

Стратегия развития Ассоциации «Мозырский собственник»

на период до 2027 года
в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка дня — 2030)
г. Мозырь, 2018

Составители И. С. Гусакова, Н. Г. Покотило, А. В. Сиваграков

Минск
«Жилкомиздат»
2018

УДК
ББК
С34

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 (IBV 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: mamn@gogo.by
Интернет: www.jildom.com
Контактное лицо: менеджер проекта Геннадий Калёнов.

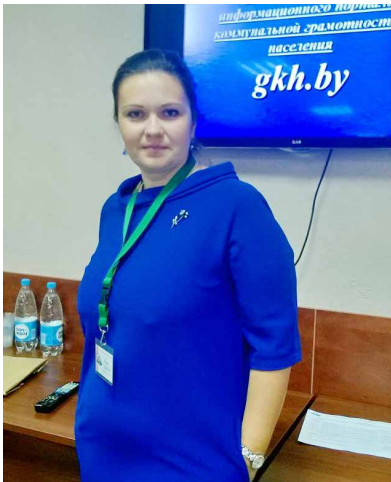
Составители:
И. С. Гусакова,
Н. Г. Покотило,
А. В. Сиваграков
Редактор:
Г. Г. Калёнов

С34 **Стратегия развития Ассоциации «Мозырский собственник»**
на период до 2027 года в контексте достижения Целей устойчивого
развития (Повестка дня — 2030) г. Мозырь, 2018 / И. С. Гусакова, Н. Г.
Покотило, А. В. Сиваграков, — Минск : Жилкомиздат, 2018 — 32 с. : ил.
ISBN 978-985-90451-9-6.

УДК
ББК
С

ISBN 978-985-90451-9-6

© И. С. Гусакова, Н. Г. Покотило, А. В. Сиваграков, 2018
© Оформление. Государственное предприятие «Жилкомиздат», 2018



Ирина ГУСАКОВА

*Председатель правления Ассоциации жилищных
потребительских кооперативов и товариществ собственников
«Мозырский собственник»
Председатель правления товариществ собственников и
организаций застройщиков города Мозырь, стаж работы по
профессии 10 лет.*

Уважаемые читатели!

*Данное издание обобщает мнение руководства Ассоциации, инициативной группы
управляющих недвижимым имуществом города Мозырь, активных собственников
и предпринимателей, которые вошли в совет Ассоциации по планированию
и совершенствованию системы самоуправления многоквартирными жилыми домами в
нашем городе, о перспективах развитии нашей организации. Стратегическое планирование
деятельности Ассоциации учитывает волю ее членов для создания наиболее комфортных
условий деятельности объединений собственников жилья. Мы стараемся привлечь внимание
общественности к наиболее острым вопросам самоуправления и деятельности управляющих
в условиях изменения законодательства Республики Беларусь. Мы гордимся возможностью
внести вклад в развитие жилищной политики государства и быть первыми среди жилищных
ассоциаций Республики Беларусь, планирующих свое будущее на принципах устойчивого
развития.*



Наталья ПОКОТИЛО

*Заместитель председателя правления Ассоциации жилищных
потребительских кооперативов и товариществ собственников
«Мозырский собственник»
Направление деятельности — организация методической
работы в Ассоциации.*

Уважаемые собственники жилья и партнеры Ассоциации!

*Ассоциация «Мозырский собственник» выступает инициатором инновационной деятельности
в Мозыре в интересах всех городских жителей. Мы активно поддерживаем информированного
и активного собственника жилья и целеустремленно работаем над созданием имиджа
современного управляющего. Работа над стратегией устойчивого развития Ассоциации
«Мозырский собственник» включает в себя поиск идей по пути решения проблем в управлении
многоквартирными жилыми домами нашего города. С учетом всех факторов влияния
на окружающую среду, экономию возобновляемых источников энергии и здоровье человека мы
стараемся развивать свою деятельность, решая проблемы экономического, экологического
и материально-технического состояния совместных домовладений.*

Содержание

1. Введение 5

2. Информация об Ассоциации..... 8

3. Краткая история развития Ассоциации 10

4. Общие положения.
Результаты SWOT-анализа развития Ассоциации 12

5. Организационное развитие 16

5.1. Видение (образ желаемого будущего)..... 16

5.2. Цель и задачи 16

5.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость 18

6. Программное развитие (приоритеты) 19

7. Связи с общественностью..... 21

8. Другие направления и методы работы Ассоциации 22

9. Системный подход в развитии Ассоциации..... 23

10. Взаимосвязь приоритетов стратегии Ассоциации,
приоритетов документов местного и регионального развития
и стратегии МАМН..... 28

11. План действий по реализации СУР Ассоциации..... 29

12. Заключительные положения 31

13. Контакты Ассоциации 31

1. Введение

Необходимость разработки и реализации Стратегии развития Ассоциации «Мозырский собственник» (далее — Ассоциация) диктуется настоятельной потребностью направить текущие и долгосрочные планы Ассоциации в единое русло, обеспечить их ориентацию на перспективное видение будущего организации и сориентировать деятельность Ассоциации на учет принципов устойчивого развития. В результате мы ожидаем повысить эффективность функционирования организации в интересах всех категорий жильцов — пожилых и людей среднего возраста, детей и молодежи, женщин и мужчин. Концентрация ресурсов и действий Ассоциации на приоритетных направлениях позволит достичь их большей эффективности, а ориентация на принципы устойчивого развития — создать условия для комплексного системного подхода к развитию.

Мы планируем уделять внимание в своей работе и экономическим, и социальным, и природоохранным вопросам. Ведь каждый из нас заинтересован и в доступности качественных жилищно-коммунальных услуг, и в безопасности во дворах и на улицах, и в чистом воздухе. Мы хотим, чтобы и настоящие, и будущие поколения жителей Мозыря гордились своим городом, микрорайоном, двором. Чтобы они проявляли инициативу и в решении местных проблем, и в выдвижении и реализации новых креативных проектов. Таких проектов, которые будут работать на сплочение местного сообщества, укрепление позитивного имиджа (а имидж потом — содействовать привлечению инвестиций) нашей территории и нашей Ассоциации.

Серьезным стимулом для написания Стратегии Ассоциации стало наше участие в 2017–2018 годах в международном немецко-белорусском проекте «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь» (в рамках 8-го этапа Программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии). В этом проекте вместе с нашей Ассоциацией принимали участие коллеги из Пинска, Бобруйска и Витебска. А в качестве ведущих партнеров проекта выступали Международная ассоциация менеджмента недвижимости МАМН (Беларусь, г. Минск) и немецкая организация «Инициатива. Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO, Берлин). В рамках данного проекта мы изучали передовой немецкий и белорусский опыт, обсуждали проблемные вопросы, вместе искали выходы из сложных ситуаций и пути реализации инновационных замыслов.

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 жилищного 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.

При работе над данной Стратегией мы использовали указанное выше пособие, которое разработано в развитие общего «Кодекса устойчивого развития Германии» (КУРГ), принятого немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 и обновленного в 2014 году. Данный немецкий кодекс является стандартом для обеспечения прозрачности при представлении отраслевых отчетов о мероприятиях по устойчивости и может использоваться организациями любого уровня и 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.

Используя эти немецкие ноу-хау, мы выделили в Стратегии раздел 10 «Системный подход в развитии 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 меро-

приятный 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.

Принципиальной особенностью нашей Стратегии является увязка перспективных направлений развития Ассоциации «Мозырский собственник» с реализацией 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). В разделе о целях Ассоциации мы закрепили за большинством из ЦУР наши конкретные направления деятельности и мероприятия. 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).



УТВЕРЖДЕНО:
Собрание инициативной группы
под руководством Н. Г. Покотило
от 26.09.2018 г.

**Стратегия развития
Ассоциации «Мозырский собственник»
на период до 2027 года**

**в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестки дня — 2030)**

Справочные данные:
Полное наименование: Ассоциация жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Мозырский собственник»
Краткое наименование: Ассоциация «Мозырский собственник»
Юридический адрес: 247760, Беларусь, Гомельская область, г. Мозырь, бульвар Юности, 90
Дата регистрации ассоциации: 14.03.2014.
Руководство Ассоциации:
председатель правления — ГУСАКОВА Ирина Сергеевна
заместитель председателя правления — ПОКОТИЛО Наталья Геннадьевна.

В тексте стратегии использованы следующие сокращения и термины:
Ассоциация — Ассоциация «Мозырский собственник»
ДЖХ КУРГ — Дополнение для сферы жилищного хозяйства к Кодексу УР Германии (Немецкому кодексу устойчивости)
ЕС — Европейский Союз
ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство
ЖПК — жилищный потребительский кооператив
ЖСПК — жилищно-строительный потребительский кооператив
ТС — товарищество собственников
КУРГ — Кодекс устойчивого развития Германии
МАМН — Международная ассоциация менеджмента недвижимости
МП21 — Местная повестка на XXI век (местная стратегия устойчивого развития)
НКО — некоммерческая организация
ОС — организация собственников (ТС, ЖПК, ЖСПК)
ОЗ — организация застройщиков
СУР — стратегия устойчивого развития
УР — устойчивое развитие
ЦУР — цели устойчивого развития

2. Информация об Ассоциации

Ассоциация жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Мозырский собственник» была учреждена в городе Мозырь в 2014 году. Изначально деятельность Ассоциации была направлена на формирование объединения управляющих недвижимым имуществом с целью представления общих интересов на различных уровнях власти. Проводилась также работа по обучению и повышению квалификации управляющих совместно с Белорусским государственным технологическим университетом.

В течении трех лет количество членов Ассоциации ежегодно удваивалось.

В настоящее время (II половина 2018 г.) количество членов Ассоциации (юридических лиц — ТС, ЖПК, ЖСПК, далее «организаций собственников» или ОС) составляет 156. Это 80% от общего числа ОС в городе (156/198). Доля от общего числа многоквартирных жилых домов (МЖД) в городе — 18% (156/870).

Годы постройки и характеристика жилфонда ОС, являющихся членами Ассоциации: от 1989 года до 2017 года.

Общее количество собственников жилых и нежилых помещений в МЖД членов ассоциации: около 10 000 собственников (более 28 000 человек в жилых помещениях).

Общая площадь помещений в ОС — членов ассоциации: около 600 000 кв. м.

При ассоциации создана дочерняя коммерческая компания: РСЦ Ассоциации «Мозырский собственник».

Краткое описание структуры управления ассоциацией:

Учредители Ассоциации:

Жилищно-строительный потребительский кооператив № 47, г. Мозырь;

Жилищно-строительный потребительский кооператив № 44, г. Мозырь;

Жилищный потребительский кооператив № 20, г. Мозырь.

Председатель правления:

Гусакова Ирина Сергеевна.

Заместитель председателя правления:

Покотило Наталья Геннадьевна.

Члены правления отвечают каждый за свой сектор работы (юридический, финансово-экономический, организационный или методический).

Ревизионная комиссия состоит из собственников помещений ОС — членов ассоциации.

Структура жильцов (возрастная, по полу, образованию):

Около 50% жильцов составляют молодые семьи, где средний возраст от 20 до 40 лет. Около 30% жильцов — люди среднего возраста (от 40 до 60 лет). И 20% — пенсионного возраста (от 60 до 97 лет). Около 40% от общего количества собственников составляют многодетные семьи, семьи в которых проживают люди с инвалидностью, одиноко проживающие пенсионеры, а также ветераны войны и труда.

Общее качество условий жизни в МЖД для всех категорий жителей можно охарактеризовать как среднее, так как большая часть собственности приобреталась посредством кредитования или долевого строительства (частично также с привлечением кредитных средств). Благоустроенные многоквартирные жилые дома преимущественно содержатся из средств собственников на основе их коллективных инициатив.

Оплата за пользование жилыми помещениями и содержание общего имущества производится регулярно и своевременно по 85–88% лицевого счетов. Определить мотивы неплательщиков не имеется возможности, так как логического связующего компонента нет. Абсолютно разные социальные сферы, возрастные категории и экономическая составляющая.

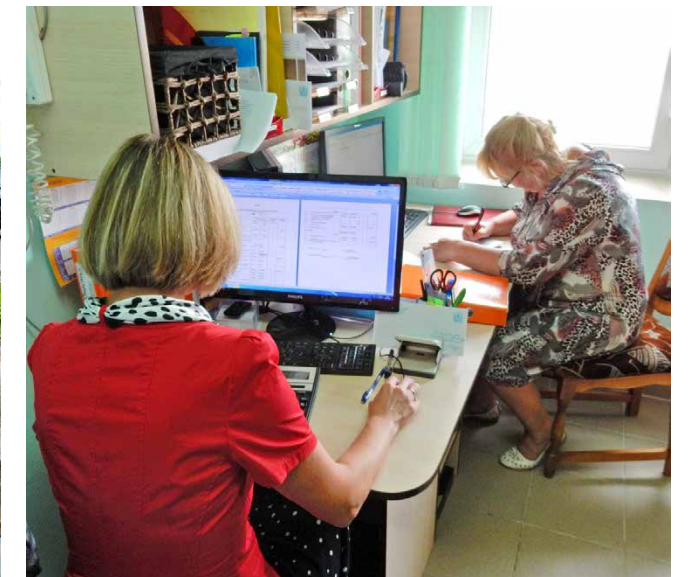
В зданиях застройки периода с 2007 года в основном применялись энергетически устойчивые материалы и технологии. С учетом периода эксплуатации есть нюансы потерь тепла в случае дефектов, образовавшихся в процессе усадки. Дефекты устраняются точно, своевременно из средств собственников.

Дома же 1989–1990 годов постройки нуждаются в утеплении, тепловой реабилитации. Однако преимущественно это малобюджетные дома, в которых квартиры распределялись от предприятий или под социальные программы. Экономическое положение собственников квартир в данных домах в основном среднее и ниже среднего (много пенсионеров, инвалидов и ветеранов). Именно поэтому за собственные средства собственников произвести модернизацию затруднительно, да и накопления на капитальный ремонт в каждом МЖД небольшие.

В плане отношений собственников к общему имуществу и личной ответственности за время деятельности Ассоциации прослеживается прогресс в виде инициатив и внесения личного вклада в общее дело Ассоциации. Актив каждого МЖД из числа членов Ассоциации можно было определить в процентном соотношении максимум 10–15%, однако это усредненный показатель по всем домам. В конкретных случаях эта цифра может достигать до 50% и более. За последние три года благодаря просветительской работе Ассоциации и ведения консультативной работы с собственниками активность выросла на 20–25%.

С другой стороны, ранее чаще прослеживалась тенденция внесения личного вклада собственниками в материальную базу своего совместного домовладения и создание комфорта на придомовой территории и в подъездах, в местах общего пользования. В последнее время снизился процент волонтеров, участвующих в субботниках, но качество их помощи улучшилось. Например, у нас в некоторых домах были оборудованы подъемники для инвалидов-колясочников, оформлены детские площадки, заменены скамьи для отдыха пенсионеров и т. п.

Сложнее организовать управление отходами для их раздельного сбора. К сожалению, ни одна государственная программа по раздельному сбору и утилизации отходов не приносит такого результата, как планируется изначально. На данный момент используются контейнеры для раздельного сбора сырья, однако со стороны местного монополиста (Мозырского райжилкомхоза, оператора по вывозу ТКО) не организована регулярная работа. В целом пока лишь небольшое количество жильцов понимает необходимость наведения и поддержания порядка в местах общего пользования своими силами, совместно с соседями.



3. Краткая история развития организации

Год	Достижения
2014	Учреждение Ассоциации «Мозырский собственник» 12 членами Ассоциации. Организация курсов повышения квалификации для председателей правления г. Мозыря и района (более 20 человек). Организация курсов для бухгалтеров (более 25 человек). Разработка памяток для управляющих по структуре управления многоквартирными жилыми домами, иерархии решения вопросов граждан в системе управления многоквартирными жилыми домами форм ТС, ЖПК и ЖСПК. Привлечение в качестве партнеров в Ассоциацию двух организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирных жилых домов. Расширение Ассоциации до 24 юридических лиц. Вступление в Международную Ассоциацию менеджмента недвижимости
2015	Проведение правового обучающего семинара (более 20 слушателей). Проведение обучающего семинара для бухгалтеров (более 25 слушателей). Совместное совещание с Мозырским районным исполнительным комитетом о проблемах и перспективах управления многоквартирными жилыми домами. Включение в состав комиссии по проведению экспертизы и принятию решений Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. Расширение Ассоциации до 38 юридических лиц
2016	По инициативе Мозырского районного исполнительного комитета выступление Ассоциация представителем и аудитором общественного мнения в товариществах собственников и организациях застройщиков по урегулированию спорных вопросов по обращению граждан. Совместная рабочая встреча в Мозырском районном исполнительном комитете по вопросам планирования и организации деятельности в ТС и ОЗ в условиях изменившегося законодательства Республики Беларусь. Создание инициативной группы по работе с отделом ЖКХ Мозырского районного исполнительного комитета. Выступление соучредителем Республиканского Союза товариществ собственников и жилищных потребительских кооперативов. Организация семинара-практикума для бухгалтеров «Использование современных методов и технологий в расчетах, начислении и учете платежей за ЖКУ» совместно с БРСУП «Белгосстрах» и ООО «Брайт Солюшенз» (35 участников). Расширение Ассоциации — 54 юридических лица. Разработка методического материала к семинару-практикуму для бухгалтеров «Методы работы по основным законодательным документам товариществ собственников и организаций застройщиков». Разработка памятки для председателей правления «Общее собрание собственников как основная форма принятия решений в управлении многоквартирными жилыми домами в ЖПК, ЖСПК и ТС». Создание инициативной группы по урегулированию вопросов Указа Президента Республики Беларусь № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий...». Разработка структуры РСЦ Ассоциации «Мозырский собственник». Наделение полномочиями нашей некоммерческой организации на расчет и начисление ЖКУ и безналичных жилищных субсидий первой в Республике Беларусь. Расширение Ассоциации — 108 юридических лиц.

2017	Организация деятельности и финансирование РСЦ Ассоциации «Мозырский собственник». Организация общего собрания членов Ассоциации совместно с заместителем председателя Мозырского райисполкома «Планирование деятельности РСЦ Ассоциации, принятие решения о финансировании расходов Ассоциации по расчету и начислению ЖКУ посредством программного продукта «АИС «Расчет ЖКУ» для многоквартирных жилых домов, являющихся членами Ассоциации, с целью экономии средств собственников». Расширение Ассоциации — 156 юридических лиц. Участие в коллегии Министерства ЖКХ «Итоги работы за 2016 год». Участие в выездной сессии Министерства ЖКХ по исполнению Указа Президента Республики Беларусь № 322. Организация Международного семинара «Формирование стандартов деятельности управляющего недвижимым имуществом совместного домовладения, роль в этом жилищных Ассоциаций и местных органов власти». Организация международной конференции на базе г. Мозыря совместно с районным Советом депутатов и Международной ассоциацией менеджмента недвижимости «Разработка концепции взаимодействия между КТОС и жилищными ассоциациями Республики Беларусь для реализации областных СУР» в рамках республиканской недели устойчивого развития 2017 год. Выездная рабочая встреча представителей Ассоциации в г. Тарту (Эстония) в рамках сотрудничества с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости.
------	--



4. Общие положения.

Результаты SWOT-анализа развития Ассоциации

Социальный портрет «подведомственного» Ассоциации «Мозырский собственник» микрорайона, в котором размещается основная доля юридических лиц, являющихся членами Ассоциации: это преимущественно молодые семьи среднего и выше среднего достатка с ипотекой на жилье или многодетные семьи; средний возраст собственников жилья — 35–40 лет. Микрорайон относительно молодой, поэтому в части благоустройства и разделения отходов весьма активно внедряются новые проекты, благодаря желанию собственников и членов их семей. Состояние озеленения на уровне пяти летних саженцев. Работает программа раздельного сбора отходов совместно с местным РЖКХ. Инфраструктура района на уровне бытового обеспечения граждан.

Проблемы

Построены новые учебные учреждения, которые не могут полноценно обеспечить занятость школьников и детей дошкольного возраста во внеурочное время. Бульвар не обустроен для организации досуга жителей микрорайона, что приводит к противоправным действиям подростков по отношению к имуществу близлежащих жилых домов.

Дома возрастом свыше 20 лет нуждаются в капитализации по утеплению и модернизации систем отопления. К сожалению, это малометражные дома, в которых контингент с достатком ниже среднего или средним, средний возраст — 55–60 лет, много людей пенсионного возраста. Экономическое положение данных категорий граждан может обеспечить относительную стабильность для ежедневного осуществления жизнедеятельности дома и поддержания систем в рабочем состоянии, однако любая модернизация непосильна для собственников по материальным причинам.

Управление многоквартирными жилыми домами осуществляется штатными сотрудниками, имеющими соответствующую квалификацию, и чаще всего это не основной вид занятий, а совмещение. Администрация Ассоциации и актив управляющих на протяжении своей деятельности выступают инициаторами реформ в сфере управления многоквартирными жилыми домами на местном и национальном уровне.

Достижения

На бульваре совместно с КТОС силами собственников и партнерских организаций было проведено озеленение и установка уличных тренажеров. Однако этого недостаточно для решения проблемы занятости подростков и взрослых на досуге.

Во дворах прежде всего силами собственников (дабы не утяжелять расходы ТС и ЖПК) проводится благоустройство на уровне минимального обеспечения граждан необходимыми малыми архитектурными формами.

Организованы трудовые десанты в рамках субботников.

С детьми налажена работа по украшению своего дома рисунками, схемами для подвижных игр.

С целью сохранения платежеспособности граждан и защиты прав собственников ТС и ОЗ (организации застройщиков) Ассоциацией была разработана структура РСЦ для предоставления услуг по расчету и начислению ЖКУ, минимизирующая расходы населения. Создана альтернатива государственному заказчику в лице Мозырского райжилкомхоза. Мы смогли сократить убытки дома в целом на 3,4% от начисленных платежей за ЖКУ.

Инициативной группой Ассоциации регулярно проводится информационно-просветительская работа с управляющими недвижимым имуществом и населением с целью формирования коммунальной грамотности собственников и защитой прав потребителей ЖКУ.

Совместно с органами местной власти проводятся совещания по планированию и внедрению новых форм взаимодействия с управляющими недвижимым имуществом и ведению просветительской деятельности с собственниками.

Ассоциация применяет концепцию профессионального управления многоквартирными жилыми домами на основе квалифицированных кадров посредством получения образования в ИПК г. Мозыря и г. Минска, где посредником выступает Ассоциация «Мозырский собственник». Ведется кадровый учет города и членов Ассоциации.

Перспективы

Ассоциация ставит перед собой задачи на перспективу по следующим направлениям:

- усиление деятельности в многоквартирных жилых домах по экономии ресурсов, энергосбережению и рациональному использованию энергоэффективных технологий;
- повышение уровня образования управляющих недвижимым имуществом;
- усиление экологически направленной деятельности (в том числе применение и более глубокое внедрение среди собственников раздельного сбора бытовых отходов);
- привлечение общественности к деятельности Ассоциации посредством публичного распространения опыта работы;
- воспитание грамотного собственника жилого дома ТС и ОЗ;
- создание консультативного центра на базе Ассоциации.

По решению вопросов работы с общественностью и формированию штата компетентных работников Ассоциации формируется четкая позиция с учетом индикаторов на основе КУРГ (см. раздел 10). Планируются выездные совещания на различных уровнях представительства интересов собственников как единицы общественности в информационно-политическом пространстве Республики Беларусь.

Инновационные методики деятельности Ассоциации на основе опыта европейских стран позволяют повысить статус управляющих недвижимым имуществом, распространить опыт управления многоквартирными жилыми домами, ввести понятия демократичного домоуправления и рационального использования природных ресурсов в процессе жизнедеятельности в многоквартирных жилых домах совместного домовладения. Актуализация мировых ценностей, выраженных в Целях устойчивого развития ООН – 2030, в рамках региона позволяет быть примером для распространения передового положительного опыта.

Мы — жилищная ассоциация «Мозырский собственник»

• Мы объединяем организации собственников всего города.

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

• Это наш вклад в качество жизни в Мозыре.

• Мы хотим, чтобы наш город стал «маленькой белорусской Швейцарией».

Наши тезисы:

• Мы настоящие.

• Мы не ищем легких путей.

• Наша работа доставляет нам удовольствие.

• На нас можно положиться.

• Мы делимся опытом с другими и восприимчивы к другому опыту.

• Мы смотрим на 20 лет вперед.

• Мы проявляем смелость.

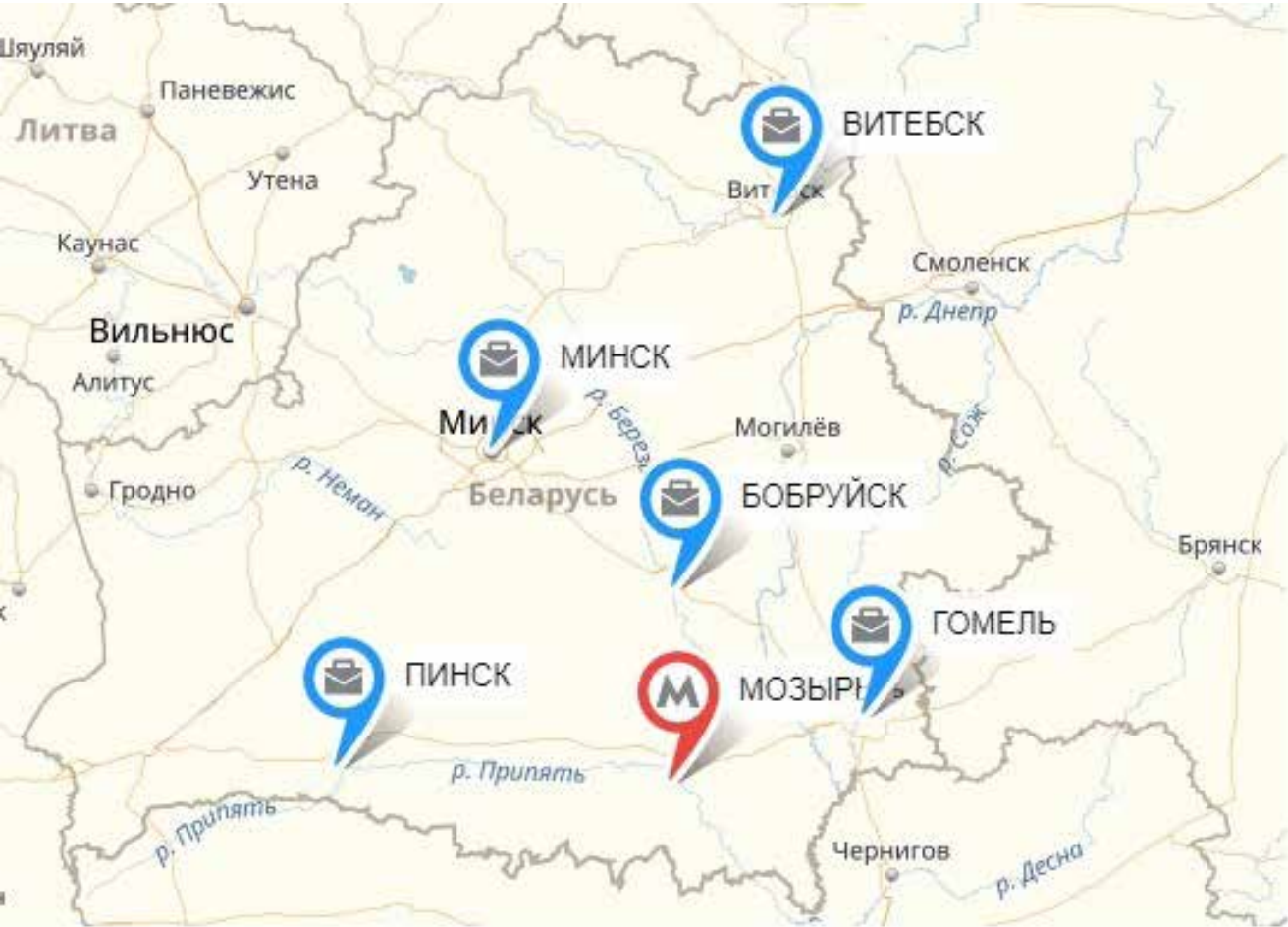
SWOT-анализ развития Ассоциации «Мозырский собственник»¹

Сильные внутренние стороны Компетентный актив. Объединение единомышленников. Четкая позиция в решении проблем. Объективное суждение. Способности адаптироваться в условиях изменения законодательства. Выгодное место дислокации. Партнерство. Количество представителей в составе Ассоциации. Красота, коммуникабельность и обаяние руководства и актива Ассоциации ☺ Энтузиазм. Способность общения с государственными органами Республики Беларусь, местными исполнительными органами власти и организациями по профилю их деятельности для решения проблем по изменению законодательной базы и решения текущих проблем и разногласий. Оказание взаимной помощи в экстренных и аварийных ситуациях по обеспечению бесперебойной эксплуатации жилищного фонда.	Слабые внутренние стороны Отсутствие прибыли и коммерческой составляющей. Отсутствие квалифицированных специалистов в юриспруденции и в программировании (приходится соискать на платной основе).
Внешние возможности Партнерские отношения на взаимовыгодных условиях в рамках региона, области, республики и на международном уровне. Профессиональные отношения с исполнительными властями. Представительство профессионального мнения при Министерстве ЖКХ. Приоритетное представительство общественного мнения посредством СМИ и других источников. Мобильность в поисках партнеров в обмене опытом. Профессиональное общение и обмен опытом с Ассоциациями жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников Республики Беларусь и других стран благодаря поддержке МАМН.	Внешние угрозы Изменения в законодательстве. Переход к 100-процентному возмещению населением жилищно-коммунальных услуг и связанный с этим рост тарифов на некоторые виды услуг ЖКХ. Попытки государства обязать все ЖСПК, ЖПК и ТС работать только по договорам на техническое обслуживание с местными государственными ЖЭСами. Анализируя запрет на частные управляющие компании, введенный у нас в стране в 2013 г. очередной редакцией Указа № 538, вполне резонно можно считать внешней угрозой возможность в целом на запрет деятельности ТС, ЖСПК и ЖПК, а следовательно, и Ассоциаций в случае, если они негативно себя зарекомендуют

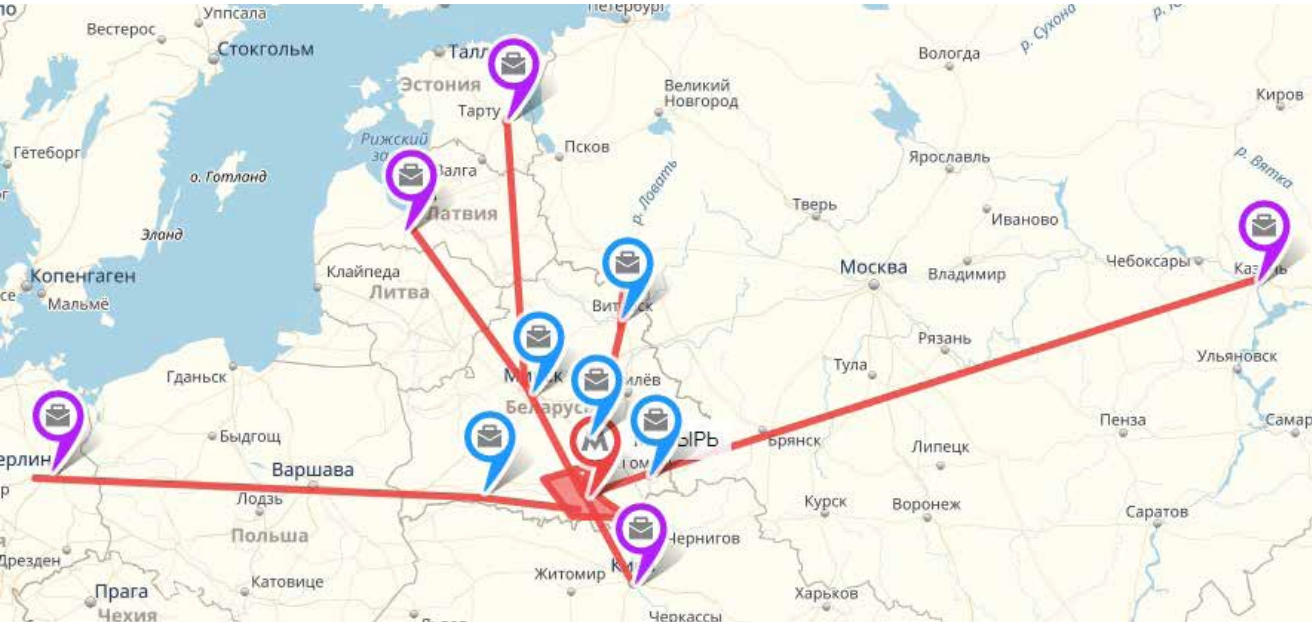
Выгодное местоположение Ассоциации — в одном из промышленных центров Беларуси, на сопредельной территории с Украиной, в пересечении транспортных потоков.



Наличие партнерских ассоциаций в других городах страны. Это позволяет совместно выработать цели развития, разрабатывать предложения по изменению законодательства в сфере управления жилым фондом.



Международные связи Ассоциации. Партнеры ассоциации в Германии, Эстонии, Латвии, Украине, России и других странах постоянно предлагают ноу-хау в управлении жильем и уходе за недвижимостью. Это позволяет быть информированными и обладать современными знаниями.



¹ Разработан на собрании инициативной группы 26.09.2018 г.

5. Организационное развитие

5.1. Видение (образ желаемого будущего Ассоциации)

К 2027 году Ассоциация «Мозырский собственник» — устойчивая самодостаточная организация с постоянным штатом менеджеров не менее 15 человек, работающим по различным направлениям экономики, юриспруденции, проектной деятельности, а также имеющая собственное бюро работы с населением. Ассоциация будет соучредителем нескольких дочерних сервисных компаний, доходы от деятельности которых будут идти на дальнейшее развитие Ассоциации.

5.2. Цель и задачи

Основной целью нашей организации мы видим расширение сферы деятельности Ассоциации и создание наиболее комфортных условий проживания граждан посредством оптимизации процесса управления и обслуживания многоквартирных жилых домов.

Мы, опираясь на европейские практики, Кодекс устойчивого развития Германии (КУРГ)², Дополнение для сферы жилищного хозяйства к Кодексу устойчивого развития Германии (ДЖХ КУРГ)³, а также Цели устойчивого развития ООН (ЦУР), также ставим перед собой задачи:



— улучшить качество условий проживания в многоквартирных жилых домах посредством информирования собственников и урегулирования на законодательном уровне норм ответственности в отношении общего имущества;



— усовершенствовать механизм ответственности неплательщиков коммунальных услуг посредством инициирования изменений в законодательство Республики Беларусь;



— разработать концепцию энергетической модернизации многоквартирных жилых домов, нуждающихся в реновации;



— разработать новые формы привлечения волонтеров, чья деятельность направлена на благоустройство микрорайона и дворовой территории с учетом рационального использования ресурсов для сохранения климата и окружающей среды;



— совместно с местными органами управления, разработать программу управления отходами, а также создать условия для конкуренции в сфере управления отходами;



— внедрить программу зеленой экономики для создания экодворов в повседневную деятельность организаций собственников, отдавать предпочтение подрядчикам из сектора зеленой экономики;



— выступить инициатором разработки городской программы по содержанию домашних животных и необходимой инфраструктуры (специальные урны, площадки для выгула собак, приюты и гостиницы для животных);



— оказать помощь в разработке школьных уроков по ЖКХ и принимать участие в их проведении;



— разработать собственные мини-стандарты по управлению жилой недвижимостью и следить за их соблюдением всеми членами ассоциации.

Краткосрочные цели Ассоциации (на ближайший год):

- нахождение партнеров по поддержке деятельности Ассоциации;
- расширение взаимодействия с органами местной власти;
- создание доступного источника распространения информации о деятельности Ассоциации для собственников;
- формирование ресурсного центра управления жилой недвижимостью для содействия как управляющим недвижимостью совместного домовладения, так и собственникам жилья.

Среднесрочные цели Ассоциации (на три-четыре года):

- выстраивание отношений с зарубежными партнерами с целью внедрения передового опыта и практик в деятельность по управлению совместными домовладениями;
- внедрение системы минимизации затрат на эксплуатацию МЖД на основе модернизации энергосистем и экономически рационального использования финансов собственников жилья;
- разработка и внедрение практики принятия решений на основе немецкой «Декларации о разделении собственности».

Долгосрочные цели ассоциации (на срок 7–10 лет):

- становление Ассоциации «Мозырский собственник» как авторитетного консалтингового центра с юридическими, экономическими и технологическими услугами, а также услугами по обучению и повышению квалификации управляющих, сертификацией управляющих организаций в сфере экономики совместного домовладения;
- развитие кооперации с партнерами из других секторов экономики для инвестирования средства в модернизацию и реновацию МЖД, развития бизнеса в смежных с ЖКХ секторах (межсекторное партнерство).

В том числе цели в области укрепления потенциала ассоциации:

- повышение квалификации сотрудников посредством образовательного центра Ассоциации «Мозырский собственник»;
- внедрение прогрессивных методов организации труда на основе разработанных форм и мини-стандартов деятельности управляющих недвижимостью совместного домовладения;
- внедрение новых технологий на основе опыта стран-партнеров по принципу «Получи знания, усовершенствуй, примени — прогрессируй»;

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

³ Информация предоставлена Бернхардом Шварцем (IWO, Берлин) и Международной ассоциацией менеджмента недвижимости: <http://jildom.com/assets/files/pdf4/GdW.pdf>

- совершенствование деятельности по охране труда, а также укреплению здоровья посредством создания специального фонда для организации и проведения мероприятий, направленных на развитие здорового образа жизни среди целевой группы Ассоциации;
- укрепление технической базы Ассоциации (оборудования, которое может предоставляться во временное пользование членам Ассоциации), а также привлечение других организаций из сектора бытового обслуживания населения для взаимовыгодного сотрудничества;
- развитие консультационных, информационных и образовательных услуг (правовая поддержка, эффективный менеджмент, бухгалтерское обслуживание, урегулирование конфликтов, организация и модерирование собраний);
- партнерство Ассоциации с благотворительными фондами, ориентированными на улучшение среды обитания для людей с ограниченными возможностями и пожилых людей;
- расширение сотрудничества с представителями малого бизнеса по укреплению инфраструктуры микрорайона и города с целью развития устойчивых позиций региона, поддержание развитой системы представительских коммуникаций;
- сохранение гендерного равенства (равных возможностей) в секторе управления жильем посредством развития женского лидерства в организациях — членах Ассоциации и самой Ассоциации;
- введение в практику проведение совместно с органами управления города ежегодных конкурсов среди управляющих жильем, праздников для его собственников, в том числе с использованием поощрительных призов и денежных премий из местного бюджета базового уровня, для привлечения общественности к благоустройству придомовой территории и улучшению экологической ситуации в городе.

5.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость

В планах Ассоциации учредить совместно с партнерами коммерческую сервисную организацию с соответствующим материальным оснащением:

- тепловизоры и другая техника для проведения энергоаудита;
- теплогидрометры и пирометры для проведения аудита санитарного состояния общественных и жилых помещений;
- мини-техника и техника для ухода за объектами растительного мира;
- передвижные компрессоры, насосы, сварочные аппараты и иное оборудование для сервисных работ.

Данная деятельность позволит укрепить материальную базу Ассоциации и создать полноценный конкурентоспособный центр предоставления бытовых услуг и всевозможных диагностических экспертиз, наиболее актуальных при управлении многоквартирными жилыми домами.

6. Программное развитие (приоритеты)

Для реализации идей развития Ассоциации мы сформулировали предложения по реализации нескольких целевых программ.

Программа № 1 — «Информационная поддержка товариществ собственников и организаций застройщиков»



Цель программы: консалтинговое обеспечение процесса организации и развития ТС и ОЗ в рамках региона, оказание юридической, экономической и методологической помощи при создании и становлении Организации застройщиков.

Данная программа предполагает деятельность по укреплению устойчивых городов и сообществ, повышение потенциала образования как компетентных управленцев, так и простых пользователей ЖКУ (собственников). Отдельной поддержки заслуживают женщины-управляющие многоквартирными жилыми домами, так как именно они могут обеспечить наиболее гибкий подход при работе с населением. Гендерный принцип позволяет варьировать программу обучения с уклоном на техническую часть подготовки в доступной форме, делать акцент на подборе обслуживающего персонала и принципах работы инженерных систем. Кроме того, данный подход позволяет обеспечить работой и способствовать самореализации женщин-лидеров.

В рамках взаимодействия с собственниками планируется ряд обучающих семинаров-практикумов, направленных на формирование грамотности населения по самоуправлению недвижимым имуществом. Компетентный подход в образовании собственника позволит решить ряд задач по ресурсо-, энергосбережению, улучшению экологической составляющей по отдельному сбору ТБО и повышению качества жилья при осознанном потребительском отношении к содержанию общего имущества.

Программа № 2 — «Здоровая экология — залог здоровья человека»



Цель программы: оптимизировать работу по разделному сбору и утилизации бытовых отходов, способствовать развитию инфраструктуры микрорайона с позиции экологического материального оснащения игровых площадок, мест выгула собак и зеленой парковки.

Если недостаточно республиканской пропаганды, направленной на улучшение экологии города, то есть возможность точечного воздействия на жителей под призмой формирования сознательного отношения к своей территории и ресурсам. В рамках самоуправления многоквартирными жилыми домами можно объективно сотрудничать с учреждениями образования и узкоспециализированными организациями дополнительного образования детей и молодежи. В частности, с эколого-биологическим центром и станцией юных пожарников с целью привлечения учащихся к разработке программ волонтерского движения, просветительской деятельности по выгулу собак, обустройства специальных площадок при партнерстве с населением и молодежными организа-

циями, комитетами территориального самоуправления. Создание безопасных игровых площадок на придомовой территории из экологически целесообразных материалов. Озеленение молодых микрорайонов, придомовой территории и парковых зон, прилегающих к микрорайону.

Организация активной деятельности по раздельному сбору ТКО. Пиар-акции волонтеров и трудовые десанты на придомовых территориях. Оснащение контейнерных площадок полноценными безопасными контейнерами для раздельного сбора отходов и работа с подрядчиками по организации полноценного вывоза и утилизации мусора. К сожалению, в городе существует монополия в лице государственного предприятия по вывозу и утилизации ТКО, и чаще всего техника наносит урон экологическому состоянию дворовых территорий. Ассоциация совместно с компетентными организациями выступает инициатором улучшения ситуации и создания альтернативы государственному подрядчику.

В рамках сотрудничества с учреждениями образования и библиотеками планируется проведение конкурсов рисунков и тематических эссе среди детей и молодежи на тему улучшения экологии города и региона.

Программа № 3 — «Материально-технический прогресс»



Цель программы: создать материально-техническую базу, доступную для всех членов Ассоциации, обеспечив потребности по техническому сопровождению зданий и их инженерных систем в многоквартирных жилых домах.

В рамках данной программы планируется усиление сферы обслуживания многоквартирных жилых домов посредством укрепления материально-технической базы коммерческой структуры от Ассоциации «Мозырский собственник», так как в процессе эксплуатации многоквартирных жилых домов необходимо специфическое оборудование и измерительные приборы, которые по цене недоступны для отдельного приобретения на жилой дом. Вариативные формы использования и индивидуальный подход помогут удовлетворить потребности членов Ассоциации и укрепить позиции некоммерческой организации как авторитетной компетентной структуры.

Алгоритм реализации программ:

- по каждой из названных программ планируется до конца 2018 г. создать тематическую рабочую группу с привлечением, кроме сотрудников Ассоциации, представителей гор-, райисполкома, бизнеса, учреждений образования и других организаций во главе с тематическим координатором;
- созданная рабочая группа подготовит «План реализации», который будет утвержден руководством Ассоциации;
- руководство Ассоциации будет осуществлять постоянный мониторинг выполнения программ и их поддержки;
- результаты выполнения программ будут отражаться на сайте Ассоциации.

7. Связи с общественностью

Для укрепления и развития Ассоциации будет продолжена работа по сохранению существующих партнерств и установлению новых форм сотрудничества, а также по установлению контактов с новыми партнерскими организациями как из Беларуси, так и из-за рубежа.

Направления развития сотрудничества с партнерскими организациями.

Партнерство с Мозырским райисполкомом:

- продолжить работу по реализации новых совместных проектов, направленных на оказание содействия устойчивому развитию региона;
- продолжать работу по формированию ресурсного центра управляющих недвижимым имуществом с целью повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и совершенствования компетентности управленцев.

Партнерство с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости, г. Минск:

- инициировать совместные международные проекты от имени МАМН и Ассоциации «Мозырский собственник»;
- продолжить работу по приглашению специалистов МАМН для проведения обучающих семинаров, конференций по устойчивому развитию и совершенствованию деятельности по управлению многоквартирными жилыми домами;
- инициировать рабочие группы по организации и проведению реформ в жилищном законодательстве Республики Беларусь.

Партнерство с учреждениями образования г. Мозыря

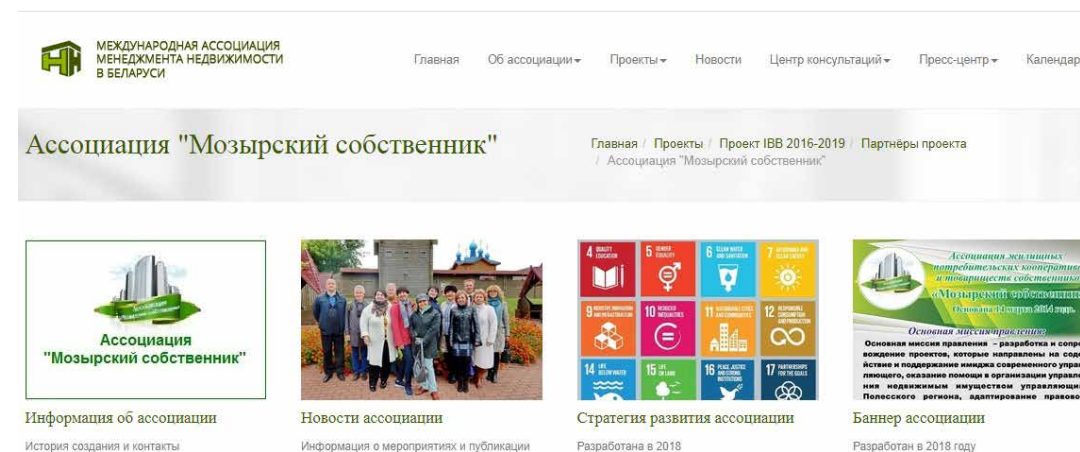
- инициировать совместную деятельность по развитию и процветанию микрорайона;
- организовать работу с детьми и подростками по благоустройству бульвара и территории школ, организовать трудовые десанты по дворам;
- обеспечить пропаганду здорового образа жизни, занятий спортом.

Партнерство с представителями малого бизнеса г. Мозыря

Партнерство с представителями бизнеса города планируется посредством участия в проектах и организации благотворительных акций с целью развития инфраструктуры микрорайона и оказания помощи благотворительным фондам Мозырского региона.

Основными средствами для установления и развития связей с широкой общественностью в Ассоциации «Мозырский собственник» являются:

- Буклет организации и буклеты по каждой из программ
- Веб-страничка Ассоциации по адресу: <https://goo.gl/q69Aia>
- Презентации
- Визитные карточки сотрудников
- Информационные стенды
- Средства массовой информации города и региона



8. Другие направления и методы работы Ассоциации

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

- охрана природы, поддержка биоразнообразия, озеленение;
- организация культурно-массовых мероприятий, благотворительных акций и деятельности волонтеров;
- поддержка предприимчивости и предпринимательства на принципах устойчивого развития социальной сферы («зеленая» экономика, социальное предпринимательство, благотворительность в интересах граждан и детей);
- образование с целью устойчивого развития (в том числе с учетом реализации гендерной политики в управлении многоквартирными жилыми домами);
- территориальное планирование, устойчивая мобильность и инклюзия (акцент на рациональном планировании строительства города и комплексов бытовых и социальных услуг населению, создании безбарьерной среды).

Данные направления будут развиваться при условии наличия кадровых и ресурсных возможностей Ассоциации.

Для реализации этих и других, соответствующих уставным задачам Ассоциации, задач планируется использование следующих приемов, методов и подходов:

- вовлечение в текущую деятельность и проекты Ассоциации квалифицированных экспертов — сотрудников ведущих образовательных и научных учреждений страны, формирование при Ассоциации Экспертного совета;
- ориентация на местные ресурсы и традиции, внимание к изучению региона, выявление его особенностей, разработка брендинговой политики Ассоциации на этой основе;
- вовлечение молодежи в деятельность Ассоциации, создание с этой целью Молодежного совета Ассоциации;
- развитие международных связей, в том числе через побратимское движение, содействие заключению побратимских связей с другими жилищными Ассоциациями из Беларуси, между местными исполнительными комитетами и аналогичными сообществами из Польши, Германии, Словакии, Латвии, Эстонии и других стран, а также вхождение в состав международных сетей и объединений;
- постоянное повышение квалификации сотрудников Ассоциации, их компьютерной грамотности, изучение иностранных языков, современных теории и практики по управлению многоквартирными жилыми домами;
- распространение Ассоциацией полученного опыта, рекомендация собственных наработок, проведение обучающих мероприятий по таким темам, как «Формирование имиджа современного управляющего недвижимым имуществом», «Взаимодействие с органами местной власти, компромиссы», «Экономические аспекты управления многоквартирными жилыми домами», «Экология города в контексте управления многоквартирными жилыми домами» и др., основаным на реализованных проектах и программах Ассоциации;
- 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.

9. Системный подход в развитии Ассоциации

Для обеспечения системного подхода в 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 Стратегии.

Критерии устойчивости
Критерии устойчивости 1–4 по общим вопросам стратегии

1. Стратегический анализ и мероприятия

Мероприятия	Анализ шансов и рисков	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Год постройки и структура жилфонда	Планируется в 2018–I половине 2019 сформировать подробную статистику по данному вопросу
	2. Структура жильцов	Планируется в 2018–I половине 2019 сформировать подробную статистику по данному вопросу, провести анализ путем анкетного опроса
	3. Структура платежей за жилье	Согласно законодательству Республики Беларусь (контроль посредством РСЦ Ассоциации)
	4. Энергетическое состояние	Мониторинг рабочей группы, оформление статистических данных, определение стратегических задач – 2018 г.
	5. Безбарьерная среда	Соблюдение норм, ориентация на реализацию государственной программы
Градостроительство	1. Градостроительные требования	Ориентация на принципы «зеленого» градостроительства (позитивная динамика)
	2. Демографическое развитие	Формирование статистики, паспортный учет
	3. Новое строительство/снос	Изучение статистических данных по городу. Внесение предложений в горисполком
	4. Экономия площадей для строительства, дворовых пространств	Ориентация на рациональное использование площадей, изучение мнения жильцов (в том числе детей и подростков) по данному вопросу, принятие соответствующих решений
	5. Социальные стандарты	Выполнение социальных стандартов (постоянно)
	6. Избежание джентрификации	Изучение вопроса (I пол. 2019 г.) совместно с учреждениями образования и внешними экспертами
Инвесторы-застройщики	1. Потенциал застройщика, шансы и риски	Работа с фактическими данными по жилфонду. Обсуждение данных вопросов с местными властями
Сотрудники ассоциации	1. Возрастная структура и образование	Ведется учет. Планируется содействовать повышению уровня образования сотрудников (в том числе посредством участия в семинарах, тренингах). Индикатор — позитивная динамика. Использовать для этого координацию с организациями-партнерами

2. Аспекты устойчивости, оказывающие существенное влияние на работу

Мероприятия	Стратегия и осуществление	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Энергосберегающая санация жилфонда	Разработка методических рекомендаций на основе соблюдения государственных программ, изучение потенциала, разработка проектных предложений (два — в 2019 г.), участие в конкурсах проектов
	2. Стратегия нового строительства (в том числе в сотрудничестве с застройщиком)	Посредством организации работы с общественностью, организация мониторинговых исследований
	3. Снос барьеров в старом жилфонде на придомовой территории	Не осуществляется либо модернизируется в качественно новое
	4. Помощь между соседями	Развивать посредством фестивалей, местных праздников, совместных мероприятий. Индикатор — позитивная динамика
Градостроительство	5. Активный партнер муниципалитета в рамках развития города	Осуществляется в рамках постоянно действующих совместных пленарных заседаний и совещаний при Мозырском райисполкоме. Индикаторы: количество совещаний, количество принятых решений, создание совместных рабочих групп

Инвестор-застройщик	6. Строительство домов/квартир для людей с низкими и средними доходами, а также для особых слоев населения (клубных, для молодежи, для пожилых)	Согласно единым государственным программам. Обсуждение совместно с городскими властями
Руководство сотрудниками	7. Создание современной структуры, политики и культуры организации	Разработка соответствующих документов (2019 г.). Основной принцип — тимбилдинг (образование эффективной команды). Развитие потенциала организации на семинарах, тренингах (в т. ч. совместно с МАМН)
	8. Мероприятия по содействию здоровью	Учрежден ежегодный туристический слет среди членов Ассоциации. Индикатор — количество участников (позитивная динамика)
	9. Концепции обучения и повышения квалификации	Регулярный процесс образовательной деятельности, участие в обучающих семинарах, кооперация в данной области с учреждениями образования, общественными образовательными организациями

3. Цели в области устойчивости

Цели развития организации:	
1. Развитие собственного капитала	Развитие РСЦ Ассоциации, укрепление материально-технической базы посредством проектной деятельности
2. Повышение рыночной стоимости недвижимости	Учет воздействия ценообразующих факторов. Проведение в 2019 г. соответствующих оценок совместно с внешними экспертами
Экологические и социальные цели в отношении жилищного фонда:	
1. Цели энергосберегающей санации	Ориентация на государственные программы. Инициирование проектов, подготовка проектных предложений (два — в 2019 г., в последующем — позитивная динамика), участие в проектных конкурсах
2. Цели сокращения выброса CO ₂	Ориентация на государственные программы, а также посредством организации просветительской работы среди собственников. Индикатор — снижение выбросов CO ₂ (расчеты производить совместно с экологической организацией, экспертами)
3. Перепланировка с учетом возрастной структуры, цели в области демографии	Ориентация на государственные программы. Внесение инициативных предложений на основе изучения передового отечественного и зарубежного опыта
4. Цели в области нового строительства	Ориентация на государственные программы. Обсуждение данных вопросов с местными властями и застройщиками
5. Повышение качества жизни и доступного жилья с социальной точки зрения	Ориентация на государственные программы. Оценка качества жизни с помощью анкетного опроса (позитивная динамика или стабилизация)
Развитие сотрудников Создание условий и стимулов для развития потенциала сотрудников, в том числе посредством направления на обучение, повышения квалификации, участия в семинарах и тренингах. Сотрудничество по данному вопросу с МАМН, учреждениями образования, общественными образовательными организациями	

4. Цепочка видов деятельности, создающих добавленную стоимость

Менеджмент жилфонда; модернизация и новое строительство:	
1. Употребляемые при строительстве и ремонте и благоустройстве материалы (кирпич, панельный дом, каркасный дом, утеплители, штукатурки, краски, кровли)	Ориентироваться на безопасные для здоровья, экологически чистые материалы. Изучить (2018–2019 гг.) передовой отечественный и зарубежный опыт в данной области
2. Строительные материалы (социальные и экологические критерии)	Наличие экологических сертификатов у закупаемых материалов, использование местных ресурсов (дерево, камень)
3. Поставка энергии, возобновляемые источники энергии	Проработка вопроса об установлении освещения от солнечных батарей

Критерии устойчивости 5–10 в области менеджмента процессов

5. Ответственность

Ассоциации определяют членов руководства, ответственных за устойчивое развитие	
1. Члены правления	Ответственная — Покотило Наталья Геннадьевна
2. Члены дирекции	Ответственная — Гусакова Ирина Сергеевна
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 общественных организаций (в т. ч. Мозырского местного фонда «За чистую Припять»)
2. Удельный вес от всего жилфонда квартир, которые полностью либо частично санированы	Нет. Планируется проработать вопрос в 2019 г.
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. Индикаторы: количество мероприятий, количество участников, количество распространенных информационных материалов. Целевой показатель — снижение энергопотребления, увеличения доли утилизации мусора
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.)	Оптимизация деятельности в рамках государственных программ, просветительская деятельность внутри Ассоциации
2. Информация о кадастровой стоимости земли или аренде помещений, парковок для ассоциации	Формирование статистических данных, изучение данного вопроса с помощью экспертов

12. Менеджмент ресурсов

Ассоциация докладывает, какие качественные и количественные цели поставила	
1. Объем планируемых привлеченных инвестиций для модернизации жилого фонда	Ориентация на государственные программы, а также другие источники финансирования (бизнес, средства населения, проектные ресурсы). Индикатор — положительная динамика
2. Количество планируемых для обновления теплоузлов (с автоматизацией)	Индикатор — положительная динамика

13. Выбросы, оказывающие влияние на климат

Ассоциация докладывает о вредных выбросах	
1. Выбросы от собственной котельной	Нет
2. Выбросы от котельной поставщика ресурсов	Пока не контролируем. Планируем в 2019–2020 годах изучить вопрос совместно с учреждениями образования, экспертами и общественными организациями

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	По совместительству
3. Предусмотрено ли право выступать с инициативой по развитию	Предусмотрено
4. Предусмотрена ли в контрактах обязанность выплаты компенсации в случае увольнения по инициативе Ассоциации	Предусмотрена
5. Пресечение нелегальной («серой») занятости в подрядных фирмах	На уровне профилактической работы

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	26–60 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)	60/40

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%. В перспективе — постоянно, в том числе и посредством самообразования

17. Права человека

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

18. Общество

Ассоциация информирует об участии в развитии местного сообщества	
1. Помощь между соседями, дни двора, дни соседей	Не менее одного праздника в год. Подтверждение: фото, публикации в СМИ
2. Сотрудничество с социальными учреждениями	Осуществление обмена информацией и статистическими данными
3. Организация общественной работы	Регулярно. Индикаторы: количество мероприятий, количество участников, количество привлеченных средств на общественные нужды
4. Праздники микрорайона, спортивные праздники	Согласно годовому планированию, с учетом ежегодных программ
5. Свободное время детей, работа кружков и секций	Партнерские взаимоотношения с учреждениями образования
6. Организация благотворительных мероприятий для местного сообщества микрорайона	Планируется на 2019 г. и совместно с КТОС «Славянский»

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	Периодически не менее 1 раза в неделю
4. Организация слушаний по тарифам на ЖКУ	Организовано в часы приема
5. Предложения в законодательный процесс и пр.	Формирование спроса, координация процесса изучения общественного мнения, формирование компетентных обращений

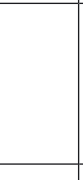
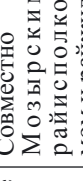
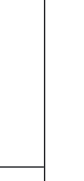
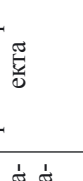
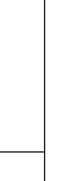
20. Предупреждение правонарушений

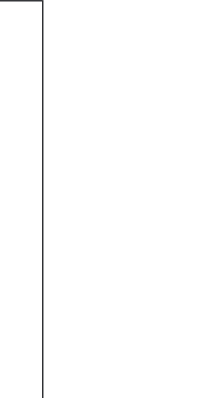
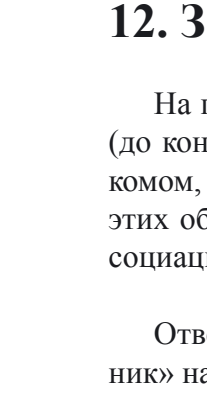
Ассоциация информирует, какие меры, стандарты реализует с целью предупреждения и наказания правонарушений, прежде всего коррупции	
1. Информационная работа с жильцами по вопросам соблюдения правопорядка	Минимум — 1 раз в квартал Обобщенный индикатор — уменьшение правонарушений
2. Проведение бесед с сотрудниками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

10. Взаимосвязь приоритетов стратегии Ассоциации «Мозырский собственник», Мозырского районного исполнительного комитета и Международной ассоциации менеджмента недвижимости

Приоритеты Концепции Ассоциации	Приоритеты Стратегического плана развития Мозырского районного исполнительного комитета	Приоритеты развития Международной ассоциации менеджмента недвижимости
Расширение сферы взаимодействия с обучающими центрами Беларуси по формированию компетенции управляющего недвижимым имуществом	Разработка концепции образования и развития квалифицированных управляющих многоквартирными жилыми домами посредством взаимодействия с региональными обучающими центрами	Устойчивое развитие региональных ассоциаций товариществ собственников и организаций застройщиков
Улучшение качества предоставления услуг по управлению многоквартирными жилыми домами	Формирование компетентных органов управления многоквартирных жилых домов в товариществах собственников и организациях застройщиков	Реформирование жилищно-коммунального хозяйства Беларуси
Воспитание грамотного собственника недвижимого имущества в многоквартирных жилых домах	Снижение уровня обращения граждан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства в многоквартирных жилых домах товариществ собственников и организаций застройщиков	Создание единого информационного пространства в системе ЖКХ Беларуси
Развитие концепции экологической направленности деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков в рамках региона	Соблюдение программы по разделному сбору и утилизации бытовых отходов	Развивать в городах и странах экологическую грамотность по созданию инфраструктуры мест проживания людей
Концепция гендерного равенства в управлении многоквартирными жилыми домами		Устойчивое развитие региональных ассоциаций товариществ собственников и организаций застройщиков
Концепция доступности полноценного пользования совместной собственностью в многоквартирных жилых домах для людей с ограниченными возможностями	Следование программе «Комфортное жилье»	Содействие людям с ограниченными возможностями в сфере ЖКХ

11. План действий по реализации СУР Ассоциации «Мозырский собственник»

Приоритеты стратегии	Стратегические цели	Задачи	Мероприятия	Ресурсы	Исполнитель	Срок	Индикатор
Программа «Информационная поддержка ТС и ОЗ»	1.1. Укрепление позиций Ассоциации	Формирование имиджа управляющего	Организация и проведение курсов и обучающих семинаров для управляющих недвижимым имуществом	Средства Ассоциации	Совместно с Мозырским райисполкомом	На протяжении деятельности	    Не менее двух семинаров в год
	1.2. Консалтинговое обеспечение процесса организации и развития ТС и ОЗ	Разработка и реализация информационного центра Ассоциации	Организация мониторингов по качеству обслуживания многоквартирных жилых домов. Разработка учебных пособий рекомендательного характера по организации деятельности в ТС и ОЗ	Средства Ассоциации и проектные средства	Совместно с Мозырским райисполкомом и руководителями ТС и ОЗ или инициативными группами	На протяжении деятельности	    Одно учебное пособие в год
	1.3. Организация работы юридической и экономической методологической служб Ассоциации	Организация деятельности специальных консультативных служб Ассоциации	Открытие коммерческого центра по предоставлению юридических услуг и финансового аудита деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков, организовав тем самым дополнительные рабочие места и достойный доход	Учреждение коммерческого центра в рамках программы развития коммерческих организаций	Ассоциация	2021 г.	     Коммерческий центр открыт
Программа «Здоровая экология — залог здоровья человека»	1.1. Оптимизация работы по разделному сбору и утилизации бытовых отходов	Разработать концепцию в многоквартирных жилых домах по разделному сбору бытовых отходов	Информационная программа для собственников в многоквартирных жилых домах ТС и ОЗ посредством выступлений на общих собраниях и публикации информации в местных СМИ	Привлечение спонсорских средств в рамках проекта	Совместно с Мозырским райисполкомом и райжилкомхозом привлечением ТС и ОЗ	2020 г.	      Концепция разработана

	1.2. Использование экологических материалов в процессе развития инфраструктуры микрорайона	Внедрение концепции подбора и использования экологических материалов в процессе благоустройства дворовых территорий и развития инфраструктуры микрорайона	В рамках семинаров и общих собраний проводить агитационные программы за экологически целесообразное благоустройство. Волонтерское движение молодежи по пропаганде экологических материалов в процессе развития инфраструктуры микрорайона. Разработка буклетов для потребителей ЖКУ	Привлечение спонсорских средств в рамках проекта	Совместно с Мозырским райисполкомом и райжилкомхозом с привлечением ТС и ОЗ	Постоянно	   Не менее 1 тематического семинара в год
	1.3. Озеленение бульвара, обустройство площадок для выгула собак, организация мест для занятий спортом и культурного отдыха граждан	Разработка проекта по благоустройству бульвара и оснащению доступными спортивными тренажерами	Организация акций по озеленению бульвара. Обустройство площадок для выгула собак. Оснащение площадок для занятия спортом и культурного отдыха граждан. Организация субботников в общественных местах. Конкурсы «Любимый питомец». Экопоходы членов ТС и ОЗ	Средства личных вкладов жителей микрорайона, проектные средства	Совместно с Мозырским райисполкомом с привлечением ТС и ОЗ	Проект — в 2019 г. Мероприятия — ежегодно Создание инфраструктуры — по 1 объекту в год	   Проект создан. Проводится не менее 1 мероприятия в год. Создается не менее 1 объекта в год.
Программа «Научно-технический прогресс»	1.1. Разработка концепции по организации деятельности в многоквартирных жилых домах по техническому обслуживанию инженерных систем, зданий и сооружений	Создание центра по техническому обслуживанию от Ассоциации	Оснащение современным оборудованием центра и оказание возмездной помощи в предоставлении материалов и оборудования. Подбор компетентных сотрудников по обслуживанию многоквартирных жилых домов	Привлечение спонсорских средств в рамках проектов	Ассоциация, обслуживающие организации	Разработка концепции — 2019 г. Создание Центра — 2020 г.	   Концепция разработана. Центр создан и оборудован.
	1.2. Создание единой базы подрядчиков по выполнению ремонтных работ и бытовому обеспечению потребностей многоквартирных жилых домов	Формирование базы контактов подрядчиков	Разработка форм конкурсного предложения на оказание определенных видов работ. Изучение спроса ТС и ОЗ; Формирование базы данных по подрядчикам и видам услуг	Ассоциация	Совместно с Мозырским райисполкомом с привлечением ТС и ОЗ	2021 г.	   База контактов создана и используется.

12. Заключительные положения

На первом этапе после разработки и утверждения настоящей Стратегии, в течение полугода (до конца 2018 года), организуется ее обсуждение с заинтересованными сторонами (горисполкомом, структурами райисполкома, партнерскими и донорскими организациями), и по итогам этих обсуждений в Стратегию могут быть внесены изменения, утвержденные Правлением Ассоциации.

Ответственность за реализацию Стратегического плана Ассоциации «Мозырский собственник» на 2018–2027 годы возлагается на органы руководства и управления организацией в пределах их компетенций.

В рамках исполнения стратегических положений Ассоциация «Мозырский собственник» будет стремиться выполнять поставленные цели и задачи, укрепляя тем самым свои позиции в городе, области и в Республике Беларусь в целом, а также привлекая общественность к решению задач развития жилищно-коммунальной сферы в интересах устойчивого развития для настоящего и будущих поколений.

13. Контакты Ассоциации

Председатель правления
ГУСАКОВА Ирина Сергеевна.....+375 29 7387499

Заместитель председателя правления
ПОКОТИЛО Наталья Геннадьевна+375 29 8468190

Организационный сектор
ЛОЗКО Светлана Евгеньевна.....+375 29 2367860

Информационный сектор
ЖИЛИН Сергей Алексеевич.....+375 29 8378643

Юридический сектор
ГАРКУША Денис Александрович+375 29 7385384
ПИСКУН Андрей Анатольевич.....+375 29 8399724

Финансово-экономический сектор+375 236 231890
ДОЛГАЯ Светлана Васильевна
БОБР Любовь Александровна
МИХАЙЛОВА Татьяна Леоновна
ШЛЯХТЕНКО Валентина Александровна

Производственно-практическое издание

**Гусакова Ирина Сергеевна,
Покотило Наталья Геннадьевна,
Сиваграков Олег Владимирович**

**Стратегия развития Ассоциации «Мозырский собственник»
на период до 2027 года в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка дня — 2030)
г. Мозырь, 2018**

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

Подписано в печать 26.11.2018. Формат 60х90/8. Бумага мелованная.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 4. Уч.-изд. л. 2,24. Тираж 100. 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.