

Стратегия развития Ассоциации «Дом, в котором мы живем» города Бобруйска

на период до 2027 года
в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка дня — 2030)

Составители С. Н. Мельников, А. В. Сиваграков, И. П. Солонович

УДК 332.8(476-4-21Бобруйск)
ББК 65.441(4Бел)
С83

Издание подготовлено в рамках проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь». Инициатор проекта — Международная ассоциация менеджмента недвижимости, г. Минск. Партнеры проекта: Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO — Berlin; Ассоциация «Мозырский собственник», г. Мозырь; Ассоциация «Витебская альтернатива», г. Витебск; Ассоциация «Дом, в котором мы живем», г. Бобруйск; Ассоциация «Полесские собственники», г. Пинск.

Иностранная благотворительная помощь в виде денежных средств на реализацию указанного выше проекта зарегистрирована Департаментом по гуманитарной деятельности управления делами Президента Республики Беларусь (удостоверение от 15.05.2018 № 03-15/28).

Мнения, изложенные в настоящем издании, являются исключительной ответственностью автора и не могут рассматриваться в качестве отражающих позицию Программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии или Международной ассоциации менеджмента недвижимости.

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



За дополнительной информацией обращайтесь:



**Международная ассоциация
менеджмента недвижимости**

по телефону:	+375 29 6176276
или по электронной почте:	namn@gogo.by
Интернет:	www.jildom.com
Контактное лицо:	менеджер проекта Геннадий Калёнов.

Составители:
*С. Н. Мельников,
А. В. Сиваграков,
И. П. Солонович*

Редактор:
Г. Г. Калёнов

ISBN 978-985-90467-1-1

© Мельников С. Н., Сиваграков А. В., Солонович И. П., составление, 2018
© Оформление. Государственное предприятие «Жилкоиздат», 2018



МЕЛЬНИКОВ Сергей Николаевич,

*директор Ассоциации потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников
«Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска.*

Уважаемые читатели!

Те из вас, кто проживает в квартире многоэтажного дома, знают, что существование квартиры невозможно без общего имущества — стен, крыши, перекрытий, инженерного оборудования...

Но за этим «общим имуществом» необходимо ухаживать, иначе дом ветшает, приходит в негодность, в нем становится невозможно и опасно жить. Для того чтобы обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в жилых домах, есть разные практики управления. Но в целом проблемы в управлении и обслуживании у нас, как у управляющих общим имуществом, одни и те же.

И на пике решений общих проблем, во время диалога между инициативными управленцами и родилась идея создания городской некоммерческой жилищной ассоциации в г. Бобруйске. А 24 сентября 2015 года была зарегистрирована Ассоциация потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников «Дом, в котором мы живем». Ассоциация была создана при поддержке Международной ассоциации менеджмента недвижимости в рамках одного из проектов Программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии.

Именно в этот день появилась возможность решения общих проблем.

И нам есть о чем поговорить, обсудить наболевшее, поделиться радостями, передать свой опыт управления, познакомиться и принять решение по вопросу, нужны ли нам сегодня ассоциации, союзы, общественные советы и другие общественные структуры в сфере управления жилой недвижимостью. Мы уверены, что нужны...

Есть старая пословица — один в поле не воин.

Если вы держите в руках эту брошюру, значит, и вас заботят общие проблемы собственников жилья страны, в которой мы живем.

Данная брошюра, как часть главного дела моей жизни, посвящена решению обозначенных вопросов на примере Ассоциации «Дом, в котором мы живем», директором которой я являюсь. Эти проблемы не могут не волновать. Беларусь все глубже погружается в реформирование системы коммунального хозяйства, и в ближайшем будущем мы увидим серьезные изменения. В лучшую ли сторону? Да, если мы сами будем планировать эти изменения и участвовать в их реализации.

Настало время нам, управляющим, объединить свои усилия, не отсиживаться каждому в своем доме и думать, что «всё будет хорошо». Предстоящие реформы подразумевают в дальнейшей работе только профессионалов, и, если кто-то не чувствует себя таковым, Ассоциация поможет вам стать настоящими «управляющими общим имуществом совместного домовладения».

Приходите к нам, наши двери всегда для вас открыты.

И мы совместно сделаем «Дом, в котором мы живем» еще лучше.

Содержание

Введение	5
1. Общие положения	7
1.1. Информация об Ассоциации	7
1.2. Краткая история развития Ассоциации	9
1.3. Результаты SWOT-анализа деятельности Ассоциации	10
2. Организационное развитие	11
2.1. Цель	11
2.2. Видение	12
2.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость	12
3. Программное развитие	13
4. Связи с общественностью	14
5. Другие направления и методы работы Ассоциации	15
6. Взаимосвязь индикаторов с целями развития программ Ассоциации	16
7. Перспективное развитие Ассоциации	17
8. План действий по реализации СУР Ассоциации	22
9. Заключительные положения	22
10. Справочные данные и контакты	23

В тексте стратегии использованы следующие сокращения и термины:

Ассоциация — Ассоциация «Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска
ДЖХ КУРГ — Дополнение для сферы жилищного хозяйства к Кодексу УР Германии (Немецкому кодексу устойчивости)
ЕС — Европейский Союз
ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство
КУРГ — Кодекс устойчивого развития Германии
МАМН — Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимости
НКО — некоммерческая организация
ОЗ — организации застройщиков
ТС — товарищество собственников
СУР — стратегия устойчивого развития
УР — устойчивое развитие
ЦУР — цели устойчивого развития

Введение

Стратегия развития Ассоциации «Дом, в котором мы живем» разработана с целью совершенствования ее деятельности в г. Бобруйске с использованием Целей Устойчивого Развития ООН. Разработка документа осуществлялась в рамках проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь», в котором принимали участие «Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе» — IWO Berlin (Германия), Международная ассоциация менеджмента недвижимости (Беларусь), а также жилищные ассоциации из Бобруйска, Витебска, Мозыря и Пинска.

Бобруйск — самобытный, живописный, динамично развивающийся и неповторимый город в Могилевской области с богатейшими историческими, духовными и культурными традициями. В городе динамично развивается реальный сектор экономики, постоянно уделяется внимание вопросам повышения качества и уровня жизни людей, охране окружающей среды.

В Бобруйске обеспечивается выполнение всех государственных социальных стандартов в сфере ЖКХ. Проводятся мероприятия по экономии топливно-энергетических ресурсов. Город располагает достаточными запасами водных ресурсов для бесперебойного обеспечения водой населения, промышленного производства, сельского хозяйства.

Решению проблемных вопросов также уделяется внимание, а именно:

- повышается уровень конкуренции в сфере ЖКХ;
- привлекаются инвестиции для модернизации и развития жилищной сферы;
- принимаются меры для повышения активности населения в управлении жилищным фондом.

При работе над данной Стратегией мы использовали немецкое пособие «Дополнение для сферы жилищного хозяйства к Кодексу УР Германии»¹ (ДЖХ КУРГ). Это пособие разработано в развитие общего «Кодекса устойчивого развития Германии»² (КУРГ), принятого немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 и обновленного в 2014 году. Данный немецкий кодекс устойчивости является стандартом для обеспечения прозрачности при представлении отраслевых отчетов о мероприятиях по устойчивости и может использоваться организациями любого уровня или юридической формы. Документ предоставляет собой удобный табличный формат изложения информации для оценки мероприятий по устойчивости. По мнению немецких экспертов, во многом успех КУРГ кроется в сжатой, легко воспринимаемой форме подачи материала. В 2014 году Федеральное отраслевое объединение немецких жилищных и риэлтерских организаций вместе с Советом по вопросам устойчивого развития и Рабочей группой больших жилищных компаний Германии разработали пособие — первое специальное издание для отрасли жилищно-

¹ Информация предоставлена г-ном Бернхардом Шварцем (IWO, Берлин) и Международной ассоциацией менеджмента недвижимости: <http://jildom.com/assets/files/pdf4/GdW.pdf>

² https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/fileadmin/user_upload/dnk/dok/kodex/The_Sustainability_Code_revised_edition_Russian_2014.pdf

го хозяйства. Оно рекомендовано в том числе малым и средним жилищным организациям в качестве инструмента для подготовки и подачи в сжатом виде отчетности об устойчивом развитии.

Используя эти немецкие наработки, мы выделили в Стратегии раздел 7 «Перспективное развитие Ассоциации», представляющий адаптированную к нашим условиям основную таблицу «Дополнения для сферы жилищного хозяйства к Кодексу УР Германии», содержащую 20 групп критериев, важных для планирования, разработки, реализации и мониторинга мероприятий в рамках Стратегии. Данный раздел также является частью Стратегии, которую условно можно назвать «индикативной», так как в большинстве пунктов изложены ориентиры, показатели и характеристики тенденций для их последующего мониторинга.

При разработке Стратегии мы также постарались учесть требования Целей устойчивого развития (ЦУР), принятых ООН в 2015 году в рамках документа «Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года» (Повестка УР-2030). Ключевыми ЦУР мы рассматриваем те из них, которые являются приоритетными для Ассоциации; такими целями, на наш взгляд, являются ЦУР 11 (Устойчивые города и сообщества), 16 (Мир, правосудие и сильные институты) и 17 (Глобальные партнерства в интересах развития).



1. Общие положения

1.1. Информация об Ассоциации

Ассоциация «Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска является некоммерческой организацией. Ассоциация была создана 22 сентября 2015 года. Членами Ассоциации являются товарищества собственников и организации застройщиков г. Бобруйска, коммерческие организации. В процентном соотношении от общего числа ТС и ЖСПК в городе — это 10%.

Цели Ассоциации:

- представление и защита профессиональных интересов членов Ассоциации в областях экономики, образования и техники, координация их деятельности;
- содействие развитию профессионализма управления недвижимостью, прежде всего жилой собственностью;
- способствование развитию товариществ собственников (ТС) и потребительских жилищно-строительных кооперативов (ПЖСК), жилищных потребительских кооперативов (ЖПК);
- содействие выработке правовой, экономической и социальной политики, отвечающей интересам управляющих недвижимостью, собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ управления ТС, ПЖСК, ЖПК, содействие эффективной реализации такой политики;
- благоприятствование реформированию и модернизации отрасли жилищно-коммунального хозяйства;
- представление и защита иных общих интересов членов Ассоциации.

Ассоциация активно участвует в обсуждении изменений в жилищной сфере и разработке проектов нормативных актов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Она оказывает консультативную и иную помощь своим членам, развивает контакты с другими ассоциациями Республики Беларусь для обмена опытом в области управления недвижимостью. Собственники жилых и нежилых помещений членов Ассоциации активны, понимают цели и задачи, которые ставит перед собой Ассоциация, и помогают в их реализации. Несмотря на то что возрастной и образовательный уровни собственников разные, сотрудничество и диалог сближают их, что позволяет им вырабатывать общие идеи по снижению энергопотребления в совместных домовладениях, участвовать в раздельном сборе отходов, в благоустройстве территории города.



Другие характеристики Ассоциации и собственников жилья:

- уровень доходов собственников: средний;
- ситуация с платежами: высокий уровень оплаты за ЖКУ в сроки, установленные законодательством;
- качество жизни граждан, проживающих в МЖД: среднее.

Одна из задач — вовлечение в деятельность и проекты Ассоциации квалифицированных экспертов, готовность быть партнером и задействовать свой потенциал для совместных с другими организациями проектов и программ.

Общие сведения о городе Бобруйске

«При слове «Бобруйск» собрание болезненно застонало. Все соглашались ехать в Бобруйск хоть сейчас. Бобруйск считался прекрасным, высококультурным местом».

И. Ильф, Е. Петров. Золотой теленок

Бобру́йск (белор. Бабру́йск) — город областного подчинения в Беларуси, административный центр Бобруйского района Могилевской области. Седьмой по численности населения и площади город Беларуси, наиболее крупный центр областного подчинения. Город располагается на реке Березине (бассейн Днепра) в 150 км от Минска, 110 км от Могилева, 414 км от Киева, 706 км от Москвы.

В городе работает более 50 различных промышленных предприятий.

Структура и специализация промышленного производства Бобруйска:

55,1% — нефтехимическая и химическая промышленность (Белорусский шинный комбинат ОАО «Белшина» — один из крупнейших на территории бывшего СССР);

21,4% — машиностроение и металлообработка (в том числе ОАО «Бобруйскагромаш» — один из крупнейших в Беларуси производителей сельхозтехники, ОАО «Бобруйский завод тракторных деталей и агрегатов», ОАО «Бобруйсксельмаш», Завод Спецавтотехника (прицепная техника);

13,7% — пищевая промышленность (в том числе кондитерская фабрика «Красный пищевик», пивзавод ИЗАО «Пивоварни «Хайнекен», современный завод по выпуску соков, нектаров, пюре — ИП «Старая крепость»; ОАО «Бобруйский завод растительных масел»;

3,4% — лесная и деревообрабатывающая промышленности (ОАО «ФанДОК», ЗАО «Бобруйскмебель», Бобруйский завод ДВП);

2,9% — лёгкая промышленность (ОАО «Славянка», ОАО «Бобруйская обувная фабрика», ОАО «Бобруйсктрикотаж»).

Широко развито частное предпринимательство, практически вся торговля в городе находится в частных руках, это относится и к сфере бытовых услуг. Также в Бобруйске расположен один из двух в Беларуси гидролизных заводов (второй — в Речице).

Имеется зверохозяйство (на зверофермах хорошо размножается белорусский песец).

Через город проходит ветвь Панъевропейского транспортного коридора IX (Калининград — Вильнюс — Минск — Киев — Одесса).

В Бобруйске есть порт на реке Березина и железнодорожный узел (станция Березина — грузопассажи́рская, станция Шинная — грузовая, станция Бобруйск — грузопассажи́рская, станция Киселевичи — пассажирская). Речной порт Бобруйск — филиал РТУП «Белорусское речное пароходство» — на предприятии: 80 работающих, два теплохода (буксира), два земснаряда, восемь несамоходных барж, три рудовоза, три порталных крана, два экскаватора для погрузки песка на машины.

1.2. Краткая история развития Ассоциации

Год	Достижения
2015	Вступление в члены Союза товариществ собственников и жилищных потребительских кооперативов.
2016	Вступление в члены Международной ассоциации менеджмента недвижимости.
2017	Участие в семинаре с представителями Минрегиона Украины, киевской мэрии, жилищных ассоциаций и учебных заведений Украины и Беларуси, СМИ в партнерстве с Представительством Фонда имени Фридриха Эберта. Участие в рабочей встрече в Мозырском исполнительном комитете с представителями белорусских городских жилищных ассоциаций и республиканского Союза товариществ собственников и ЖСПК, Латвийского союза управляющих, Международной ассоциации менеджмента недвижимости, НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства республики Татарстан», украинских жилищных ассоциаций, Ресурсных центров и вузов. Участие в круглом столе в мэрии г. Тарту (Эстония) по приглашению Тартуского Союза Квартирных Товариществ. Ассоциация выступила учредителем Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервисгрупп», деятельность которого направлена на улучшение качества обслуживания ТС и ЖСПК.
2018	Организация «Школы собственника» в Бобруйске и двух праздников «День соседей». Участие в международной конференции в г. Елгава (Латвия). Участие в круглом столе в Министерстве жилищно-коммунального хозяйства. Участие в ряде международных семинаров и конференций в г. Минске. Участие в образовательных воркшоп, организованных Программой поддержки Беларуси (ППБ).

1.3. Результаты SWOT-анализа деятельности Ассоциации³

Сильные внутренние стороны: – налажено сотрудничество с местными органами власти; – имеются квалифицированные председатели правлений ТС и ОЗ; – наработан положительный опыт работы и сотрудничества с другими белорусскими Ассоциациями	Слабые внутренние стороны: – недостаточное финансирование за счет членских взносов; – незначительное участие руководителей ТС и ОЗ в деятельности Ассоциации; – минимальное количество штатных работников для реализации поставленных целей
Внешние возможности: – развитие партнерства с жилищными ассоциациями европейских стран и стран СНГ для обмена опытом и инновациями; – участие в международных проектах для получения финансирования для целей Ассоциации; – развитие социального предпринимательства при содействии местных органов власти	Внешние угрозы: – часто меняющаяся политика в отношении ТС и ОЗ в Беларуси; – слабая мотивация членов целевой группы для работы в Ассоциациях; – зависимость от дополнительного финансирования при проведении мероприятий Ассоциации

³ SWOT-анализ разработан в июле 2018 г.

2. Организационное развитие

2.1. Целью Ассоциации является представление и защита интересов членов Ассоциации, в том числе:

- содействие качественному оказанию жилищно-коммунальных услуг;
- способствование улучшению энергетического состояния зданий;
- оказание помощи при проведении общих собраний ТС и ОЗ;
- приобщение жильцов к участию в благоустройстве дворовых территорий, подъездов;
- благоприятствование современному управлению отходами;
- содействие мобильности, дигитализации в ЖКХ, созданию безбарьерной среды обитания.

Краткосрочные цели Ассоциации (на год):

– в связи с тем, что Ассоциация выступает соучредителем Общества с ограниченной ответственностью «Жилсервисгрупп», содействовать в уполномочивании данной организации на учет, расчет и начисление платежей за ЖКУ для повышения качества обслуживания населения в данной сфере;

– принять в члены Ассоциации ОЗ и ТС г. п. Кировска, г. п. Осиповичи; г. п. Глуска, г. Жлобна и других населенных пунктов;

– проводить обучающие семинары с целью повышения уровня образования и осведомленности руководителей и членов правления ОЗ и ТС;

– распространять и пропагандировать опыт управления общим имуществом совместных домовладений в г. Бобруйске.

Среднесрочные цели Ассоциации (на три-четыре года):

– проводить мероприятия по обучению, повышению квалификации, переподготовке кадров, осуществляющих управление недвижимостью, развивать контакты с белорусскими организациями для обмена опытом в области управления недвижимостью, содействовать осуществлению проектов сотрудничества белорусских партнеров в различных областях управления недвижимостью;

– взаимодействовать с белорусскими учреждениями образования;

– сотрудничать со СМИ для повышения рейтинга Ассоциации;

– увеличивать международные контакты с целью партнерства;

– участвовать в разработке проектов нормативных актов для правовой защищенности управляющих недвижимостью, улучшения условий деятельности ТС и ОЗ.

Долгосрочные цели Ассоциации (на семь-десять лет):

– содействовать устранению государственной монополии в сфере управления жилым недвижимым имуществом, создать конкуренцию на основе правил и законов;

– участвовать в разработке стандартов управления жильем и разработать собственные стандарты для членов Ассоциации;

– проводить на постоянной основе мероприятия по защите климата и окружающей среды, улучшению среды обитания в г. Бобруйске.

В том числе цели в области укрепления потенциала Ассоциации:

– внедрять новые технологии, сфокусированные на энерго- и ресурсосбережении в многоквартирных домах;

– разрабатывать и проводить мероприятия по укреплению здоровья населения;

– укреплять техническую базу Ассоциации: приобретать инвентарь, оргтехнику;

– развивать консультационные, информационные и образовательные услуги (правовую поддержку, эффективный менеджмент, бухгалтерское обслуживание, службу «одно окно», организацию по урегулированию конфликтов, консультации по антистрессовому поведению и психологической помощи для членов Ассоциации);

- проводить международный праздник «День соседей»;
- организовать «Школу собственника».

2.2. Видение будущего Ассоциации

К 2027 году Ассоциация «Дом, в котором мы живем» — устойчивая самодостаточная организация с постоянным штатом. Это значит:

- комфортные условия для осуществления просветительской деятельности;
- инновационная площадка практического опыта;
- устойчивый и стабильный темп развития;
- сотрудничество с белорусскими управляющими;
- сотрудничество со средствами массовой информации;
- создание структурных подразделений: отделов, групп, центров, советов, целевых фондов и т. п.;
- организация и проведение обучающих семинаров на постоянной основе.

В результате — стабильный позитивный имидж Ассоциации, комфортные условия проживания в домах ТС и ОЗ, входящих в Ассоциацию, высокий уровень жилищно-коммунального обслуживания населения, соответствие требованиям «зеленой» экономики.

Мы — жилищная ассоциация «Дом, в котором мы живем»

Стоим на трех китах — экономика, экология, общественная работа.

Ежедневно работаем, чтобы обеспечить нашим жильцам доступное и комфортабельное проживание.

Это наш вклад в обеспечении качества жизни в г. Бобруйске.

Наши тезисы:

Мы целеустремленные.

Наша работа доставляет нам удовольствие.

Мы открыты не только для собственников жилья, но и для всех жителей любого возраста.

Мы делимся опытом с другими и восприимчивы к иному опыту.

Мы проявляем гибкость.

Мы коммуникабельны.

2.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость

Материально-технические ресурсы Ассоциации:

- техническое обеспечение: оргтехника, вспомогательное оборудование;
- трудовые ресурсы: команда, штатные сотрудники, члены Ассоциации;
- создание базы данных и другие информационные системы, содействующие повышению эффективности работы участников (членов) Ассоциации;
- надежные коллеги.

Финансовая устойчивость:

- постоянная прибыль, полученная от деятельности ООО «Жилсервисгрупп», других дочерних организаций, будет направляться на уставные цели Ассоциации;
- членские взносы будут составлять примерно половину доходов Ассоциации;
- вовлечение в международные проекты и программы позволит финансировать отдельные мероприятия по развитию Ассоциации.

3. Программное развитие (приоритеты)



Программа № 1 — «Имидж Ассоциации»

Цель программы: улучшение имиджа Ассоциации, как организации, содействующей повышению качества жилищно-коммунального обслуживания населения, стабильно развивающегося партнера; продвижение деятельности ООО «Жилсервисгрупп».



Программа № 2 — «Создание и развитие школы собственника»

Цель программы: воспитание собственника; активизация работы, направленной на развитие чувства ответственности у собственника. Вовлечение собственников в дела Ассоциации.



Программа № 3 — «Благоустроенный подъезд»

Цель программы: создать комфортные условия для проживания жильцов, воспитание бережливости по отношению к общему имуществу и использованию энергетических ресурсов, повышение привлекательности жилого дома.



Программа № 4 — «Благоустройство территории»

Цель программы: благоустройство дворовых территорий, вовлечение населения в благоустройство прилегающих территорий, создание игровых площадок, зон отдыха.

Алгоритм реализации программ:

- по каждой из названных программ планируется до конца 2018 г. создать тематическую рабочую группу (с привлечением представителей исполкома, бизнеса, учреждений образования и других организаций) во главе с тематическим координатором;
- созданная рабочая группа подготовит «План реализации» для утверждения руководством Ассоциации;
- руководство Ассоциации осуществляет постоянный мониторинг выполнения программ и их поддержку;
- результаты выполнения программ будут отражены на веб-странице Ассоциации, опубликованы в газетах г. Бобруйска и республиканских СМИ.



4. Связи с общественностью

Для укрепления и развития Ассоциации будет продолжена работа по сохранению существующих партнерств и установлению новых форм сотрудничества, развитию контактов с новыми партнерскими организациями как из Беларуси, так и из-за рубежа, а также взаимодействие с некоммерческими организациями, содействующими жилищно-коммунальной реформе в Республике Беларусь.

Направления развития сотрудничества с партнерскими организациями

1. Партнерство с Бобруйским городским исполнительным комитетом и районными администрациями города:

продолжить работу по реализации новых совместных проектов, направленных на оказание содействия устойчивому социально-экономическому и культурному развитию региона.

2. Партнерство с МАМН и учреждениями образования:

– инициировать совместные международные проекты от имени МАМН и Ассоциации «Дом, в котором мы живем»;

– продолжить работу по приглашению преподавателей, специалистов (экспертов) МАМН, БГТУ, Института предпринимательской деятельности для проведения обучающих семинаров, участвовать в круглых столах с коллегами из других стран-партнеров.

3. Партнерство с Союзом товариществ собственников и ЖСПК:

– участвовать в определении государственной политики и разработке проектов нормативных актов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства;

– развивать контакты с другими жилищными ассоциациями Республики Беларусь для обмена опытом в области управления недвижимостью.

4. Проект Добрососедство «Малая Родина начинается с нашего двора»:

– проведение школы собственника 1 раз в квартал;

– проведение праздника дворов «Международный день соседей» (последняя пятница мая);

– проведение праздника двора «Здравствуй, школа, прощай, лето» (30 августа);

– проведение праздника двора «Здравствуй, Дедушка Мороз» (1–2 января).

Основными средствами для установления и развития связей Ассоциации «Дом, в котором мы живем» с широкой общественностью являются:

– буклет организации и буклеты по каждой из программ;

– билборды;

– веб-страница Ассоциации по адресу <https://goo.gl/bNhxzW>;

– презентации;

– логотип Ассоциации.

5. Другие направления и методы работы Ассоциации

Наряду с целевыми приоритетными задачами, другими важными направлениями деятельности Ассоциации являются также:

- трансграничное / приграничное сотрудничество;
- культура, искусство;
- участие в туристическом кластере, как элементе развития г. Бобруйска;
- поддержка развития предпринимчивости и предпринимательства на принципах устойчивого развития («зеленая» экономика, социальное предпринимательство);
- образование в интересах устойчивого развития;
- территориальное планирование и устойчивая мобильность;
- охрана природы, озеленение.

Данные направления будут развиваться при условии наличия кадровых и ресурсных возможностей Ассоциации на основе специальных тематических планов.

Для реализации этих и других задач планируется использование следующих приемов, методов и подходов:

- вовлечение в текущую деятельность и проекты фонда квалифицированных экспертов — сотрудников ведущих образовательных и научных учреждений страны;
- ориентация на местные ресурсы и традиции, внимание к изучению региона, выявление его особенностей, разработка имиджа и брендинговой политики;
- вовлечение молодежи в деятельность;
- развитие международных связей, в том числе через побратимское движение, содействие заключению побратимских связей и вхождение в состав международных объединений;
- постоянное повышение квалификации сотрудников, членов Ассоциации, их компьютерной грамотности, изучение иностранных языков, теории и практики развития в сфере ЖКХ;
- проработка вопроса о кластерных возможностях для развития региона, изучение заинтересованности в такой деятельности и ее потенциальной эффективности;
- постоянное внимание к вопросам гендерного равенства и учет интересов людей с ограниченными возможностями;

активный отклик на социальные инновации — Ассоциация готова быть партнером и задействовать свой потенциал для совместных с другими организациями проектов и программ.

6. Взаимосвязь индикаторов с целями развития программ Ассоциации

Приоритеты стратегии	Стратегические цели	Мероприятия	Ресурсы	Исполнитель	Индикатор
1. Имидж Ассоциации  	Продвижение имиджа Ассоциации, продвижение имиджа деятельности ООО «Жилсервисгрупп»	Детальное исследование рынка, изучение системы ценообразования, анализ деятельности конкурентов, создание ассортимента услуг и программ, сервисное обслуживание	Средства Ассоциации	Председатель правления совместно с членами Ассоциации ООО «Жилсервисгрупп»	Известность Ассоциации в городе, Беларуси, на международной арене (кол-во публикаций, упоминание в интернете)
2. Создание и развитие школы коммунальной грамотности  	Воспитание собственника; активизация работы, направленной на развитие чувства ответственности у собственника.	Создание школы собственника, издание разъяснительных брошюр, плакатов, съемки телевизионных роликов, проведение собраний жильцов с рассмотрением типичных проблемных ситуаций	Средства Ассоциации	Совместно с МАМН, исполкомом, Администрации Ленинского и Первомайского районов г. Бобруйска	Единая информационная среда; количество сессий Школы; количество слушателей; количество публикаций
3. Благоустроенный подъезд  	Изучение состояния жилищного фонда и состояния подъездов жилых домов, улучшение уровня проживания граждан, повышение привлекательности жилого дома	Проведение опроса среди жильцов домов, разработка макетов и шаблонов рисунков, палитры	Средства собственников жилых домов	Совместно с заинтересованными художниками и УО «Бобруйский государственный колледж им. А. Е. Ларина», Школа ремесленников, краски МАВ	Результаты опроса; разработанные макеты; количество благоустроенных подъездов
4. Благоустройство территории  	Благоустройство дворовых территорий, во влечение населения в благоустройство прилегающих территорий, создание игровых площадок, зон отдыха, повышение качества жизни населения	Проведение опроса среди населения, проведения Дня соседей, разработка проекта благоустройства дворовой территории, проведение выбора продавцов детских игровых комплексов и др.	Средства собственников жилых домов	Совместно с заинтересованными	Мероприятия по данной сфере; фотофиксация состояния дворов «было — стало»
5. Участие в международных проектах 	Продвижение имиджа Ассоциации, ООО «Жилсервисгрупп»	Мониторинг информации об объявленных проектах, подготовка и планирование проектных предложений	Средства собственников жилых домов, средства донорских организаций	Председатель правления совместно с членами Ассоциации ООО «Жилсервисгрупп»	Количество проектов в год, положительная динамика

7. Перспективное развитие Ассоциации

В перспективном развитии Ассоциация планирует ориентироваться на рекомендации «Дополнения для сферы жилищного хозяйства к Кодексу устойчивого развития Германии» (ДЖХ КУРГ), содержащего 20 групп критериев, важных для планирования, разработки, реализации и мониторинга мероприятий в рамках Стратегий.

Критерии устойчивости

Критерии устойчивости 1–4 по общим вопросам стратегии

1. Стратегический анализ и мероприятия

Мероприятия (примеры)	Анализ шансов и рисков	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Год постройки и структура жилфонда	2003-2010
	2. Структура жильцов	Планируется проведение опроса по данному вопросу в 2019 г.
	3. Структура платежей за жилье	Смотрите «Счет-извещение» в приложении
	4. Энергетическое состояние	Традиционная ситуация. Реновация отсутствует
	5. Безбарьерная среда	Присутствует (см. фото в приложении)
Градостроительство	1. Градостроительные требования	Ориентация на принципы «зеленого» градостроительства (позитивная динамика)
	2. Демографическое развитие	Имеется прирост населения. В перспективе — стабилизация
	3. Новое строительство/снос	Застройка нового микрорайона № 7, снос бараков, застройка (долевое строительство)
	4. Экономия площадей для строительства	Ориентация на рациональное использование площадей
	5. Социальные стандарты	Выполнение социальных стандартов
	6. Избежание джентрификации	Изучение вопроса
Инвесторы-застройщики	1. Потенциал застройщика, шансы и риски	Нет данных. Целесообразно изучение вопроса. Запланировать обсуждение
Сотрудники ассоциации	1. Возрастная структура и образование	35–55 лет, среднее специальное и высшее образование

2. Аспекты устойчивости, оказывающие существенное влияние на работу

Мероприятия (примеры)	Стратегия и осуществление	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Энергосберегающая санация жилфонда	Реновация за счет собственных средств жильцов. Разработка проектных предложений, поиск донорских организаций
	2. Стратегия нового строительства (в том числе в сотрудничестве с застройщиком)	Застройка новых микрорайонов, снос старого жилья
	3. Снос барьеров в старом жилфонде на придомовой территории	Не планируется
	4. Помощь между соседями	Развивать посредством фестиваля, субботников, других совместных мероприятий
Градостроительство	5. Активный партнер муниципалитета в рамках развития города	Развитие проекта добрососедства, включающего в себя дворовые праздники, школу ответственного собственника

Инвестор-застройщик	6. Строительство домов/квартир для людей с низкими и средними доходами, а также для особых слоев населения (клубных, для молодежи, для пожилых)	Строительство домов для людей с низкими и средними доходами, а также для особых слоев населения (многодетных семей). Запланировать обсуждение с местными властями
Руководство сотрудниками	7. Создание современной структуры, политики и культуры организации	Изучение (2018–2019) современных структур подобных организаций (совместно с МАМН). Принятие решений по итогам исследования
	8. Мероприятия по содействию здоровью	Тесное сотрудничество с организациями здравоохранения при проведении дворовых праздников
	9. Концепции обучения и повышения квалификации	Круглые столы, организация обучения председателей

3. Цели в области устойчивости

Цели развития организации:	
1. Развитие собственного капитала	Учредитель ООО «Жилсервисгрупп». Наращивание потенциала ООО
2. Повышение рыночной стоимости недвижимости	Положительная динамика (минимум — стабилизация) благодаря системному подходу к содержанию жилфонда, повышению престижности домов, улучшению инфраструктуры
Экологические и социальные цели в отношении жилищного фонда:	
1. Цели энергосберегающей санации	Снижение энергопотребления в домах Ассоциации. Разработка проектных предложений (два — в 2019 г.), поиск донорских организаций, участие в грантовых конкурсах
2. Цели сокращения выброса CO ₂	Сокращение выброса CO ₂ . Разработка (совместно с экологическими организациями) специального плана действий в данной области
3. Перепланировка с учетом возрастной структуры, цели в области демографии	Учет возрастной структуры при благоустройстве и оснащении дворов и подсобных помещений
4. Цели в области нового строительства	—
5. Повышение качества жизни и доступного жилья с социальной точки зрения	Рост (минимум — стабилизация) индикатора оценки жильцами качества жизни в домах Ассоциации (по данным анкетного опроса)
Развитие сотрудников Участие в международных конференциях, тренингах, круглых столах, тесное взаимодействие с другими Ассоциациями Республики Беларусь и зарубежными партнерами	

4. Цепочка видов деятельности, создающих добавленную стоимость

Менеджмент жилфонда; модернизация и новое строительство:	
1. Употребляемые при строительстве и ремонте материалы (кирпич, панельный дом, каркасный дом, утеплители, штукатурки, краски, кровли)	Ориентироваться на безопасные для здоровья, экологически чистые материалы при ремонте и реновации жилищного фонда
2. Строительные материалы (социальные и экологические критерии)	Наличие экологических сертификатов у закупаемых материалов
3. Поставка энергии, возобновляемые источники энергии	Проработка вопроса об установлении освещения на солнечных батареях

Критерии устойчивости 5–10 в области менеджмента процессов

5. Ответственность

Ассоциации определяют членов руководства, ответственных за устойчивое развитие	
1. Члены правления	Ответственный — Солонович Игорь
2. Члены дирекции	Ответственный — Мельников Сергей
3. Привлеченные в штат эксперты по устойчивому развитию	Проработать вопрос. Пока дистанционно консультационные услуги оказывает А. В. Сиваграков, эксперт по устойчивому развитию, к.э.н.

6. Правила и процессы

Ассоциация определяет и фиксирует, как включает стратегию развития при помощи правил и процессов в оперативное руководство организацией	
1. Политика качества	Планируется выработать в 2019 г.
2. Изменения в устав	Планируется внести до 2020 г.
3. Разработка положений по развитию	Постоянно с фиксацией в протоколах собраний и заседаний Правления. Ежегодно — при подведении годовых итогов реализации Стратегии.

7. Контроль

Ассоциация информирует, как и какие индикаторы устойчивости используют в области регулярного планирования и контроля	
1. Выброс (сокращение выброса) CO ₂ жилфонда	Планируется проработать вопрос в 2019 г. с помощью общественной организации «ЭНДО» (г. Чаусы)
2. Удельный вес от всего жилфонда квартир, которые полностью либо частично санированы	Нет
3. Расходы на социальные проекты	Положительная динамика
4. Оценка уровня безбарьерной среды	Планируется провести совместно с социальной общественной организацией в 2019 г.

8. Системы стимулирования

Ассоциация информирует, какие использует системы стимулирования для своих сотрудников	
1. Премия за постоянное содействие развитию ассоциации 2. Повышение зарплаты за участие в культурных мероприятиях 3. Премия за идеи по развитию 4. Премии за экодружественное поведение 5. Премии за пропаганду здорового образа жизни 6. Премии за повышение квалификации	Планируется проработка вопроса в 2019–2020 годах совместно с кафедрой экономики и управления Института предпринимательской деятельности (г. Минск)

9. Привлечение целевых групп

Ассоциация информирует, как идентифицируют и включают в процесс устойчивости целевые группы, важные с общественной и экономической точек зрения	
1. Бизнес (рынок, ИП) 2. Новостройки 3. Собственников квартир района, квартала 4. Комитеты общественного самоуправления (КТОСы) 5. Специалистов администрации района 6. Сотрудников образовательных и социальных учреждений	В октябре-декабре 2018 г. планируется создание рабочей группы по данному вопросу и работа по специальному плану

10. Информирование об устойчивости

Менеджмент инноваций и продуктов. Анализ использования ресурсов	
1. Консультации жильцов по вопросам энергосбережения, сокращения потребления воды, образования и утилизации мусора	Постоянно
2. Внедрение службы хаусмастеров	Работать по данному вопросу в рамках взаимодействия с МАМН
3. Дигитализация процессов, модельные проекты, мультимедиа, информационные системы	Выявить до конца 2018 г. и задействовать в продвижении данных вопросов креативную молодежь
4. Участие в научно-исследовательских проектах	Предложить научно-исследовательским организациям территорию Ассоциации для пилотных научно-исследовательских проектов (в том числе в области энергосбережения и энергоэффективности, использования возобновляемых источников энергии, реализации инновационных социальных проектов)

Критерии 11–13 по окружающей среде

11. Использование естественных ресурсов

Ассоциация докладывает, в каком объеме используют для жизненного цикла естественные ресурсы, например воду, землю, мусор, энергию, площадь	
1. Информация о потреблении ресурсов в работе дирекции (энергопотребление, автомобильный парк, расходование бумаги, разделение мусора и т. д.)	Аренда помещения, два личных автомобиля, расход бумаги — 500 листов на шесть месяцев. Разделение мусора — специальные контейнеры на площадке
2. Информация о кадастровой стоимости земли или аренде помещений, парковок для ассоциации	Изучение вопроса

12. Менеджмент ресурсов

Ассоциация докладывает, какие качественные и количественные цели поставила	
1. Объем планируемых привлеченных инвестиций для модернизации жилого фонда	Участие в международных проектах. Изучение возможностей кредитных программ
2. Количество планируемых для обновления теплоузлов (с автоматизацией)	Участие в международных проектах. Изучение возможностей использования средств населения и бизнеса

13. Выбросы, оказывающие влияние на климат

Ассоциация докладывает о вредных выбросах	
1. Выбросы от собственной котельной	Нет
2. Выбросы от котельной поставщика ресурсов	Нет

Критерии 14–16 по вопросам общества

14. Соблюдение трудовых прав сотрудников

Организация докладывает, как она соблюдает признанные на национальном и международном уровнях стандарты соблюдение прав сотрудников, а также как их привлекает в менеджмент устойчивости	
1. Соблюдение требования о минимальной заработной плате	Соблюдаются.
2. Особенности заключения трудовых договоров с работниками	Согласно Трудовому Кодексу Республики Беларусь
3. Предусмотрено ли право выступать с инициативой по развитию	Предусмотрено
4. Предусмотрена ли в контрактах обязанность выплаты компенсации в случае увольнения по инициативе Ассоциации	Предусмотрено
5. Пресечение нелегальной («серой») занятости в подрядных фирмах	Предусмотрено

15. Равенство шансов

Ассоциация информирует, как она соблюдает равенство возможностей и полов	
1. Гендерное равенство при трудоустройстве	Отразить в документах Ассоциации в 2018 г.
2. Возрастная структура сотрудников	35–55 лет
3. Имеется ли дискриминация по возрасту	Нет. Отразить в документах Ассоциации в 2018 г.
4. Процентная часть женщин/мужчин (в составе всего персонала, а также руководства)	51% женщин

16. Квалификация

Ассоциация информирует о политике в области развития потенциала сотрудников	
1. Расходы на обучение	Рассмотреть возможность выделения в 2019 г. В последующем — позитивная динамика. Использовать (и фиксировать) также средства доноров, международных проектов на эти цели
2. Процент сотрудников, повышающих квалификацию	100%

17. Права человека

Ассоциация информирует о политике в области реализации прав человека	
1. Наличие социального пакета	Есть
2. Обеспечение права участия в выборах и выборных органах	Обеспечивается. Индикатор — отсутствие жалоб
3. Членство в профсоюзе	Нет
4. Наличие страховки и медицинского страхования	Есть

18. Общество

Ассоциация информирует об участии в развитии местного сообщества	
1. Взаимопомощь соседей. Дни двора, Дни соседей	Не менее одного праздника в год. Подтверждение: фото, публикации в СМИ
2. Сотрудничество с социальными учреждениями	Позитивная динамика
3. Организация общественной работы	Позитивная динамика
4. Праздники микрорайона, спортивные праздники	Развитие проекта добрососедства, включающего в себя дворовые праздники, школу ответственного собственника
5. Свободное время детей, работа кружков и секций	Изучить данный вопрос в 2018 году совместно с учреждениями образования, дошкольного и внешкольного образования, а также с общественными организациями
6. Организация благотворительных мероприятий для местного сообщества микрорайона	Есть в плане 2019 г. В перспективе — позитивная динамика. Организация уроков жилищной грамотности

19. Политическое влияние

Ассоциация информирует о возможностях и уровне участия в политических процессах	
1. Возможность участия в принятии решений на уровне района (города)	Инициировать в 2018 г. создание Общественного совета по вопросам ЖКХ в городе
2. Возможность внесения предложений по изменению законодательства	Изучить ситуацию в 2018 г. в партнерстве с правозащитной организацией
3. Организация круглых столов с органами власти и общественностью	Минимум 4 раза в год
4. Организация слушаний по тарифам на ЖКУ	Минимум 4 раза в год
5. Предложения в законодательный процесс и пр.	По мере необходимости. В том числе через внесение предложений в проект Национальной стратегии устойчивого развития. Сотрудничество с МАМН в этой области

20. Предупреждение правонарушений

Ассоциация информирует, какие меры, стандарты реализует с целью предупреждения и наказания правонарушений, прежде всего коррупции	
1. Информационная работа с жильцами по вопросам соблюдения правопорядка	Минимум — 1 раз в квартал. Обобщенный индикатор — уменьшение правонарушений
2. Проведение бесед с сотрудниками соответствующих отделов администрации и милиции	Индикаторы — количество бесед, количество участников, уменьшение правонарушений
3. Наличие элементов антикоррупционной политики	Фиксация соответствующего положения в документах (протоколах) Ассоциации

8. План действий по реализации СУР Ассоциации

Основные ближайшие задачи Ассоциации:

- осуществлять намеченные стратегические цели;
- организовывать и проводить семинары;
- повышать качество жизни и обслуживания граждан в сфере ЖКХ;
- планировать методы и программы предоставления и оказания услуг;
- изучать сегментации рынка;
- поддерживать связи с населением путем проведения собраний с целью рассмотрения и решения проблемных вопросов и ситуаций;
- создавать условия для развития конкуренции в сфере ЖКХ;
- осуществлять другую деятельность, не противоречащую действующему законодательству Республики Беларусь.

9. Заключительные положения

На первом этапе после выработки настоящей Стратегии, в течение полугода (до конца 2018 г.), организуется ее обсуждение с заинтересованными сторонами (городским исполнительным комитетом, другими организациями), и по итогам этих обсуждений в Стратегию УР могут быть внесены изменения, утвержденные Правлением Ассоциации.

Ответственность за реализацию Стратегического плана Ассоциации «Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска на 2018–2027 годы ложится на органы руководства и управления организацией в пределах их компетенций.



10. Справочные данные:

Полное наименование: Ассоциация потребительских жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников «Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска.

Краткое наименование: Ассоциация «Дом, в котором мы живем».

Юридический адрес: пр. Строителей, д. 18, каб. 2, 213800 г. Бобруйск, Могилевская область, Республика Беларусь.

Почтовый адрес: пр. Георгиевский, д. 23, кв. 41, 213800 г. Бобруйск, Могилевская область, Республика Беларусь.

Ассоциация зарегистрирована 22 сентября 2015 года в Едином государственном регистре юридических лиц с регистрационным номером 790914913.

Контакты:

**Председатель правления Ассоциации
«Дом, в котором мы живем» г. Бобруйска**

Солонович Игорь Петрович

тел. +375 29 688 06 96

эл. почта: igor-21.72@mail.ru

Директор Ассоциации

Мельников Сергей Николаевич

тел. +375 29 199 99 73

эл. почта: serg-medium@mail.ru

Производственно-практическое издание

**Стратегия развития Ассоциации «Дом, в котором мы живем»
города Бобруйска на период до 2027 года
в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестки дня — 2030)**

Составители:
Мельников Сергей Николаевич,
Сиваграков Алех Владимирович,
Солонович Игорь Петрович

Редактор Г. Г. Калёнов
Компьютерная верстка М. В. Азаренкова
Корректор Н. Н. Ковалёва

Подписано в печать 19.11.2018. Формат 60х90/8. Бумага мелованная.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 4. Уч.-изд. л. 2,24. Тираж 45. Заказ.

Республиканское издательское дочернее унитарное предприятие «Жилкомиздат».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/499 от 26.04.2016.
Ул. Кальварийская, д. 17, комн. 501, 502, 220004, Минск.
Тел./факс: (017) 2031331, 8 (025) 7999274. E-mail: gkhmag@mail.ru

Производственное дочернее унитарное предприятие
«Типография Федерации профсоюзов Беларуси».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 2/18 от 26.11.2013.
Пл. Свободы, 23-103. 220030, г. Минск.