 53%, а в Берлине доходит до 80%. По законодательству оно передается арендатору на краткосрочный или долгосрочный срок. Строительством арендного жилья занимаются сугубо частные компании. Государство к этому процессу не имеет никакого отношения и пополняет свой бюджет лишь за счет подоходного налога, который выплачивают арендодатели. Поэтому арендовать квартиру можно у частной организации или коммунального учреждения, а также у частного лица (собственника квартиры).

Арендное жилье может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир (арендный дом). При этом квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идет о так называемом «доходном» доме. В случае если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется совместным домовладением.

Найти квартиру можно по объявлениям в региональных либо общенациональных газетах, через интернет, а также через специализированные агентства недвижимости. На сегодняшний день услуги агентства (комиссионный сбор) оплачивает арендатор. Однако сейчас рассматривается вопрос о том, чтобы оплата услуг агента ложилась на плечи арендодателя. Поскольку именно это лицо заинтересовано в сдаче жилья внаем.

Договор аренды может заключаться как на определенный срок, так и бессрочно. Он является единым на всей территории ФРГ и служит надежной основой для арендных отношений.

Договор аренды в Германии.

В Беларуси как такового договора аренды не существует. Как мы уже сказали, есть договор найма жилого помещения. Он типичный, но при желании сторон в него можно вносить дополнительные пункты.

Если говорить о договоре аренды в Германии, то в нем фиксируется адрес и размер квартиры, точно описывается обстановка, указывается размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и другие пункты соглашения сторон.

Как правило, в Беларуси в договоре найма не оговаривается количество посещений арендодателем квартиросъемщика. Он может прийти в свою квартиру сколько угодно раз и в любое время суток. Что же касается Германии, то посещение арендодателем квартиры четко регламентировано. Посетить свое жилое помещение он может только один раз в год, да и то только по договоренности и с письменного согласия арендатора. Правда, это не касается форс-мажорных обстоятельств.

Цена аренды.

Поскольку собственником всех арендных квартир в Беларуси является государство, то оно и устанавливает фиксированную арендную плату на квадратные метры с учетом коэффициентов и в зависимости от месторасположения объекта.

При аренде квартиры у частного, цены на аренду жилья могут значительно колебаться и в основном регулируются спросом и предложением. Государство в этот процесс не вмешивается и не оказывает никакого влияния на формирование цен.

В Германии, как и в Беларуси, размер арендной платы зависит от конъюнктуры рынка (спроса и предложения), а также от возможностей квартиросъемщика ежемесячно выплачивать арендную плату. В целом, за небольшим исключением, цена аренды взвешенная и не является для арендатора большим обременением.

Правда, встречаются квартиросъемщики, которые не имеют возможности оплачивать арендную плату. Из-за невозможности предоставить им социальную квартиру (а этот фонд в Германии в последние годы сильно сократился), государство берет на себя оплату аренды либо предоставляет различные субсидии.

В то же время, в Германии в отличие от Беларуси государство регулирует арендную плату. По законодательству в течение трех лет повышать арендную плату можно только не более чем на 15% от сложившейся во многих городах и крупных населенных пунктах сельского типа средней арендной платы. При этом арендодатель должен иметь веские основания для повышения арендной платы, которые он должен обосновать. Например, если в одном доме в трех квартирах была повышена арендная плата, то это будет являться основанием для повышения цены аренды и для другого арендодателя.

В настоящее время союз ассоциаций управляющих и сервисных компаний Германии становится на защиту арендаторов и вносит предложения о снижении в течение трех лет арендной платы с 15% до 10%. Исключение составят лишь новостройки, введенные в эксплуатацию после 1 октября текущего года, а также санированные дома. В этих домах арендную плату в течение трех лет можно будет поднимать как и прежде на 15%.

Максимальный размер залога равен трехмесячной арендной плате. Он может выплачиваться частями и храниться на специальном банковском счете

отдельно от средств собственника жилья. Проценты, начисляемые банком за хранение залога, перечисляются на счет арендатора. Оплата жилого помещения осуществляется только безналичным путем.

Берлинский союз квартиросъемщиков (Союз земли Берлин в немецком союзе квартиросъемщиков).

В Берлине создан и активно работает союз квартиросъемщиков. Он объединяет порядка 110 тыс. членов (домашних хозяйств). Ежегодно в союз вступают около 10,5 тыс. членов, которые пребывают в нем в среднем по 5 лет. Члены союза платят членские взносы в размере 7,5 € в месяц.

В союзе работают 40 штатных сотрудников (120 по совместительству), 110 адвокатов, которые получают гонорары (50 работают на безвозмездной основе).

Союз квартиросъемщиков отстаивает интересы членов по арендному праву, помогает составлять договоры аренды, оказывает правовую защиту по компенсации процессуальных расходов, воздействует на законодательные органы и политиков, ведет большую общественную работу по представлению интересов квартиросъемщиков и др.

Союз квартиросъемщиков является одним из 162 союзов, созданных по всей Германии.

Ведёт конструктивный диалог как с органами власти, так и с другими союзами - управляющих, собственников квартир.

В Беларуси ни одной такой организации не существует.

В дискуссии приняли участие - представители Ассоциации "Гостеприимство" из Минска, СРО НП "Национальный жилищный конгресс" из Москвы, ассоциации "Мозырский собственник" из г. Мозыря, журналисты, работники министерств, председатели ТС, ЖСПК и представители строительных организаций.

Конференция поручила оргкомитету сформулировать Концепцию строительства арендного жилья и управления арендным жильём в странах СНГ - для публикации.



РЕКОМЕНДАЦИИ

по развитию рынка арендного жилья

V - ой международной конференции Международной ассоциации менеджмента недвижимости в г. Минске

А. Возникновение арендного жилья.

1. Органы центральной и местной власти должны всячески поощрять строительство арендного жилья для различных групп населения, как один из основных способов удовлетворить конституционное право граждан на жильё.
2. Основным источником финансирования строительства арендного жилья со временем должны стать средства негосударственных организаций, как альтернатива использования в значительном объёме бюджетных средств.
3. Для привлечения частных инвесторов местные власти могут использовать налоговые и иные преференции.
4. Местные органы власти могут использовать такой инструмент для привлечения частных застройщиков арендных домов, как обязательство единого арендатора построенного объекта недвижимости по доказанным средним рыночным ставкам аренды. При этом местные органы власти предоставляют субарендаторам жилые помещения по ставкам аренды с понижающим коэффициентом (для социально незащищённых слоёв населения).
5. Регуляторами отношений в сфере арендного жилья, помимо местных органов власти, должны выступать некоммерческие объединения собственников жилья, арендаторов жилья, профессиональных управляющих жильём.

Б. Общие положения.

1. Арендное жильё должно передаваться съёмщику на кратковременный либо долгосрочный срок.
2. Пользование жилым помещением должно происходить согласно общепринятым правилам и законодательным предписаниям.
3. Арендное жильё может предоставляться в пользование как частными лицами и организациями, так и муниципальными предприятиями.
4. Арендное жильё может располагаться как в обычном многоквартирном доме, так и в доме, состоящем только из арендных квартир.
5. Квартиры в арендном доме могут принадлежать одному собственнику – в этом случае речь идёт о так называемом «доходном доме».
6. В случае, если все квартиры в многоквартирном доме имеют разных хозяев, такая форма собственности называется совместным домовладением.
7. Арендные дома должны служить разным целям:
 - социальным (решение жилищного вопроса для молодых семей, командированных специалистов, малообеспеченных граждан и т.д.;
 - коммерческим (апартаменты для туристов, гостевые дома для путешествующих семей, долгосрочная аренда для всех заинтересованных и др.)
8. Договор об аренде жилья должен заключаться как на определенный срок (например, молодой специалист планирует жить в данном городе 3 года), так и бессрочно. Необходимо предусмотреть, что если договор аренды жилого помещения не имеет указания о сроке аренды, то он является бессрочным.
9. Расторжение договора одной из сторон должно происходить в зависимости от срока действия договора. В случае заключения бессрочного договора договорные отношения должны расторгаться только из-за нарушения договора одной из сторон, либо в единственном случае, когда собственник жилого помещения нуждается в арендуемом жилье для собственного проживания.

В. Договор об аренде.

1. Договор об аренде жилья должен быть единым для всей территории страны, соответствовать законодательству страны и являться надежной основой для бессрочных арендных отношений.
2. Договор должен фиксировать адрес и размеры квартиры, сдаваемой внаём, точное описание её обстановки, размер арендной платы, дополнительные расходы, расходы по эксплуатации жилья, размер залога и прочие дополнительные пункты соглашения. Другие формы договора в интересах сторон могут использоваться в том случае, если они не выходят за законодательные рамки.
3. В договор включаются стороны договора и количество лиц, пользующихся жилым помещением, описание жилья (указание количества комнат с обстановкой и прочие особенности жилого помещения, такие как общая площадь и площадь отдельных помещений, не входящих в состав самой квартиры, например парковочное место автомобиля, подвальное помещение и иные).
4. В договоре должен быть указан размер ежемесячной арендной платы, порядок оплаты сопутствующих расходов, коммунальных платежей.
5. Для защиты интересов арендодателя в договоре должен быть указан размер залога, рекомендуемый – сумма арендной платы за три месяца. Лучше, когда залог хранится на специальном банковском счете отдельно от средств собственника жилья, и проценты начисляются арендатору жилого помещения.
6. Оплата жилого помещения должна осуществляться только безналичным путём – для защиты интересов как арендодателя, так и арендатора (возможные судебные споры).

Г. Размер арендной платы

1. В большинстве случаев размер арендной платы должен зависеть от соотношения цены и предложения в каждом конкретном случае, а также от готовности съёмщика жилья выплачивать ежемесячно определенную сумму.
2. При этом ростовщичество в сфере арендного жилья должно ограничиваться законодательно. При развитом и состоявшемся рынке арендного жилья общее повышение арендной платы не должно превышать 15% в течение трёх лет.

3. Необходимо учитывать средний уровень арендной платы. Средний уровень арендной платы должны подсчитывать местные органы власти, ассоциации собственников жилья (ассоциации управляющих), ассоциации квартиросъемщиков - во многих городах и крупных населенных пунктах сельского типа с целью получения ориентировочного представления об уровне арендной платы в зависимости от местоположения жилья, обстановки и других условий. Информация о среднем уровне арендной платы должна быть общедоступной.
4. При требовании о повышении арендной платы отдельным собственником жилого помещения ему необходимо представить арендатору доказательства состоявшегося повышения арендной платы в этом же доме.

Д. Въезд (заселение).

1. При въезде в арендную квартиру стороны совместно должны осматривать квартиру и составлять протокол.
2. В протоколе фиксируются показатели счетчиков, а также общее состояние жилья и его обстановки. Это необходимо для определения масштаба амортизации и ущерба при расторжении договора аренды.
3. Издержки по амортизации и устранению ущерба несет съёмщик квартиры. Данные средства могут быть удержаны из денежного залога.

Е. Спорные случаи

1. В случае возникновения споров между сторонами они разрешаются в судебном порядке, причем в случае необходимости решение суда может быть обжаловано в судах высшей инстанции.
2. Причиной возникновения спорного случая могут послужить дефекты в объекте аренды, возникшие по вине обеих сторон, неоплата арендной платы, побочных расходов, коммунальных услуг, залога и иное. Нарушение общественного порядка арендатором также может послужить причиной расторжения договора.
3. Нарушения договора и нецелевое использование квартиры, проживание большего числа людей, чем прописано в договоре, использование помещения для профессиональной деятельности, а также непристойное или агрессивное поведение в отношении собственника жилья и других жильцов, если сложившаяся ситуация представляет собой обременение либо угрозу жизни и здоровью, должны являться основанием для досрочного расторжения договора.
4. Если жалоба собственника жилья с требованием о прекращении арендных отношений судом удовлетворена, а съёмщик жилья всё же не покидает помещение, то в суд подаётся прошение об освобождении помещения. В случае положительного решения суда съёмщик квартиры может быть выселен из квартиры принудительно.

Ж. Проведение текущего и капитального ремонта

1. Съёмщик жилья должен смириться с фактом проведения необходимых и своевременных ремонтных работ, если они проводятся в разумном масштабе и в том случае, если о них было предупреждено заранее. Факт проведения ремонтных работ не является основанием для того, чтобы уменьшить размер арендной платы, если ремонтные работы не выходят за определенные временные рамки и создаваемые неудобства не переходят определенных границ.
2. Владелец должен иметь право осматривать объект жилой недвижимости с целью его контроля не реже раза в год. Об осуществлении такого визита владелец должен предупреждать съёмщика заблаговременно и согласовывать дату визита.
3. Съёмщик жилья должен с пониманием относиться к необходимости посещения владельцем объекта недвижимости.
4. Осмотр квартиры владельцем в отсутствие съёмщика жилья или без его ведома не должен (законодательно) разрешаться, кроме тех случаев, когда задержка представляет собой опасность (авария, задымление и т.д.).
5. Съёмщику жилья должно быть запрещено (законодательно) осуществлять изменения в объекте недвижимости. Такие изменения могут осуществляться только по договоренности с владельцем жилья при наличии его письменного согласия. Такое письменное согласие необходимо для урегулирования возможных споров, возникающих при проведении работ.

З. Обязательства собственника по поддержанию жилья в надлежащем состоянии

1. Съёмщик жилья обязуется путём проведения косметических ремонтов поддерживать жильё в надлежащем состоянии и должен нести расходы при их неисполнении, если такие ремонтные работы должны производиться собственником жилья. Косметический ремонт должен проводиться согласно законодательным предписаниям.
2. Съёмщик должен иметь право на уменьшение размера арендной платы, которое возникает при наличии дефектов в объекте недвижимости, приводящих к ухудшению характеристик данного объекта недвижимости. Для каждого вида дефектов органам юстиции необходимо составить соответствующий каталог, которым следует руководствоваться обеим сторонам при определении размера уменьшения арендной платы.
3. Съёмщик жилья через подписание договора должен давать письменное обязательство бережного обхождения с жилой собственностью и не предпринимать никаких действий, выходящих за рамки использования жилья.
4. В случае возникновения ущерба съёмщик обязан возместить все расходы собственнику. Сумма залога при этом может быть использована для возмещения ущерба.

Е. Передача жилья собственнику (выселение съёмщика).

1. При передаче жилья собственнику также должен осуществляться осмотр жилого помещения, при этом должно происходить сравнение с протоколом, составленным при въезде съёмщика. Совместно фиксируются показания счетчиков, и съёмщик возвращает владельцу ключи. На этом отношения аренды должны прекращаться.
2. Исключением должны являться неоплаченные счета по сопутствующим расходам, накопившиеся с момента последней оплаты до дня передачи жилья собственнику.
3. В случае наличия неоплаченных счетов должно быть произведено удержание соответствующих сумм из денежного залога съёмщика.
4. В ином случае денежный залог возвращается съёмщику жилья вместе с процентами.
5. Если средств денежного залога не хватает для того, чтобы покрыть расходы по задолженности за аренду жилья или за устранение возникшего ущерба, то съёмщик обязан оплатить все возникающие издержки.

Вернер Меркель

Предприниматель



- 67 лет.
- Управляющий и совладелец группы жилищных сервисных компаний VEGIS, Германия.
- Председатель правления ассоциации управляющих недвижимостью в федеральной земле Гессен (Германия).
- Член президиума центрального союза ассоциаций управляющих недвижимостью Германии (немецкая аббревиатура DDIV), эксперт по страхованию объектов недвижимости.
- Председатель правления международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН).
- С 2012 года профессор Института повышения квалификации при Международной профессиональной академии Туран-Профи, г. Астана, Казахстан.

СТРАХОВАНИЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Представьте себе, жилой дом (совместное домовладение) оказывается серьезно поврежден от пожара. Более 30% квартир становятся непригодными для жилья и жильцы этого дома должны быть временно размещены в другом месте до устранения всех неисправностей и возможности повторного заселения. Похожая ситуация может возникнуть и от прорыва труб внутри здания, и со стороны неисправностей в канализации, и от дождя, бури или града.

Что делать владельцам квартир в таком случае? Они зависят от посторонней помощи; в конечном счете, государство должно отвечать за тех, кто оказался без крова. Учитывая высокие затраты на устранение повреждений, и при, необходимости, на ремонт, это может привести собственников как к потере имущества, так и к полному банкротству семьи собственника.

И кто же должен прийти на помощь при отсутствии страхования здания? Только государство.

Именно так это происходило раньше. До начала большой приватизации в начале 90-х гг. люди мало знали о частной собственности и поэтому собственники не беспокоились об этом. Собственник жилья не имел чувства ответственности за свою квартиру.

В Германии страхование жилой недвижимости регулируется § 21, абз. 5, Акт 3 «Закона о совместных домовладениях». Это положение детально описано в так называемой декларации о разделе имущества, в перечне общих правил, которое содержит необходимые виды страхования для здания в целом и земельного участка. А также - какие именно жильцы (собственники или арендаторы) должны заключать договора страхования и следить за их актуальностью. Отвечает за это избранный жильцами председатель совета совместного домовладения.

Страхование здания, которое может уберечь дом от описанных выше повреждений, в долгосрочной перспективе всегда эффективно, независимо от того, с какой страховой компанией будет заключён договор.

Исходная ситуация

На сегодняшний день в большинстве постсоветских стран, включая Россию, законодатель не требует страховать здание как единое целое. Так как до приватизации государство само отвечало за находящийся в его руках национальный жилой фонд, не нужно было заключать страховые полисы на здания. Эта уверенность и ответственность государства укрепились в мышлении населения. После приватизации государственного жилого фонда и появления совместных домовладений, управляемых через ТСЖ и ЖСК, как это часто бывает в таких случаях, населению не объяснили должным образом, что такое «частная собственность» и какие она включает в себя обязательства.

С передачей квартир в частную собственность государство объявило, что теперь ответственность за квартиры лежит на жильцах, но не объяснило дополнительно, что

новое приобретение подразумевает и дополнительные обязательства. Откуда неопытные граждане могут знать о возможных опасностях, которые могут возникнуть с приобретением жилья, и как эти опасности можно минимизировать или предотвратить?

Таким образом, государство не обязано и не должно стремиться продолжать нести ответственность за неполадки в жилых зданиях. Но оно должно защитить своих граждан с помощью введения обязательного страхования, чтобы в случае повреждения общего имущества и самих квартир жильцы могли получить соответствующую помощь.

Государство должно заботиться о том, чтобы собственники сами с помощью страхования отвечали за свои дома. Оно должно также делать всё, чтобы это реализовывалось на практике. Это можно осуществить, создав необходимые рамочные условия, а также дав поручения страховым компаниям, большинство которых являются государственными, разработать необходимые предложения с соответствующим сроком страхования. Со стороны государства было бы неплохо подумать и над созданием свободного рынка страхования (на перспективу). Такая конкурентная среда создаст прозрачность и возможность выбора

для потребителей, как в любой иной сфере деятельности.

На постсоветском пространстве лишь у незначительного количества собственников квартир есть страховка от ущерба, причинённого индивидуальной собственности, в том числе от пожара. Это страховка распространяется только на собственную квартиру, но не включает погашение ущерба, который затрагивает остальных жильцов дома, их индивидуальное имущество и общее имущество дома. Таким образом, в интересе каждого собственника, застраховать себя от таких случаев.

Это "персональное страхование" не является исчерпывающим, так как не предусматривает все риски. В случае некоторых повреждения оно приведет ещё к большим дискуссиям между собственниками. Причина заключается в том, что нужно страховать объект недвижимости (дом и участок) в целом.

Страхование всего здания

Почему выгодно страховать целое здание?

Хотя здание состоит из определенного количества квартир, но они связаны между собой наружными стенами, крышей, окнами, лестницами и подвалами, образуя общую неделимую единицу. Мы говорим о частной собственности, если имеем в виду нашу квартиру, и об общедомовом имуществе, когда имеем в виду то, что окружает нашу квартиру и представляет единое целое.

Путём страхования всего здания, как частной, так и общедомовой собственности, страхуется весь дом. В результате, не возникает вопросов относительно разграничения отдельных квартир. Также играет роль, как и где произошло повреждение, если это случилось неумышленно. В этом случае страховая компания немедленно возместит весь ущерб, но расследует происшествие и сама потребует от того, кто нанёс ущерб, возмещения средств.

Свободный страховой рынок в большинстве постсоветских стран не развит и европейские страховые компании в настоящее время не заинтересованы инвестировать в страхование жилого фонда в этих странах, так как отсутствует правовое обеспечение, соответствующее отношение, а также готовность жильцов платить за такие услуги.

Одна из основных проблем в этой области - это неразвитое и устоявшееся мышление и уверенность в том, что за дом в целом отдельные собственники не отвечают. Тут присутствует ещё старый менталитет, вера в то, что государство должно заботиться обо всем.

Это также прослеживается и в других сферах – таких как эксплуатация и ремонт здания – и способствует нередко постепенному разрушению здания. Опасное и неэффективное состояние дома приводит в большинстве случаев к большим затратам, независимо от того, кому в конечном итоге приходится платить за это.

Страхование жилого дома

Страхование жилого дома относится к надлежащему управлению им, а также производится в интересах собственников квартир и государства. Они вместе обязаны позаботиться об обязательном страховании от:

- пожара (открытый огонь, возникновение которого несущественно);

- для защиты здания и индивидуальной собственности его жильцов (собственников и арендаторов).

Этот вид обязательного страхования должен быть заключён таким образом, чтобы гарантировать восстановление прежнего состояния дома и инженерного оборудования.

Заключение договора страхования производится председателем совета совместного домовладения (председателем ТСЖ, ЖСК) после утверждения такого решения собственниками квартир. Ежегодная оплата производится путем ежемесячных отчислений на р/с совместного домовладения, пропорционально доли каждого владельца в общем имуществе дома.

Рекомендуется также страхование от повреждений и следующих опасностей:

- водопроводная вода, сточная вода, шторм и град (необходимо, так как часто случается на практике);

- элементарные (наводнение, выход из берегов проточных вод, погодные осадки, землетрясение, оседание/оползни, снег/лавины, обвалы, извержение вулкана);

- неназванные опасности включая повреждения от граффити (внутренние волнения, злоумышленное причинение вреда, столкновение автомобилей, дым/сажа, загорание, звуковой удар);

- ответственность за ущерб водоёмам (только при отоплении здания мазутом);

- повреждение стекла (всего здания или помещения общего пользования).

Эти виды страхования являются индивидуальными, в зависимости от типа здания и мнения на этот счёт собственников жилья, которые принимают решения, исходя из необходимости данных мер. Расширение страхового полиса имеет смысл только в случае соответствующих угроз. Эти виды страхования не делают различия между частным и общим имуществом. Поэтому все взаимосвязанные части дома застрахованы одинаково. Все отчисления производятся собственниками дома по решению общего собрания.

Страхование от ответственности

Также к обязательным видам страхования относится «Страхование от ответственности на дом и земельный участок».

Этот вид страхует владельцев от претензий третьих сторон, связанных с рисками от возмещения убытков в жилом доме и на земельном участке (повреждение имущества, личный, материальный ущерб).

Представьте себе такую ситуацию - с крыши жилого дома совместного домовладения падает вниз черепица и попадает на голову человеку, который проходил мимо под зданием. Оправдано или неоправданно этот человек там находился, не играет большой роли. В результате этого возникают огромные расходы на лечение, уход за пациентом и обеспечение членов его семьи (которое они могут потребовать и в случае смерти потерпевшего). Меньшие, но также дорогостоящие неприятности, могут возникнуть из-за отсутствия надлежащей отчистки тротуаров от снега и льда. Опасные лестницы и дорожки, плохо закрепленные части дома во время ураганов также являются проблемой.

Обязательство по безопасности в основном лежит на собственниках земельных участков (на собственниках жилья), например на ТСЖ или ЖСК, которое

должно гарантировать, что от земельного участка и дома не исходит опасность для жизни и здоровья других граждан. По этой причине страхование от ответственности имеет большое значение и не должно упускаться.

Особенностью страхования от ответственности в Германии, например, является то, что оно одновременно представляет собой своеобразную защиту. Оно защищает совместное домовладение от необоснованных претензий. Оно предоставляет возможность проверить, исходя из собственных интересов, законность требований. На защиту в суде нужны немалые деньги. Застрахованный собственник получает от своей страховой компании правовую защиту в лице адвоката для судебных тяжб. Здесь используется также принцип пропорциональности, согласно которому сравниваются суммы отчислений и суммы возмещения ущерба.

Защита личных вещей владельца квартиры.

Если ранее мы обсуждали «страхование здания» в целом со всеми его частями, то сейчас речь пойдет о вещах, находящихся в частной собственности и относящихся к отдельной квартире в доме, то есть о частном имуществе.

Вся мебель и личные вещи не защищены, названными выше, видами страхования, для этих целей собственнику или арендатору квартиры нужно заключить страхование личного имущества.

В отличие от предыдущих видов страхования, которые могут заключаться только всеми членами совместного домовладения (через председателя), здесь владелец квартиры или арендатор сам должен обеспечить себя надлежащим страхованием своего имущества.

В связи с этим, государство должно заботиться о том, чтобы соответствующие предложения разрабатывались страховыми компаниями, но государство не должно выдвигать никаких требований для заключения таких полисов, потому что это является личным делом каждого и зависит от общей стоимости страхуемого имущества. Особенностью такого полиса является то, что на этот вид страхования могут также претендовать и арендаторы, потому что их личное имущество так же, как и имущество собственников, не защищено общей страховкой.

Резюме

Учитывая повышенные риски, изменение климата, старение жилого фонда, а также ситуации, когда по неосторожности жильцов случаются аварии, которые приводят к большой нагрузке на бюджет совместного домовладения, заключение надлежащего страхового полиса является просто необходимым. За не заключение надлежащего страхования необходимо даже предусмотреть административную ответственность (наложение штрафов).

Но для этого должны быть выполнены некоторые основные требования: с одной стороны, государство

должно создать рамочные условия и правила, которые могли бы сделать возможным существование таких страховых полисов. В особенности, страхование от пожара должно стать обязательным, без которого ТСЖ, ЖСК и другие не могло бы вести свою деятельность. В конечном счете, на рынке должны присутствовать и частные страховые компании для обеспечения прозрачности, выбора, улучшения качества услуг и условий.

Во-вторых, необходимо проводить разъяснительные работы с собственниками жилья относительно ответственности каждого за общее имущество. Управление жилой собственностью подразумевает не только отдельные квартиры, но и общее имущество, как неотъемлемая часть целого. Руководящим принципом здесь является: "Не существует индивидуальной и общей собственности».

Опыт в Германии и Европе за последние двадцать лет показывает, что собственники жилья хотя бы застраховаться от рисков и освободить себя от затрат на непредвиденные повреждения.

Вне всякого сомнения, нужна пропорциональность между отчислениями на страховку и потенциальным возмещением убытков, что является экономически обоснованным.

Только в политическом диалоге с государственными и негосударственными представителями, а также с существующими страховыми компаниями, можно это осуществить и создать безопасную среду для владельцев квартир, даже если они ещё не совсем осознали свою ответственность.

В конечном счете, государство тоже выигрывает от этого процесса, потому что это снимает с него необходимость финансировать все случаи повреждения общего имущества.

Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимостью (МАМН), которая находится в г. Минске, уже давно выступает за введение обязательного страхования для жилых зданий и земельных участков всех многоквартирных жилых домов. Ассоциация с удовольствием даст совет и поддержит лиц, принимающих решения на пути важных реформ, которые приведут к выгодному для всех сторон результату.



СТРАХОВАНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В БЕЛАРУСИ – ПЕРВЫЙ ОПЫТ

Учредители ассоциации «**Мозырский собственник**», являющейся членом МАМН, обратились в представительство «Белгосстраха» по Мозырскому району Гомельской области с предложением заключать договоры страхования объектов недвижимого имущества.

«Поводом стали многочисленные обращения председателей правления, – анализирует ситуацию **Ирина Чернявская**. – Дело в том, что согласно п.21 существующих правил страхования юридические лица имеют право заключать договоры со страховыми организациями и получать выплаты в случае наступления страхового случая. К примеру, в той же Германии ни один гражданин не будет жить в доме, который не застрахован. У нас в стране на большинство объектов недвижимости, к сожалению, договоры страхования отсутствуют. В погоне за удешевлением большая часть граждан не задумывается о необходимости страховать жилье и выделять на это определенные денежные суммы.

Люди озабочены, в первую очередь, сохранностью собственной квартиры, а за общее имущество дома пусть отвечает лицо, в чьи обязанности входит управление недвижимостью, – те же председатели ТС и ЖСПК. А ведь в процессе эксплуатации жилфонда может произойти всякое.

О том, что эта проблема актуальна, говорит последний случай, который произошел на ул. Гагарина, – затопление ливневой канализацией нескольких этажей со стороны кровли. Именно данный случай подтолкнул к действиям и обращению в «Белгосстрах».

Любое аномальное природное явление: удар молнии, сильный град или повреждение ливневых стоков – может нанести серьезный вред имуществу дома, причем пострадать от этого могут не только наружные ограждающие конструкции, но и непосредственно квартиры. Кроме того, имущество дома может пострадать при авариях отопительных, водопроводных и канализационных сетей, а также от неправомерных действий третьих лиц. Страхование объектов недвижимости позволит защитить руководителей ЖСПК, ЖПК, ТС в случае причинения вреда зданию.

Также очень важно привлечь собственников к совместному страхованию всей инженерной инфраструктуры жилого помещения, непосредственно привязанной к дому. Если страхование объектов недвижимости предусматривает восстановление кровли, ремонт мест общего пользования, вспомогательных нежилых, подвальных, технических помещений, фасада здания, то речь идет о водопроводных стояках и отопительных системах, которые проходят через весь дом. В случае какой-либо аварии могут пострадать жильцы сразу нескольких квартир, а ответственность за подобное происшествие опять будет возложена на председателя правления. Поэтому такой вид страхования также необходим,

причем заключать договоры на оба вида страхования лучше одним пакетом. Данное направление получило большую поддержку от наших партнеров из Восточной Германии.

Думаю, что в ближайшее время такой вид страховых услуг будет пользоваться спросом.

Менеджер ассоциации проделывает огромную работу, в которую заложены сбор необходимых документов, беседа с собственниками, диалоги с представителями РУП «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» по оценочной стоимости, с представителями УКСа Мозырского райисполкома по актам ввода в эксплуатацию объектов и самими председателями. В настоящее время готовится оценка стоимости 3 объектов недвижимого имущества, которая необходима для расчета страховых взносов от 0,6-0,9%».

Руководство представительства «Белгосстраха» по Мозырскому району выразило готовность сотрудничать с ЖПК, ЖСПК, ТС по внедрению нового вида страхования.

В качестве реплики в сторону всем сомневающимся в пользе такого страхования советуем вспомнить произошедшие пожары на одном из городских рынков – увы, но в жизни снаряд все-таки попадает дважды в одну воронку. И скупой чаще платит куда больше, чем дважды. Поэтому надеемся, что на общих собраниях собственников будет принято правильное решение.



© www.jildom.com



© www.mazyr.by

КОНСУЛЬТАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВЕННЫХ СОВЕТОВ ПРИ МЕСТНЫХ ОРГАНАХ ВЛАСТИ

Гости из регионов Беларуси поделились с минчанами своим опытом в координации деятельности таких объединений.

В администрации Московского района Г. Минска собрались люди, знающие о работе товариществ собственников (ТС) практически все: их проблемы и возможности, фактическое положение дел и то, к чему стоит стремиться. Председатели минских ТС, а также представители объединений из Витебска, Мозыря, Чаус собрались вместе, чтобы обменяться наработками.

В теории товарищество собственников предполагает совместное управление жильем. Однако на деле председателям и членам ТС далеко не всегда удается успешно справляться с этой задачей. Одним не хватает опыта, другим — знаний, а третьим — взаимопонимания с жильцами. В результате члены товарищества зачастую недовольны председателем, тем, как обслуживается дом и сколько они платят за это обслуживание. Многие вполне решаемые вопросы на практике так и остаются безответными.

— В Минске около 500 ТС, 81 из них — в Московском районе. Причем 69 товариществ самостоятельные, то есть находятся на самообслуживании, — сообщил участникам семинара заместитель главы администрации Московского района **Андрей Сусленков**. — Перед объединениями стоят одни и те же задачи — повышение качества услуг и снижение их себестоимости. Также важна взаимосвязь управляющих с собственниками, ведь опыт показывает: где председатель ТС работает индивидуально с каждым жильцом, там, как правило, лучше результат.

Организатор встречи исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий Каленов отметил: основная цель мероприятия — обсуждение возможности усиления роли общественных советов в городах. По его мнению, этот вопрос особенно актуален для Минска, где такие объединения если и существуют, то зачастую слабо представляют себе свою роль. В то же время в некоторых регионах общественные советы по координации деятельности ТС и ЖСПК, созданные при органах местной власти, давно и успешно функционируют.

Северный опыт

Витебский общественный совет работает около 5 лет. Как заверяют представители его руководящего состава, за это время накоплен богатый опыт, которым готовы делиться. Хотя в самом начале витебчане сами ездили по городам и весям и искали, с кого бы взять пример.

— Главной задачей на первом этапе было собрать костяк из наиболее активных, способных работать людей. Обучить их, подготовить к предстоящей деятельности, — вспоминает заместитель председателя правления Общественного совета по

содействию развитию системы управления совместными домовладениями Витебска **Сергей Галкин**. — Теперь костяк у нас действительно профессиональный. Чтобы помочь председателям товариществ совершенствоваться, мы инициировали создание курсов обучения управляющих при Витебском государственном технологическом университете. Кстати, пройти их могут и председатели ТС из других регионов. Также создали брошюру, содержащую законодательные нормы и правила, которые касаются деятельности товариществ. Она стала подспорьем для начинающих председателей.

Вторая задача, которую поставили перед собой общественники Витебска, — работа с органами власти. Решить ее тоже удалось. Все проблемные вопросы, возникающие в товариществах, проходят через общественный совет. И если вопрос глобальный, затрагивающий все или некоторые ТС, там готовят коллективные обращения. Это позволяет значительно сократить количество жалоб и обращений в исполкомы и в то же время справиться с проблемой сообща.

Желание взаимодействовать с исполкомом реализовалось сполна, и теперь местные органы власти приглашают председателей товариществ к обсуждению проблем и вопросов.

— Тот же Жилищный кодекс, когда он создавался, не прошел мимо нас. Мы знакомились с положениями законопроекта, вносили свои предложения, и наши интересы учитывались, — вспомнил Сергей Галкин. — Кроме того, председатели товариществ вносили предложения и озвучивали свое мнение во время недавней проверки работы системы ЖКХ, которую проводил Комитет госконтроля.

Одна из основных причин, по которым председатели ТС Витебска решили сплотиться, — это возможность взаимодействовать между собой и обмениваться опытом. Для того чтобы это сделать, у управляющих из города на Двине появился новый повод: в 2014 году здесь впервые провели конкурс на лучшего председателя ТС. Победителя определяла комиссия с учетом качества работы и достижений. Продемонстрировать свою деятельность для управляющих — еще один способ поделиться опытом, а для их коллег — перенять его.

— В 2015 году мы намерены провести республиканский конкурс на лучшее ТС страны, — поделился планами **Геннадий Каленов**. — Это мероприятие уже согласовано с Министерством жилищно-коммунального хозяйства. То товарищество, которое выиграет, получит золотую табличку на фасад «Лучшее совместное домовладение РБ». Конкурс позволит расширить диапазон работы и познакомить председателей ТС и ЖСПК между собой, что поможет им взаимодействовать в будущем.

В Минске товарищества собственников далеко не все успешны. В то же время в некоторых регионах общественные советы по координации деятельности ТС и ЖСПК, созданные при органах местной власти, давно и успешно функционируют.

Полесский прорыв.

О том, как продвигается работа ТС в Мозыре, рассказала исполнительный директор ассоциации собственников «Мозырский собственник» **Ирина Чернявская**. Это общественное образование еще совсем юное: 19 марта ему исполнится год. Ассоциация возникла из общественного совета.

— В 2010 году пришли к выводу, что накопилось много проблем, которые необходимо решать и которые председатели ТС не в состоянии разрулить в одиночку, — рассказала Ирина Чернявская. — Это и стало толчком к образованию общественного совета. Первый же мониторинг показал, что в товариществах не хватает информированности, причем как среди председателей, так и среди собственников. Многие не понимали, что должно быть в ТС и как им управлять, что такое номенклатура и так далее. В самом начале деятельности совета мы организовали секторы из наиболее опытных председателей. Они на добровольных началах должны были помогать нашему совету в определенных направлениях. В итоге образовались экономический, юридический, по делопроизводству (организационный) и по работе со СМИ. Последний, к слову, не менее важен, чем остальные: через прессу информированность населения увеличивается во много раз, к тому же люди больше верят печатному слову или выступлению на радио, чем простым объяснениям. Проведя мониторинг спустя год, мы увидели, что количество жалоб уменьшилось в разы, в том числе и благодаря тому, что до людей удалось донести информацию, которой они раньше не владели.

Результаты воодушевили, захотелось развернуться шире. Так и появилась ассоциация. Сотрудничает она не только с товариществами, но и с самими собственниками. Разработали памятку, в которую включили исчерпывающую информацию об ассоциации, создали электронный почтовый ящик, на который поступают обращения, связанные с ТС. В дальнейшем они рассматриваются, анализируются, и появляется целостная картина о состоянии дел. Если возникает какая-то непростая ситуация, собирается заседание, на котором совместными усилиями с учетом опыта членов ассоциации вырабатывают стратегию ее разрешения.

— Например, не так давно заинтересовались страхованием объектов имущества, — поделилась опытом Ирина Чернявская. — Все началось с того, что в трех домах неполадки в ливнестоке привели к течи: затопило несколько квартир. После этого форс-мажора мы поняли, что от подобных и других неприятностей не застрахован ни один дом, и решили это исправить. Обратились в страховую компанию, чтобы нам разложили по полочкам, как можно обезопасить недвижимость от всевозможных происшествий. В итоге первый дом уже застрахован, на очереди еще несколько. Теперь мы страхуем полностью объект недвижимости плюс гражданскую ответственность руководителя.

Сумма страховых взносов при этом составляет 48 тысяч рублей в год на 1 квартиру в 143-квартирном доме. Конечно, когда родилась эта идея, мы опасались, что собственники не одобряют ее, однако, на удивление, люди отреагировали положительно, никаких споров не возникло и все согласились, что это нужно сделать. Опять-таки помогла индивидуальная работа с жильцами, которые понимают, что речь идет об их доме, в котором они не просто жильцы, а хозяева.

Плоды такой углубленной работы с населением мы почувствовали достаточно скоро. Заметно увеличилось количество собственников, посещающих общие собрания. Кворум дает возможность более оперативно решать насущные вопросы объединений. Совместными усилиями высокопрофессиональных председателей удалось выработать тактику действий по решению конкретных ситуаций. Сократилось количество обращений граждан. Значимым достижением нашей ассоциации является введение страхования ответственности председателей ТС и ЖСПК в случае нанесения ущерба совместному домовладению.

Совместно с БНТУ разработана и действует программа повышения квалификации председателей ТС и ЖСПК. Она включает 30 теоретических и 10 практических часов, в ходе которых моделируются различные рабочие ситуации.

Изучение общественного мнения показало, что люди положительно воспринимают такую меру. У них появилась уверенность, что домовладениями, в которых они проживают, управляют компетентные, квалифицированные специалисты.

Подводя итоги круглого стола, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости **Геннадий Калёнов** отметил необходимость совершенствования работы общественных советов, для чего планируется разработать соответствующие рекомендации.

В помощь руководителям объединений собственников необходимо выпускать больше методических пособий, в том числе и по работе общественных советов. Широкий обмен опытом должен вестись постоянно. Ведь профессионализм председателей — залог успешной работы правления и комфортной жизни обитателей дома.



УЧАСТИЕ МАМН В МЕЖДУНАРОДНОЙ КОНФЕРЕНЦИИ 22-26 ОКТЯБРЯ В КШИЖОВА (ПОЛЬША)

В работе конференций приняли участие партнёры проекта программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии – представители организаций членов МАМН, а также заведующий кафедрой организации производства и экономики недвижимости БГТУ Синяк Н.Г. В целом участие в конференции Программы поддержки приняли около 80 представителей партнерских инициатив из Германии и Беларуси.

Конференция дала официальный старт для работы более 20 белорусско-немецких проектов ППБ, которые будут реализованы с 2014 по 2016 гг. Участников конференции поприветствовал директор Дортмундского МОЦ Петер Юнге-Вентруп, немецкий директор Минского МОЦ Ольга Ренш-Ветцель, руководитель представительства МОЦ в Берлине доктор Астрид Зам.

В рамках четырех тематических групп участники обсудили вопросы устойчивого развития, социальной сферы, организационного развития, обменялись идеями в рамках совместных проектов и смогли получить индивидуальные консультации экспертов по своим партнерским проектам. Работа была организована преимущественно в виде деловых игр, которые проходили в динамичной и интересной форме. Участники конференции представили проекты в области здравоохранения, молодежной политики, развития сельских территорий партнерского взаимодействия НГО с государственными организациями и органами власти.

23 октября состоялось открытие Партнерской конференции ИББ 2014, в которой приняли участие около 250 партнеров из Беларуси, Германии, Франции, Великобритании, Японии, Казахстана, Италии, Ирландии, Норвегии, Польши, Испании, Нидерландов, Турции и Украины. Конференция продлилась до 26 октября. Были организованы ряд познавательных экскурсий, в том числе демонстрирующие возможности реализации стратегий устойчивого развития на региональном уровне.

В середине сентября 2014 года был поддержан программой поддержки Беларусь 2014-2016 и стартовал проект «Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений для развития профессионального управления недвижимостью».

Хотя жилищный фонд в Беларуси преимущественно находится в частной собственности, он по-прежнему контролируется государством. Высокие субсидии на коммунальные услуги и застой в модернизации старого жилищного фонда являются нерешенными проблемами, также как и запрет на ведение трудовой деятельности для частных менеджеров по недвижимости и существование серого рынка аренды.

Проект направлен на ускорение процесса реформ для улучшения рамочных условий в сфере управления недвижимостью. Во-первых, могут быть улучшены правовые и институциональные основы с помощью целенаправленного консультирования законодательной и исполнительной ветвей власти. Во-вторых, укрепление общественных советов позволит наладить диалог с исполнительными учреждениями.

Кроме этого, особое внимание в проекте уделяется собственникам квартир и другим субъектам гражданского общества. Проводятся также работы по информированию собственников квартир и профессионализации обучения менеджеров недвижимости.

В целях повышения имиджа управляющего недвижимостью иницируются конкурсы на выявление лучших менеджеров. Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН) совместно с БГТУ будет разрабатывать и осуществлять в проекте стратегии устойчивого развития и повышать роль негосударственных субъектов в области управления недвижимостью.



© www.realt.by



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).