



ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ

Март 2016



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости

2 марта состоялось мероприятие с участием руководства Министерства ЖКХ, представителей отрасли, Международной ассоциации менеджмента недвижимости во главе с Вернером Меркелем (Германия), а также членов правления Ассоциации Бернхарда Шварца, Татьяны Хартенштайн (Германия) и Юриса Виджиса (Латвия).

Главная цель визита правления МАМН – ознакомиться с опытом создания в Минске государственной Службы Заказчика, а также понять, каким путем намерена развиваться отрасль ЖКХ в Беларуси далее, а также, возможно, предложить некоторые методы по усовершенствованию имеющейся структуры. Первым делом гости посетили КУП «ЖКХ Партизанского района», где познакомились с функциями новой организации, механизмом управления. Затем участникам предложили посетить единую службу 115 и узнать, как собственники и жители города могут влиять на качество обслуживания. Дальнейшее обсуждение участники мероприятия продолжили в Министерстве ЖКХ.

Вернер Меркель отметил, что все, что делается сегодня в части реформирования ЖКХ – шаги в правильном направлении, шаги к развитию конкурентного рынка. Вместе с тем, по его словам, на протяжении многих лет конкретных подвижек в сторону коммерциализации управления жильём нет. По-прежнему существует две формы управления – государственный заказчик и товарищества собственников. По закону жильцы имеют право выбора, но - третьего пока не дано. Зарубежные коллеги задались вопросом, а что же необходимо сделать для развития конкурентной среды? По мнению **Вернера Меркеля**, все должно начинаться с собственника, именно от него должна исходить инициатива, он должен иметь возможность выбора. И главное: «Есть ли документ, который разъясняет собственнику его права и обязанности в момент приобретения им квартиры в собственность или при приватизации? Знает ли собственник, что он – главная персона, не только обладающая правами, но и отвечающая не только за свои квадратные метры, но и за долю в общем долевым имуществе?».

Конечно, спрос на обслуживание частными организациями должен породить предложение. Но откуда взяться спросу, если собственник пока даже не представляет и не разграничивает зоны ответст-

венности, не владеет информацией о своих правах в полной мере. Идея, поддержанная в том числе **Александром Тереховым**, министром жилищно-коммунального хозяйства – рассмотреть возможность создания специального документа, регламентирующего права и обязанности собственника многоквартирного жилого дома. Такое нововведение коснется только новых домов и, возможно, будет разрабатываться организацией-застройщиком и согласовываться Министерством ЖКХ.

Геннадий Каленов, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости:

- Подобный документ не новшество. Он действует во многих странах, например, в Китае, Болгарии, Германии. В нем может быть прописано многое: общая характеристика дома, его энергетические показатели, доля в общем имуществе собственников квартир и подробное описание самого общего имущества, правила проживания в доме, например, о запрете курения, создании шума в определенные часы, выгуле собак, могут быть инструкции по организации общего собрания и многое другое. Человек, имеющий намерение купить квартиру в доме, знакомится с этим документом, если он его устраивают, ставит подпись, нет – ищет другое жильё. Это сразу формирует у человека понимание, что, вселяясь в квартиру в многоквартирном доме, на его плечи ложится ответственность об общем имуществе, очень конкретные обязанности, а также и права, которыми он может воспользоваться в любой момент. У нас же пока люди сначала становятся собственниками, а потом уже узнают, что можно, а что нельзя.



© www.gkx.by

Работа над документом должна быть начата летом 2016 года.

03 марта в Международном образовательном центре имени Йоханнеса Рау впервые состоялся Клуб ЖКХ, в котором приняли участие члены правления и представители Международной ассоциации менеджмента недвижимости из Германии, Латвии, Беларуси, председатели товариществ собственников, пресса.

Цель Клуба – сблизить представителей власти и журналистов, помочь разъяснить важные, но не до конца ясные моменты в законодательной базе, изменениях и новшествах, происходящих в системе. Журналисты смогли получить ответы на многие, волнующие общество, вопросы.

Кто это всё придумал, ...?



ЖКХ - КЛУБ

Первое в своём роде мероприятие прошло успешно и получило много отзывов в прессе. Благо присутствовали журналисты из 17 газет, журналов и интернет-порталов.

Модератор клуба, исполнительный директор МАМН **Геннадий Каленов** для «разминки» затронул одну из наиболее обсуждаемых тем - новые правила оплаты пользования лифтом: - «Самые большие вопросы касаются не тарифов, порядка распределения. Люди пытаются разобраться в двух аспектах: кому все же принадлежит лифт и почему плата за техобслуживание лифта начисляется исходя из площади принадлежащей собственнику квартиры».

Однако в зале тут же прозвучал логичный вопрос: так почему же с владельцами квартир (если они владельцы лифта) никто не согласовывает деньги за рекламу в лифте. Жильцы домов, где висит реклама, не получают никаких скидок при оплате техобслуживания. И речь идёт не только о лифтах, которые отдельные организации ЖКХ считают своим имуществом. С молчаливого согласия собственников квартир ЖЭСы или ЖРЭО сдают лифты под размещение рекламы.

- Госструктуры получают деньги, сдавая в том числе полуподвальные помещения, которые тоже принадлежат собственниками квартир, — высказался председатель ТС «Дружба - Брилевици» **Николай Рафальский**.

— Все, что находится в подъезде, — это собственность владельцев квартир. И ей можно пользоваться только с их разрешения, иначе они могут подавать в суд, — объяснил юрист **Александр Горбач**.

— Но на кого? — удивились в зале.

— На распространителя рекламы.

По мнению пришедших на заседание клуба, основная проблема сейчас в том, что организации ЖКХ управляют общим имуществом по советской

традиции, при этом платить за общую собственность должны владельцы квартир.



- Квартира как таковая никогда не может быть объектом управления. Людей тоже можно понять: с советских времен они прожили в домах, приватизировали квартиры, теперь заявляют, что лифт они не приватизировали. Но это прописано в национальном законодательстве.

Проблема в том, что люди не понимают сложного юридического языка, им надо объяснять на простых примерах. В частности, чтобы было понятнее, не надо заключать договоры с отдельным собственником, как это делается сейчас. Человеку в таком случае дают понять, что его квартира – маленькое государство. Лучше составлять один текст, под которым расписывались все собственники многоэтажки.



- Кадр из передачи «Сфера интересов» с информацией о ЖКХ-клубе

Подвел итог беседы **Вернер Меркель**, председатель Международной ассоциации менеджмента недвижимости:

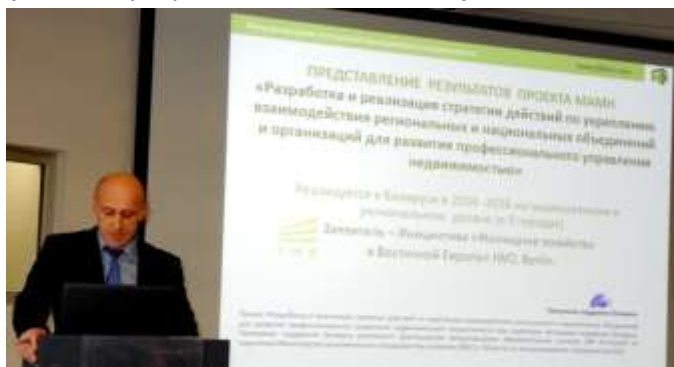
- По какому принципу подсчитывать расходы, как начислять платежи? По-моему, абсолютно справедливого подхода в этой связи быть не может, и я прекрасно понимаю тот шквал вопросов, который обрушивается сегодня со стороны людей. В Германии поступают так: все, что можно измерить, считают по счетчикам. Еще одна методика: расчет оплаты исходя из доли в общем имуществе. То есть те собственники, которые имеют большую долю в общем имуществе, платят больше.

Вернер Меркель поделился интересной информацией: всего 5 % стоимости многоэтажного дома – стоимость квартир, а 95% стоимости дома – это стоимость общего имущества, включая стены, перекрытия, кровлю, лифт, инженерное оборудование и т.д.

Невозможно построить квартиру, не заплатив за «оболочку», т.е. за общую собственность. Все, на что мы имеем право, – свободно передвигаться в квартире, так как сами стены нам не принадлежат.

03 марта в Международном образовательном центре имени Йоханнеса Рау прошёл заключительный семинар проекта программы поддержки „Разработка и реализация стратегии действий по укреплению взаимодействия региональных и национальных объединений и организаций для развития профессионального управления недвижимостью“.

С приветственным словом к собравшимся обратились председатель правления МАМН **Вернер Меркель** и Заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь **Геннадий Трубило**, который сообщил о тесном взаимодействии министерства с МАМН в изучении опыта стран ЕС и СНГ, связанного в управлении жилой недвижимостью (многоквартирными жилыми домами).



О запланированных целях и мероприятиях проекта напомнила в своей презентации собравшимся **Татьяна Хартенштайн**, финансовый директор IWO Berlin.

О реализации поставленных целей рассказал Геннадий Калёнов, исп. директор МАМН.

✓ В октябре 2014 года в Минске организована международная конференция «Аренда жилой недвижимости».

✓ Разработаны и опубликованы рекомендации для правительств стран СНГ по развитию рынка арендного жилья (просмотр доступен на сайте МАМН).

✓ Проведены три консультации по развитию общественных советов – в Московском районе г. Минска, г. Мозыре и г. Чаусы.

✓ Разработаны и опубликованы рекомендации по развитию общественных советов в Беларуси (просмотр на сайте МАМН).

✓ Организован и проведен социологический опрос населения в 7 городах Беларуси – Минске, Гродно, Витебске, Могилёве, Гомеле, Мозыре, Чаусах.

✓ Результаты соцопроса опубликованы в прессе, переданы в органы госуправления Республики Беларусь (можно скачать на сайте МАМН).

✓ По результатам соцопроса разработана Стратегия деятельности МАМН на 2015 – 2016 годы, разрабатывается Стратегия развития до 2020 года.

✓ Совместно с МАМН и минжилкомхозом кафедрой экономики недвижимости БГТУ разработан проект программы переподготовки управляющих общим имуществом совместного домовладения, рассчитанной на 120 часов обучения.

✓ Предлагается поэтапное обучение «управляющих недвижимостью совместных

домовладений» - техникум + практика с 2017, обучение мин. 72 часа с 2016, магистратура в БГТУ – Минск с сентября 2016, повышение квалификации мин. 36 часов каждые 5 лет для всех управляющих.

✓ 15 апреля 2015 в Минске организован круглый стол 15-ти жилищных ассоциаций и общественных объединений Республики Беларусь.

✓ По результатам круглого стола МАМН разработаны предложения по внесению дополнений в Национальную стратегию устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года, а именно внесения в Национальную стратегию главы «Управление жилой недвижимостью».

✓ Предложения направлены в Министерство экономики.

✓ Разработано мобильное приложение для смартфонов «Центр консультаций МАМН».

✓ Приложение можно бесплатно скачать с Google Play, набрав в поиске «Центр консультаций МАМН» или просто «МАМН».

✓ Приложение адаптировано с соответствующим разделом на сайте МАМН, то есть можно получать информацию и на сайте, и через смартфон.

✓ Экспертами МАМН разработана вторая редакция брошюры «Настольная книга собственника квартиры многоэтажного жилого дома».

✓ В сентябре 2015 года напечатано 1 000 экземпляров, которые уже презентованы членам Правительства Республики Беларусь, депутатам Парламента, работникам Минжилкомхоза и Минстройархитектуры, другим чиновникам – для возможной помощи в дальнейшем тиражировании брошюры.

✓ Экспертами МАМН разработан буклет для населения об основных ошибках при замене старых окон на пластиковые (новые), с рекомендациями о последовательности установки, контролем за правильностью и последовательностью работ.

✓ Буклет также содержит рекомендации по уходу за окнами, соблюдению режима проветривания и порядке составления рекламаций.



• Кадр из передачи «Сфера интересов» на Первом национальном телеканале

✓ Совместно с министерством жилищно-коммунального хозяйства организован первый Республиканский конкурс на лучшего руководителя ТС и ЖСПК и лучшее совместное домовладение.

✓ Все победители получили дипломы с подписью заместителя министра ЖКХ Геннадия Трубило и подписью председателя МАМН Вернера Меркеля.

✓ Руководитель, занявший первое место (Николай Рафальский), награждён ознакомительной поездкой в Германию (в декабре 2015 года).

✓ На фасад одного из домов лучшего совместного домовладения (ТС «Квартал Зелёный Бор») установлена «золотая шильда» с памятной надписью.

✓ 11 ноября 2015 года состоялась VII международная конференция МАМН «Повышение ответственности собственников квартир и профессионализма управляющих» с участием экспертов из Беларуси, Германии, Латвии, Эстонии, России, Украины, Молдовы.

✓ Разработаны рекомендации для стран – участников по актуальным темам конференции (можно скачать на сайте МАМН).

✓ 06 – 11 декабря 2015 состоялась обучающая поездка в Берлин членов правления МАМН, представителя министерства жилищно-коммунального хозяйства и победителя Республиканского конкурса на лучшего руководителя ТС и ЖСПК.

Состоялись встречи с:

- руководством небольшой управляющей компанией Берлина (600 квартир), осмотр объекта;

- руководством группы управляющих и сервисных компаний VEGIS, осмотр Берлинского отделения;



© www.jildom.com

- исполнителем директором и членом правления Центрального Координирующего Союза ассоциаций управляющих компаний Германии;

- Представителем Союза Берлинско-Бранденбургских жилищных компаний BBU (оборот 5,5 млрд евро);



© www.jildom.com

- Немецким Энергетическим Агенством DENA;

- Председателем совета совместного домовладения и осмотр совместного домовладения;

- Архитектором, энергетическим консультантом по зданиям;

- Экспертом по энергетической санации зданий с презентацией о «Программе поддержки немецкого государственного банка реконструкции KfW», в офисе IWO.

Состоялись посещения и осмотр:

- района плотной панельной застройки Восточного Берлина Марцан;

- музея в панельном доме, где на площадке первого этажа расположены две квартиры – одна сохранена в том состоянии и с мебелью времён ГДР, вторая после реконструкции и ремонта; сотрудники компании Сараго! рассказали о технических секретах модернизации жилых домов, показали новые балконные системы, пристроенные к пятиэтажкам лифты и многое другое;

- экспериментального дома, который вырабатывает энергии больше, чем потребляет (жилой дом с плюсовой энергией).

✓ В 2015 году МАМН организовала конкурс мини-проектов, одним из победителей стал общественный совет г. Бобруйска.



© www.jildom.com

✓ При содействии МАМН зарегистрирована Ассоциация жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников «Дом, в котором мы живем».

✓ Целью МАМН и первой городской конференции в Бобруйске была поддержка новой городской ассоциации и популяризация её деятельности среди населения.

✓ Разработаны Стратегия развития МАМН на 2014-2016 год (реализуется) и Стратегия развития МАМН до 2020 года.

С информацией о реализации мини-проектов в Минске, Чаусах и Бобруйске выступили **Надежда Черникова** (председатель ТС «Очаг»), **Денис Никифоров** (директор ГУО "Осиновский учебно-педагогический комплекс»), **Сергей Мельников** (директор Ассоциации ЖСПК и ТС «Дом, в котором мы живём»).

Далее состоялась оживлённая дискуссия о важности внедрения профессионального обучения для управляющих недвижимостью в средне-специальных учебных заведениях Беларуси. Выступили **Вернер Меркель**, который рассказал об опыте Германии. Он, в частности, обратил внимание на необязательность для управляющего иметь высшее образование – достаточно три года дуального обучения в колледже, но затем необходима специализация в управляющей компании. Высшее образование – это для специалистов экстра-класса, руководителей крупных компаний.

Юрис Виджис, член правления Ассоциации управляющих Латвии, представил презентацию об опыте обучения управляющих в техникуме г. Елгава (обучение длится полтора года), и также сделал акцент на важности прохождения практики в управляющей компании. Кроме того, преподают в техникуме специальные дисциплины опытные менеджеры управляющей компании. Юрис Виджис рассказал об опыте проведения «дня теней» в школах, когда выпускники «как тень» один день

работают вместе с представителем интересующей их профессии – например, с премьер-министром, или врачом, или управляющим.

Евгений Россоха, Николай Синяк, представляющие кафедру экономики недвижимости БГТУ Минск, рассказали о разработанной совместно с МАМН программе обучения управляющих недвижимостью совместного домовладения (120 часов), программе повышения квалификации управляющих недвижимостью совместного домовладения, разработанной совместно с Ассоциацией ТС и ЖСК «Мозырьский собственник» (48 часов).

Геннадий Калёнов обратил внимание, что «повышать квалификацию» не обученного человека не корректно. Необходимо базовое образование в техникуме.



Вернер Меркель сообщил, что указанный специалист (управляющий), это не ремесленная деятельность, как например «рабочий по комплексному ремонту зданий и сооружений», а коммерческая, то есть управляющий - это менеджер, а не рабочий.

Александра Петрова (УО РИПО Минобразования) сообщила, что в Беларуси с 2013 проводится обучение «специалистов по комплексному

обслуживанию МЖД», по заявке минжилкомхоза. На базе обучения этой специальности можно организовать обучение «управляющих недвижимостью совместного домовладения». Для этого необходимо внести изменение в графу Квалификационные требования «25131 Управляющий недвижимым имуществом совместного домовладения» таблицы 9 Общегосударственного классификатора Республики Беларусь «Профессии рабочих и должности служащих» ОКРБ 006-96. А именно – добавить ... «либо среднее специальное образование по указанной профессии». Инициировать такое изменение может минжилкомхоз.

Представитель минжилкомхоза **Татьяна Библис** сообщила, что юристы министерства внимательно изучат такую возможность.

Екатерина Горбачёва, директор ГЦ «Жилком», проинформировала собравшихся о готовности совершенствовать программы повышения квалификации для управляющих, расширять список как тем, так и лекторов.



© www.jildom.com

Завершился семинар кратким представлением стратегии МАМН до 2020 года, а также информацией о планируемых мероприятиях МАМН и партнёров МАМН из стран ЕС и СНГ в 2016-2018.

ВЫПИСКА из протокола заседания правления

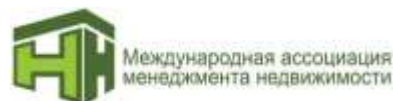
г. Минск 03 марта 2016 года

По восьмому вопросу: О рассмотрении заявлений кандидатов в члены МАМН

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

- Республиканский Союз товариществ собственников и жилищно-потребительских кооперативов (Беларусь)
- ЧП УК «Мегаполис», г. Львов (Украина)

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).