

СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

**Ассоциации жилищных потребительских кооперативов
и товариществ собственников «Гомельский собственник»
в контексте достижения Целей устойчивого развития**



«Много маленьких людей во множестве маленьких городов
и деревень, делая множество маленьких дел, изменяют мир»

СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Ассоциации жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Гомельский собственник»

в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка – 2030)

Минск
«Жилкомиздат»
2020

УДК 332.87:332.14(476)
ББК 65.441(4Бел)
Я

Издание подготовлено в рамках проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь» при поддержке Программы малых грантов Посольства США в Республике Беларусь.

Инициатор проекта — Международная ассоциация менеджмента недвижимости, г. Минск. Партнеры проекта: Ассоциация ПЖСК и ТС г. Жодино, Ассоциация ПЖСК и ТС г. Бобруйска, Ассоциация ПЖСК и ТС «Гомельский собственник», Ассоциация ПЖСК и ТС «Светлогорский собственник», Ассоциация ТС и ОЗ «Центр жилищного менеджмента» г. Минска.

Иностранная благотворительная помощь в виде денежных средств на реализацию указанного выше проекта зарегистрирована Департаментом по гуманитарной деятельности управления делами Президента Республики Беларусь (удостоверение № 03-08/28 от 13 февраля 2019 года). Мнения, изложенные в настоящем издании, являются исключительной ответственностью авторов и не могут рассматриваться в качестве отражающих позицию Программы малых грантов Посольства США в Республике Беларусь или Международной ассоциации менеджмента недвижимости.



Проект реализуется при поддержке Программы малых грантов Посольства США в Республике Беларусь. Иностранная благотворительная помощь в виде денежных средств на реализацию проекта зарегистрирована Департаментом по гуманитарной деятельности Управления делами Президента Республики Беларусь, удостоверение № 03-08/28 от 13 февраля 2019 года

За дополнительной информацией обращайтесь:



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости
пр. Независимости, д. 11
корп. 2, пом. 25, 220030, Минск

по телефону: +375 29 6176276
по электронной почте: director@jildom.com
Интернет: www.jildom.com
Контактное лицо: Геннадий Калёнов

Рецензенты:

Г. Г. Калёнов, А. В. Сиваграков

Якубова, Т. П.

Я

Стратегия устойчивого развития Ассоциации жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Гомельский собственник» в контексте достижения Целей устойчивого развития (Повестка – 2030) / Якубова Т. П., Поклад Е. Э. — Минск: Жилкомиздат, 2020 — 64 с. : ил.

ISBN 978-985-90467-8-0.

Издание должно помочь руководителям и членам правления Ассоциации г. Гомеля, представителям некоммерческих организаций и бизнеса в осуществлении практических шагов в направлении устойчивого развития (УР) как самой Ассоциации и ее членов — организаций, так и территорий, где они осуществляют свою деятельность

ISBN 978-985-90467-8-0

© Якубова Т. П., Поклад Е. Э., 2020
© Оформление. Государственное предприятие «Жилкомиздат», 2020

Содержание

Введение	6
1. Представление Ассоциации	10
1.1. Информация об Ассоциации	10
1.2. Краткая история развития Ассоциации	13
1.3. Результаты SWOT-анализа деятельности Ассоциации	16
2. Организационное развитие	17
2.1. Цель деятельности Ассоциации	17
2.2. Видение	18
2.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость	18
3. Программное развитие (приоритеты)	18
4. Связи с общественностью	19
5. Системный подход в развитии Ассоциации	20
6. Другие направления и методы работы Ассоциации	25
7. Взаимосвязь индикаторов с целями развития программ Ассоциации	26
8. План действий по реализации СУР Ассоциации	26
9. Заключительные положения	27
10. Контакты	27
11. Список использованной литературы	27

В издании использованы следующие сокращения

1. Ассоциация — Ассоциация «Гомельский собственник»
2. ЕС — Европейский Союз
2. ЖКУ — жилищно-коммунальные услуги
3. ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство
4. ЖСПК — жилищно-строительный потребительский кооператив
5. ИП — индивидуальный предприниматель
6. КТОС — комитет территориального общественного самоуправления
7. МП21 — местная повестка на XXI век (местная стратегия устойчивого развития)
8. МСП — малые и средние предприятия
9. МТП — международная техническая помощь
10. МАМН — Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимости
11. НГО (НКО) — негосударственная (некоммерческая) организация
12. НКУ — Немецкий кодекс устойчивости — «Кодекс устойчивого развития», принятый немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 году и обновленный в 2014 году
13. ООН — Организация Объединенных Наций
14. ПЖСК — потребительский жилищно-строительный кооператив
15. ПК — производственный кооператив
16. ПРООН — Программа развития Организации Объединенных Наций
17. РСЦ — расчетно-справочный центр
18. СМИ — средства массовой информации
19. СУРА — стратегия устойчивого развития Ассоциации
20. ТС — товарищество собственников
21. УР — устойчивое развитие
22. ЦУР — цели устойчивого развития

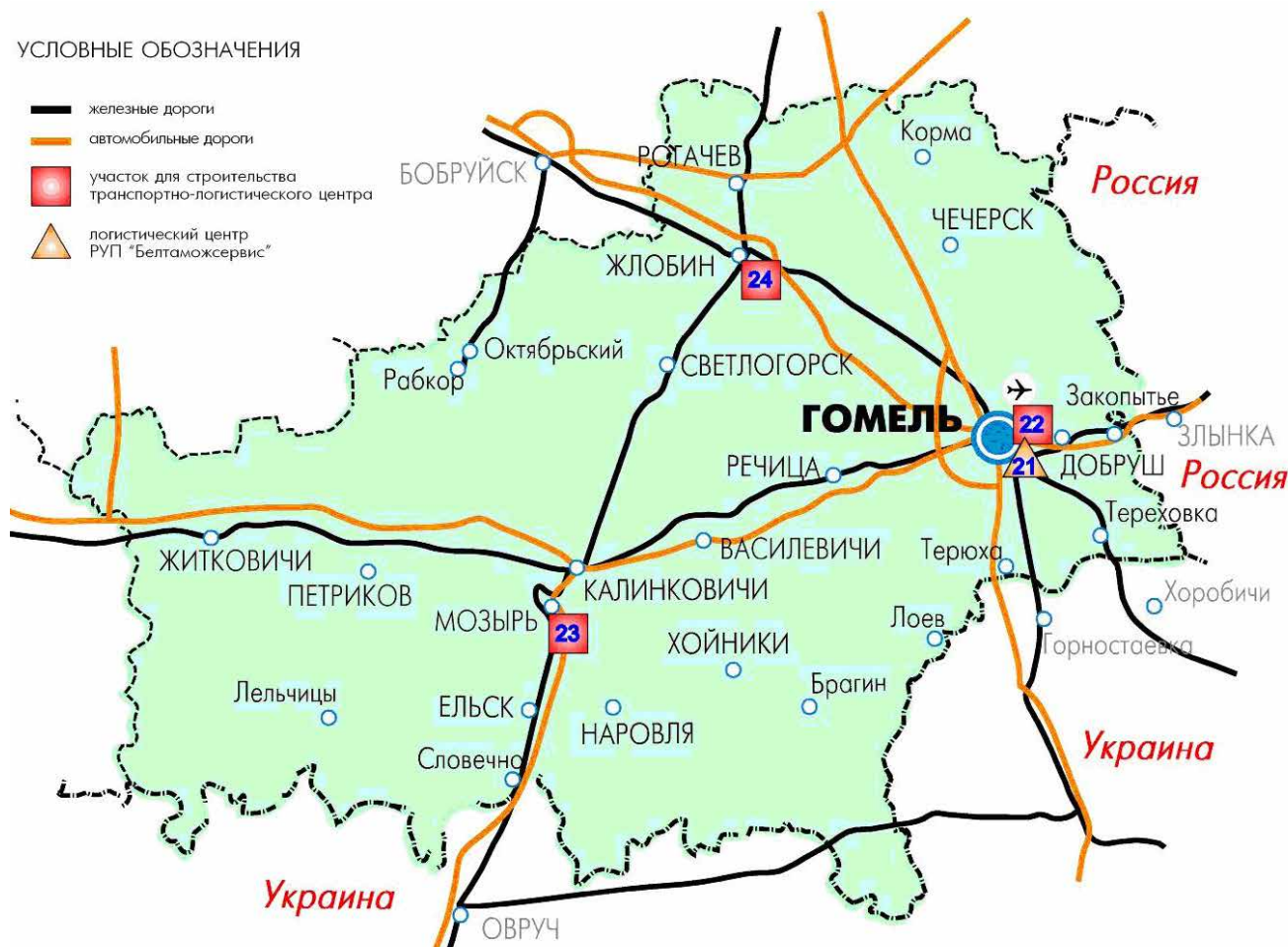
Географическая справка

Местоположение Ассоциации товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов «Гомельский собственник» и наличие партнерских Ассоциаций в других городах Республики Беларусь

Город Гомель — один из красивейших городов Беларуси, обладающий богатейшим историческим, культурным и научным потенциалом, имеющий свой неповторимый облик и стиль. Это второй по величине областной центр в республике с развитой промышленностью, наукой, культурой, важный транспортный узел и общественно-политический центр межрегиональных связей. Его выгодное географическое положение является перспективным для развития как отечественного, так и иностранного бизнеса. Гомель является одним из интеллектуальных центров республики, местом проведения крупнейших культурных и спортивных мероприятий. Он открыт для всех форм сотрудничества и всегда верен традициям гостеприимства и радушия.

Гомель — город ажурных каштанов, тенистых аллей, широких проспектов, старинных строений и необыкновенных людей, которые по капле вершили и создавали его историю.

Город Гомель расположен на юго-востоке Республики Беларусь и является региональным центром Гомельской области. Занимаемая площадь составляет 13,5 тыс. га. На 01.01.2018 года численность населения г. Гомеля составляет 535 693 человека. По численности населения Гомель занимает второе место в республике после Минска.



Гомель (белор. Гóмель) — город в Республике Беларусь, административный центр Гомельской области и Гомельского района, второй по численности населения (522 549 человек на 1 апреля 2014). Расположен на юго-востоке республики на реке Сож, в 302 км на юго-восток от Минска, в 534 км на восток от Бреста, в 171 км на юг от Могилева, в 237 км на запад от Брянска, в 111 км к северу от Чернигова, в 567 км от Москвы.

Основой благополучного развития Гомеля является экономическая деятельность субъектов хозяйствования различных форм собственности.

Экономический потенциал города составляют 103 промышленных предприятия, 69 строительных организаций, 23 предприятия транспорта и связи, 110 специализированных предприятий бытового обслуживания населения.

Основной отраслью реального сектора экономики является промышленность. Около 4% всего объема выпускаемой промышленной продукции в республике и 20% в Гомельской области приходится на промышленный комплекс города Гомеля.

Город Гомель разделен на 4 административных района:

- Центральный район расположен в центральной, восточной и северо-восточной частях Гомеля. Главными улицами являются улица Советская (центральная городская улица), проспект Ленина, улицы Мазурова, Интернациональная;

- Советский район расположен в юго-западной части Гомеля. Основные улицы района — проспект Речицкий, проспект Октября, улицы Барыкина и Богдана Хмельницкого;

- Железнодорожный район расположен в северо-западной части Гомеля. Основные улицы — проспект Космонавтов, улицы Советская, Крупской, Победы;

- Новобелицкий район расположен, в отличие от остальной территории города, на левом берегу реки Сож, в юго-восточной части города. Главная улица района — улица Ильича. В XVIII — середине XIX века представлял собой город Новая Белица, уездный центр Белицкого уезда.

Строительный комплекс Гомельской области динамично развивается. Благодаря прогрессивным технологиям, профессионализму строителей на карте региона появляются новые дома, микрорайоны, производственные здания и сооружения. Строительство в целом меняет атмосферу и облик городов нашей области, делает теплыми и уютными дома каждого из нас.

Душа города проявляется не только в его внешнем облике. Самое главное и ценное — это люди, которые живут в нем и творят для него. Гомельчане во все времена отличались активностью и инициативностью, готовностью жертвовать собой ради великой цели.



Введение

Данная Стратегия устойчивого развития Ассоциации товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов «Гомельский собственник» (г. Гомель) подготовлена в рамках проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь», при безвозмездной финансовой поддержке Международной ассоциации менеджмента недвижимости и Госдепартамента США. Проект зарегистрирован Департаментом по гуманитарной деятельности Управления делами Президента Республики Беларусь № 03-08/28 от 13/02/2019. При работе над данной Стратегией мы использовали немецкое пособие «Немецкий кодекс устойчивости — специфическое дополнение для отрасли жилищного хозяйства» (сентябрь 2014 г.). Это пособие разработано в контексте общего «Кодекса устойчивого развития», принятого немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 году и обновленного в 2014. НКУ — это документ удобного табличного формата, содержащий информацию для оценки мероприятий по устойчивости.



Рабочая встреча команды и партнеров проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь», март 2019 года, город Минск

Устойчивое развитие (*англ. sustainable development*), также гармоничное развитие, сбалансированное развитие — процесс экономических и социальных изменений, при котором эксплуатация природных ресурсов, направление инвестиций, ориентация научно-технического прогресса, развитие личности и институциональные изменения согласованы друг с другом и укрепляют нынешний и будущий потенциал для удовлетворения человеческих потребностей и устремлений.

Устойчивое развитие территории невозможно в отрыве от людей как общности. Первым шагом для развития территории является тесное взаимодействие с местной властью, под которым мы подразумеваем не жалобы на трудности в работе, а предложение своей помощи для решения насущных вопросов. ***Нужно показать, что мы организовались, сплотились и готовы сотрудничать.***

Целью проекта является повышение профессионализма управления совместными домовладениями и укрепление кооперации региональных жилищных ассоциаций товариществ собственников и организаций застройщиков Республики Беларусь.



Для достижения поставленной цели в рамках Проекта реализуется комплекс мероприятий, направленных на повышение осведомленности местной общественности о путях и механизмах управления территориальным развитием, содействие приобретению опыта участия местных сообществ в решении насущных проблем локального уровня, планировании и реализации соответствующих инициатив.

Для Ассоциации **итоговым положительным результатом разработки и реализации стратегии** является повышение качества жизни людей, проживающих в многоквартирных жилых домах, а именно:

- объединение разрозненных действий отдельно взятых жилищно-строительных потребительских кооперативов, товариществ собственников, участников совместных домовладений в систему;
- содействие в решении проблем по вопросам жилищно-строительных потребительских кооперативов, товариществ собственников, участников совместных домовладений, связанных с реновацией обслуживаемого жилого фонда;
- благоустройство территории, проведение изменений, дружественных природе; создание безбарьерной городской среды, в том числе и в многоквартирных жилых домах;
- совершенствование местных нормативных актов и национального законодательства в сфере ЖКХ;
- повышение привлекательности Ассоциации в качестве бизнес-партнера малого бизнеса и социального партнера некоммерческих организаций с целью расширения набора товаров и услуг, доступных жителям.

Стратегия устойчивого развития ассоциации товариществ собственников — документ, определяющий направление влияния организации на окружающую среду и местное население, учитывающий требования и потребности общества, а также предполагающий предоставление открытой информации о деятельности Ассоциации.

Серьезным стимулом для написания Стратегии Ассоциации стало наше участие в проекте Международной ассоциации менеджмента недвижимости «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в республике Беларусь». В рамках данного проекта мы обсужда-

ли проблемные вопросы, связанные с законодательством, организацией работы управляющего общим имуществом совместного домовладения, ролью и задачами Ассоциаций, вместе искали выходы из сложных ситуаций и определяли пути реализации инновационных замыслов. Наша Ассоциация молодая, но динамично развивающаяся, и мы просто не можем не учитывать опыт коллег из Германии и других жилищных Ассоциаций из Беларуси.

Стратегия развития жилищной Ассоциации:

- объединяет разрозненные действия в систему, фиксирует приоритеты и концентрирует усилия и ресурсы на магистральных направлениях действий;
- повышает эффективность использования имеющегося потенциала, обнаруживает скрытые резервы развития и привлекает дополнительные (внутренние и внешние) ресурсы;
- сплачивает коллектив организации и местное сообщество для решения общих задач;
- создает позитивный имидж Ассоциации, ее членов, местного сообщества.

В отличие от стратегий устойчивого развития территорий, Стратегия развития нашей Ассоциации — документ и действия, определяющие развитие конкретной организации, созданной с определенными целями и объединяющей фиксированный круг участников. В этой связи и позитивные результаты от стратегической работы в Ассоциации будут проявляться в:

- динамичном увеличении количества членов Ассоциации;
- скорейшем решении насущных проблем;
- организационном развитии Ассоциации, рационализации внутренних процедур, развитии персонала и т. п.

Устойчивые решения учитывают 3 измерения:

- экология
- экономика (это наш безусловный приоритет)
- социальные и культурные аспекты.



В сфере жилищного хозяйства стран Европейского Союза устойчивое развитие в этом трезвучии определяет стратегию действий на протяжении десятилетий:

- недвижимость — это долгосрочный продукт;
- недвижимость — это больше, чем взгляд на отдельное здание;
- концепция любой организации в сфере ЖКХ должна формировать отношение к жилищной политике и развитию общества;
- никакое измерение не может быть максимально увеличено за счет других (равновесие трех составляющих);
- при этом необходимо учитывать экономическую рентабельность и собственную выгоду, т. е. думать уже сегодня про завтра.

Именно поэтому в 2014 году Федеральное отраслевое объединение немецких жилищных и риелторских организаций вместе с Советом по вопросам устойчивого развития и Рабочей группой больших жилищных компаний Германии разработали пособие¹ — 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 как профессиональное приложение 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.

При работе над данной Стратегией мы использовали опыт Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН), изменив часть разделов и терминологию в применении к условиям стран с переходной экономикой (постсоветских). Используя эти немецко-белорусские ноу-хау, мы выделили в Стратегии раздел 7 «Системный подход в развитии Ассоциации. Критерии устойчивости», представляющий адаптированную и к нашим условиям основную таблицу, 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.

Принципиальной особенностью нашей Стратегии является увязка перспективных направлений развития Ассоциации 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).



¹ Ноябрь 2015: Публикация первого «Специфического дополнения для отрасли жилищного хозяйства». Авторы — кооперация Федерального Союза немецких жилищных компаний и компаний недвижимости GdW с Объединением крупных жилищных компаний AGW. Все это очень сложно для восприятия, поэтому в тексте использовалось слово «пособие».

1. Представление Ассоциации

Мы — Ассоциация жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Гомельский собственник»

- Объединяем некоммерческие организации с целью совместного развития
- Объединяем некоммерческие и коммерческие организации с целью обеспечения комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных жилых домах
- Добиваемся комфортной среды обитания для всех горожан, в том числе с ограниченными возможностями
- Способствуем реализации Целей Повестки – 2030 в своем городе

Наша философия:

- Мы ассоциация нового формата **с новыми взглядами на управление жильем**
- Мы участвуем в создании **новой городской среды**
- Мы **развиваемся динамично** и добиваемся поставленной цели
- Мы **действуем в интересах бизнеса**, чтобы бизнес действовал в интересах граждан
- Мы **восприимчивы к другому опыту** и ценим такой опыт
- Мы **смотрим на 10 лет вперед** и дальше, создавая будущее вместе
- Мы действуем в **соответствии с данной философией**

1.1. Информация об Ассоциации

Коммерческие организации и (или) индивидуальные предприниматели, а также коммерческие и (или) некоммерческие организации в целях координации их деятельности, представления и защиты общих интересов могут создавать объединения в форме ассоциаций или союзов, являющихся некоммерческими организациями [п. 1 ст. 121 ГК].

Идея создать в городе Гомеле организацию, которая бы объединила многочисленные организации собственников, могла представлять интересы ее участников в диалоге с местными органами власти, возникла в 2016 году.

Изучение опыта работы председателей правлений организаций собственников в других городах Республики Беларусь привело нас 1 марта 2017 года на конференцию в город Бобруйск. В работе конференции принимали участие не только «домоуправители» Бобруйска. Поддержать своих коллег, поделиться передовым опытом, а заодно обсудить наиболее важные проблемы и наметить оптимальные пути их решения приехали руководители и представители Ассоциаций из Минска, Гродно, Витебска, Мозыря и Светлогорска.



Вдохновившись успешным примером своих коллег из Мозыря, Минска, Бобруйска, Светлогорска и других белорусских городов, организации собственников (ТС и ЖСПК) города Гомеля приняли решение создать Ассоциацию.

Ассоциация была создана 6 мая 2017 года. Учредителями Ассоциации «Гомельский собственник» выступили 4 товарищества собственников и организаций застройщиков г. Гомеля (5 многоквартирных жилых домов). Ассоциация товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов «Гомельский собственник» является некоммерческой организацией, юридическим лицом, действует на основании Устава, имеет в собственности имущество, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, в том числе хозяйственным или третейском.

Ассоциация считается созданной с момента ее государственной регистрации. Она имеет расчетный и иные счета в банках, самостоятельный баланс, печать, штамп.

Ассоциация в своей деятельности руководствуется законодательством Республики Беларусь и своим Уставом.



В настоящее время Ассоциация «Гомельский собственник» насчитывает в своем составе 29 ТС и ЖСПК города Гомеля. Членами Ассоциации являются три коммерческие организации, оказывающие услуги и выполняющие работы, связанные с техническим обслуживанием и текущим ремонтом жилых многоквартирных домов.

Жилые многоквартирные дома, которые являются членами Ассоциации «Гомельский собственник», достаточно «молодые» — 2008–2019 годов постройки. В зданиях застройки анализируемого периода используются энергоэффективные материалы и технологии. Все дома оснащены групповыми приборами учета тепла. 22 из них — индивидуальными приборами учета тепла, 18 из которых осуществляют расчет потребленного тепла по ИПУ.

Председатели правлений организаций собственников, входящих в состав Ассоциации, знают каждого собственника не только по фамилии и «метражу квартиры», но и по образу жизни, по характеру и сформировавшимся взглядам, что является результатом ежедневной кропотливой работы с участниками совместного домовладения.

Ассоциация «Гомельский собственник» выступила учредителем ЗАО «Сервисный центр ассоциации «Гомельский собственник», которое было зарегистрировано Гомельским городским исполнительным комитетом 15.09.2017 года. Решением Гомельского городского исполнительного комитета от 18.10.2016 № 1132 (с изменениями и дополнениями), ЗАО «Сервисный центр ассоциации «Гомельский собственник» было включено в перечень уполномоченных организаций на осуществление учета, расчета и начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением в жилых домах, в том числе многоквартирных, с использованием единой общереспубликанской информационной системы по учету, расчету и начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и платы за пользование жилым помещением.

В настоящее время на обслуживании ЗАО «Сервисный центр ассоциации «Гомельский собственник» находится 52 ТС и ОЗ с общим количеством лицевого счетов 5143.

Примерно 40% домохозяйств составляют семьи, где средний возраст потребителя ЖКУ составляет от 20 до 40 лет; порядка 50% — возраст от 40 до 60 лет; 10% — пенсионеры от 60 до 97 лет.

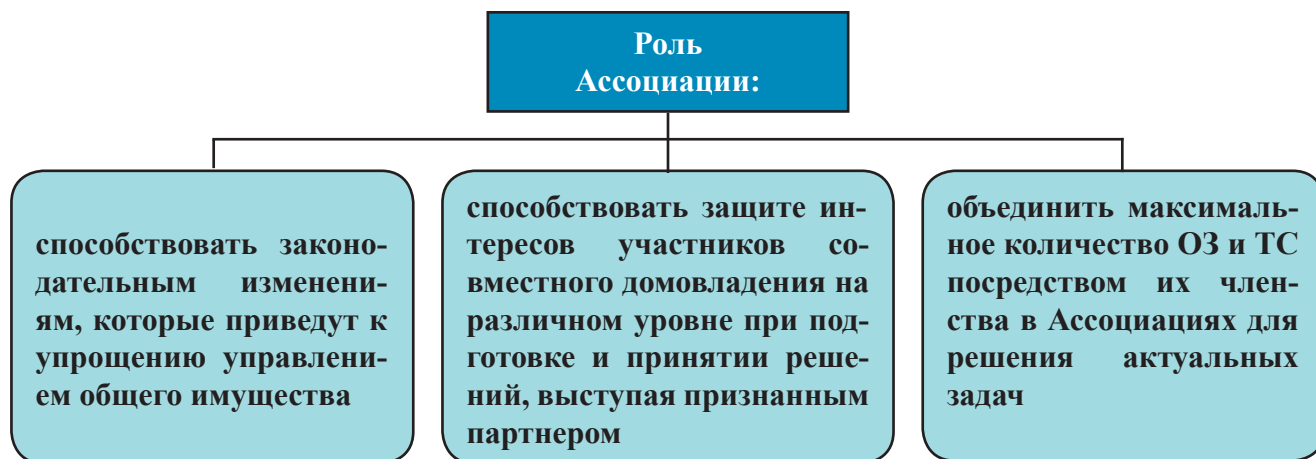
Из общего количества собственников примерно 5–7% требуется социальная помощь — это многодетные семьи, семьи в которых имеются граждане с ограниченными возможностями, одиноко проживающие пенсионеры, а также ветераны войны и труда.

Уровень жизни основной массы населения, проживающей в многоквартирных жилых домах, членах Ассоциации, можно рассматривать как средний, несмотря на то, что значительная часть собственности приобреталась посредством льготного кредитования либо долевого строительства с привлечением кредитных средств. Многоквартирные жилые дома преимущественно содержатся за счет денежных отчислений собственников.

Регулярная и своевременная оплата за потребленные жилищно-коммунальные услуги и содержание общего имущества производится в 80–85% случаев от общего количества лицевого счетов. Определить общие мотивы неплательщиков не представляется возможным, поскольку отсутствует логический связующий компонент — абсолютно разные социальные сферы, возрастные категории и экономическая составляющая. Однако, на наш взгляд, основные мотивы неплательщиков — отсутствие действенного механизма по взысканию долгов и по применению мер по выселению из жилья, низкий уровень социальной адаптации данной категории граждан.

Гомельская Ассоциация является членом международной Ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН).

Важнейшей задачей является вовлечение в деятельность и проекты Ассоциации квалифицированных экспертов, готовность быть партнером и задействовать свой потенциал для совместных с другими организациями проектов и программ.



Членами Ассоциаций на период реформирования законодательства могут быть любые юридические лица, чья деятельность связана прямо или косвенно с жилым фондом, и которые заинтересованы в реформах для создания благоприятных рамочных условий своей деятельности в Республике Беларусь. Например:

- сервисные компании (группы компаний);
- предприниматели (ИП);
- IT-компании;
- медиакомпаний;
- ресурсные компании.

Эти организации могут быть аффилированными членами, то есть не вступать в Ассоциацию прямо, а косвенно способствовать достижению общих целей, соответствующим целям Ассоциации, например законодательным изменениям.

В дальнейшем, на горизонте 2030 года, такие компании должны быть не членами Ассоциации, а ее партнерами, так как их роль в реформировании законодательства будет исчерпана, и их интересы не будут соответствовать интересам Ассоциации.

Возможный результат привлечения заинтересованных лиц



- организации собственников (ТС и ЖПК);
- управляющие компании;
- сервисные компании;
- IT-компании;
- производители (промышленные компании в сфере строительства и ЖКХ);
- учреждения образования

1.2. Краткая история развития Ассоциации

Год	Достижения
2017–2018	Вступление в члены Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости. Участие в семинаре с представителями Минрегиона Украины, киевской мэрии, жилищных ассоциаций и учебных заведений Украины и Беларуси, СМИ при содействии Представительства Фонда имени Ф. Эберта в Беларуси и Украине. 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. Участие в круглом столе с мэрией г. Тарту по приглашению Тартуского Союза Квартирных Товариществ. Ассоциация выступила учредителем ЗАО «Сервисный центр ассоциации «Гомельский собственник», деятельность которого направлена на улучшение качества обслуживания ТС и ЖСПК. Участие в Международной конференции в г. Елгава (Латвия) «Опыт и развитие управления жилыми домами» (июнь). Участие в конференциях в г. Витебске и г. Бобруйске (июль). Участие в первой Региональной конференции в г. Пинске «Формирование стратегии устойчивого развития региональных ассоциаций на этапе модернизации системы ЖКХ, выработка механизмов взаимодействия с органами местной власти и общественностью». ЗАО «Сервисный центр ассоциации «Гомельский собственник» решением Гомельского горисполкома уполномочено на учет, расчет и начисление жилищно-коммунальных услуг в г. Гомеле. Проведение семинара-учебы «Об организации работы с товариществами собственников и организациями застройщиков, взаимодействии с местными исполнительными органами» в администрации Фрунзенского района г. Минска. Участие в коллегии Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь г. Давид-Городок Брестской области. Участие в 9-й международной конференции, организованной Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (МАНН).
2019	Участие в выездном семинаре Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь «Правовые аспекты деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков в Республике Беларусь». Участие в проведении регионального семинара в Администрации Фрунзенского района Минска при поддержке Программы малых грантов Посольства США в Республике Беларусь. Составление и разработка СУР Ассоциации





Устойчивое развитие (*англ. sustainable development*), также гармоничное развитие, сбалансированное развитие — процесс экономических и социальных изменений, при котором эксплуатация природных ресурсов, направление инвестиций, ориентация научно-технического прогресса, развитие личности и институциональные изменения согласованы друг с другом и укрепляют нынешний и будущий потенциал для удовлетворения человеческих потребностей и устремлений.

Во многом речь идет об обеспечении качества жизни людей.

Концепция устойчивого развития появилась в результате объединения трех основных точек зрения: экономической, социальной и экологической.

Экономическая составляющая

Экономический подход к концепции устойчивости развития подразумевает оптимальное использование ограниченных ресурсов и использование экологических — природо-, энерго- и материалосберегающих технологий, включая добычу и переработку сырья, создание экологически приемлемой продукции, минимизацию, переработку и уничтожение отходов.

Социальная составляющая

Социальная составляющая устойчивости развития ориентирована на человека и направлена на сохранение стабильности социальных и культурных систем, в том числе на сокращение числа разрушительных конфликтов между людьми. Важным аспектом этого подхода является справедливое распределение благ. Желательно также сохранение культурного капитала и многообразия в глобальных масштабах, а также более полное использование практики устойчивого развития, имеющейся в недоминирующих культурах. Для достижения устойчивости развития современному обществу придется создать более эффективную систему принятия решений, учитывающую исторический опыт и поощряющую плюрализм. Важно достижение не только внутриспоколен-

ной, но и межпоколенной справедливости. Согласно концепции человеческого развития человек является не объектом, а субъектом развития. Опираясь на расширение вариантов выбора человека как главной ценности, концепция устойчивого развития подразумевает, что человек должен участвовать в процессах, которые формируют сферу его жизнедеятельности, содействовать принятию и реализации решений, контролировать их исполнение.

Экологическая составляющая

С экологической точки зрения устойчивое развитие должно обеспечивать целостность биологических и физических природных систем. Особое значение имеет жизнеспособность экосистем, от которых зависит глобальная стабильность всей биосферы. Более того, понятие «природные системы и ареалы» можно понимать широко, включая в них созданную человеком среду, такую как, например, города. Основное внимание уделяется сохранению способностей к самовосстановлению и динамической адаптации таких систем к изменениям, а не сохранение их в некотором «идеальном» статическом состоянии. Деградация природных ресурсов, загрязнение окружающей среды и утрата биологического разнообразия сокращают способность экологических систем к самовосстановлению.

Единство концепций

Согласование различных точек зрения и их перевод на язык конкретных мероприятий, являющихся средствами достижения устойчивого развития, — задача огромной сложности, поскольку все три элемента устойчивого развития должны рассматриваться сбалансированно. Важны также и механизмы взаимодействия этих трех концепций. Экономический и социальный элементы, взаимодействуя друг с другом, порождают новые задачи, такие как достижение справедливости внутри одного поколения (например в отношении распределения доходов) и оказание целенаправленной помощи бедным слоям населения. Механизм взаимодействия экономического и экологического элементов породил новые идеи относительно стоимостной оценки и интернализации, учета в экономической отчетности предприятий внешних воздействий на окружающую среду. Наконец, связь социального и экологического элементов вызвала интерес к таким вопросам, как внутрив поколенное и межпоколенное равенство, включая соблюдение прав будущих поколений, участие населения в процессе принятия решений.

Ассоциация «Гомельский собственник»:

- активно участвует в определении государственной политики и разработке проектов нормативных актов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства;
- 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. Благодаря тому, что возрастная группа собственников разная, образование также, сотрудничество и диалог друг с другом сближает их, и на фоне этого собственники предлагают идеи по снижению затрат совместных домовладений, участвуют в благоустройстве территории города и другое.

Текущие мероприятия ассоциации:

- стандартные (представление общих интересов в местных и республиканских органах власти, консультирование по жилищным, налоговым, административным, бухгалтерским вопросам, содействие в разработке смет доходов и расходов, подготовке отчетов, собраний, ревизий, проведение семинаров по повышению квалификации, разработка методических материалов, рассылка бюллетеней с примерами из судебной практики);
- связанные с организационным развитием и накоплением информации о передовых практиках управления жильем.

Текущая деятельность свидетельствует о хорошем развитии Ассоциации.

Основные выводы:

- в целом отдельные идеи Ассоциации не систематизированы, не учтены отдельные интересы коммерческих и некоммерческих членов ассоциации;
- разработка Стратегии развития позволит решить эту проблему;
- адаптированное в Беларуси немецкое Отраслевое приложение ЖКХ к Немецкому кодексу устойчивости может стать хорошей системой индикаторов для разрабатываемой Стратегии устойчивости Ассоциации.

1.3. Результаты SWOT-анализа развития Ассоциации

Социальный портрет «подведомственного» Ассоциации жилого фонда города, в котором размещается основная доля юридических лиц, являющихся членами Ассоциации представляет собой преимущественно молодые семьи среднего достатка, в том числе с кредитами на жилье (66%), и незначительную долю пожилых людей и пенсионеров (8%).

Жилой фонд на 30% состоит из зданий относительно старой застройки, который в части благоустройства и энергоэффективной санации нуждается в значительных инвестициях, и до 70% жилого фонда — относительно новые дома, которые требуют надлежащего технического управления для сохранения потребительских качеств.

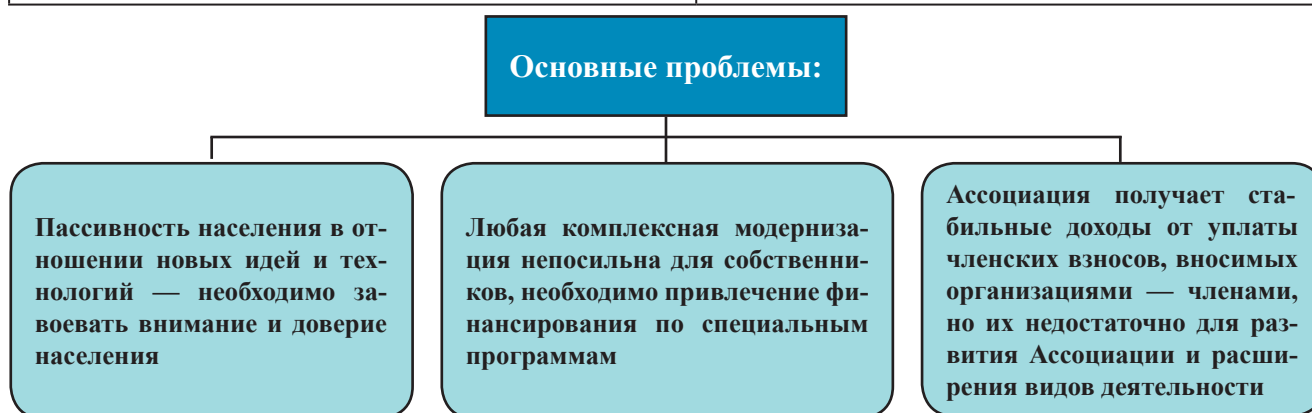
Жилой фонд нуждается в проведении мероприятий по озеленению, внедрению элементов безбарьерной среды, совершенствованию программ по управлению отходами.

Ассоциация может стать проводником новых идей и технологий, помогать объединениям собственников привлекать средства на модернизацию жилья и создание комфортной среды обитания.

SWOT-анализ развития Ассоциации.

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ	СЛАБЫЕ СТОРОНЫ
Основные преимущества ассоциации: – единственная ассоциация в городе, объединяющая ТС и ОЗ, субъекты сервисной деятельности; – высокий уровень квалификации актива; – взаимовыручка, порядочность и открытость при выстраивании деловых отношений; – сплоченная команда единомышленников, разделяющих цели и задачи ассоциации; – выгодное географическое положение; – налаженные устойчивые связи и взаимовыгодное сотрудничество с государственными организациями Республики Беларусь, местными исполнительными органами; – прочные партнерские отношения с негосударственными организациями, поставщиками жилищно-коммунальных и прочих услуг; – налаженные устойчивые связи и взаимовыгодное сотрудничество с иными региональными Ассоциациями Республики Беларусь; – быстрое принятие и быстрая реализация управленческих решений; быстрая адаптация к изменениям законодательства; – выгодное географическое положение (промышленный центр, близость к границам сопредельных государств, транспортная доступность). Видимая основа для устойчивого развития ассоциации: – финансовая устойчивость за счет наличия дочерней сервисной компании; – наличие опыта участия в международных проектах; – опыт в разработке законопроектов и других НПА; Реальные ценные ресурсы ассоциации: – известность на республиканском и местном уровне.	Основные проблемы ассоциации: – слабая заинтересованность большинства субъектов управления в деятельности Ассоциаций; – взаимодействие с государственными органами; – отсутствие в стране сильных объединений собственников; – низкая привлекательность профессии из-за высокого уровня стресса и низкой заработной платы. Помехи для развития Ассоциации: – отсутствие сайта; – низкая доля высоко-доходной аудитории; – отсутствие инвесторов; – отсутствие среди руководителей организаций собственников мало молодежи; – низкий уровень правовой грамотности участников рынка. Помехи для развития на принципах устойчивости: – не создана система подготовки квалифицированных кадров (управляющих-менеджеров); – слабая информированность населения по вопросам управления общим имуществом; – отсутствие практики межсекторного партнерства.

ВОЗМОЖНОСТИ	ПРЕПЯТСТВИЯ
Ассоциация может стать более устойчивой, опираясь на следующие внешние возможности: – привлечение внешнего финансирования за счет проектной деятельности; – разработка и реализация эффективной Концепции по работе со СМИ всеми жилищными ассоциациями в Беларуси; – получение международного опыта и лучших мировых практик через участие в международных Союзах и Ассоциациях. Пути приближения Ассоциации к образу желаемого будущего: – создание центров обмена знаниями и передачи опыта для субъектов управления и сервиса; – организация и проведение различных мероприятий (конференции, круглые столы и т. п.) по обмену мнениями, знаниями и опытом; – участие в разработке и реализации государственных программ развития территорий, создание комфортной среды обитания.	Помешать осуществлению целей Стратегии Ассоциации могут следующие угрозы: – пассивность собственников жилых и нежилых помещений; – регулярные изменения жилищного законодательства, несогласованность нормативных правовых актов между собой; – сохранение территориальных монополистов — коммунальных управляющих компаний; – монопольное образование тарифов на техническое обслуживание МЖД без учета его конструктивных особенностей; – снижение объемов строительства жилья (сокращение перспективных новых членов). Неизменные препятствия на пути реализации Стратегии: – снижение уровня жизни собственников квартир; – негативное отношение СМИ к реформам на пути трансформации системы управления жильем.



2. Организационное развитие

2.1. Цель деятельности 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;
- содействие развитию товариществ собственников (ТС) и организаций-застройщиков (ОЗ);
- содействие выработке правовой, экономической и социальной политики, отвечающей интересам управляющих недвижимостью, собственников помещений в многоквартирных домах, выбравших способ управления ТС, ЖСПК, ЖПК, ПЖК содействие эффективной реализации такой политики;
- содействие реформированию и модернизации отрасли жилищно-коммунального хозяйства;
- представление и защита иных общих интересов членов Ассоциации.

Исходя из поставленных целей, предметом деятельности Ассоциации является деятельность в сфере управления недвижимостью, направленная на решение следующих задач:

- содействие совершенствованию управления недвижимым имуществом;
- участие в установленном порядке в определении государственной политики и разработке проектов нормативных актов по вопросам повышения эффективности и правовой защищенности управляющих недвижимостью, ТС, ЖСПК, ЖПК, ПЖК;

- оказание информационной, консультативной, правовой и иной помощи членам Ассоциации;
- принятие на себя функций по приведению в порядок финансово-хозяйственной деятельности членов Ассоциации, работа с активами в интересах членов Ассоциации, не противоречащих законодательству Республики Беларусь;
- распространение опыта работы в управлении многоквартирными домами;
- формирование общественного мнения в пользу профессионального управления многоквартирными домами;
- проведение мероприятий по обучению, повышению квалификации, переподготовке кадров, осуществляющих управление недвижимостью;
- развитие контактов с белорусскими организациями для обмена опытом в области управления недвижимостью, содействие осуществлению проектов сотрудничества белорусских партнеров в различных областях управления недвижимостью.

Краткосрочные цели Ассоциации (на год):

- увеличение количества членов Ассоциации;
- создание единого информационного ресурса Ассоциации (интернет-сайта);
- проведение семинаров с целью повышения уровня образования председателей правления и бухгалтеров, в связи с принятием нового Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Среднесрочные цели Ассоциации (на три-четыре года):

- укрепление материально-технической базы Ассоциации;
- выработка практических рекомендаций по повышению ответственности собственников по содержанию общего совместного имущества;
- выработка практических рекомендаций по повышению эффективности содержания и эксплуатации многоквартирных жилых домов;
- создание штата сотрудников (юрисконсульт, бухгалтер, программист и другие) по мере развития Ассоциации;
- повышение положительного рейтинга Ассоциации и укрепление репутации;
- увеличение международных контактов.

Долгосрочные цели Ассоциации (на семь-десять лет):

- устранение монополии в сфере управления и обслуживания многоквартирными жилыми домами;
- внедрение прогрессивных технологий и передового международного опыта;
- введение четких стандартов управления и эксплуатации зданий;
- мероприятия по развитию безбарьерной среды, озеленению и укреплению здоровья местного сообщества и др.

2.2. Видение

К 2028 году Ассоциация товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов «Гомельский собственник» — устойчивая организация с постоянным штатом высококвалифицированных сотрудников, с устойчивым финансовым состоянием и темпом роста, положительной репутацией. Инновационная площадка для обмена практическим опытом, принимающая участие в различных международных и государственных проектах.

2.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость

Материально-технические ресурсы Ассоциации:

- техническое обеспечение: оргтехника, вспомогательное оборудование;
- трудовые ресурсы: команда, штатные сотрудники, члены Ассоциации.

Финансовая устойчивость:

- прибыль, полученная от деятельности созданной коммерческой организации;
- взносы членов Ассоциации;
- вклад при участии в международных программах;
- благотворительная помощь.

3. Программное развитие (приоритеты)

Программа № 1 — «Продвижение Ассоциации».

Цель программы: создание качественного контента, PR и работа со СМИ. Формирование позитивного отношения к Ассоциации товариществ собственников и жилищно-строительных потребительских кооперативов «Гомельский собственник» окружающих, создание положительного имиджа Ассоциации.

Программа № 2 — «Энергосбережение».

Цель программы: разработка и реализация программ коммуникационного взаимодействия и информационно-разъяснительной работы с собственниками жилья в рамках реализации энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах.

Программа № 3 — «Безбарьерная среда».

Цель программы: участие в создании безбарьерной среды для физически ослабленных категорий граждан; организация системного технического и аварийного обслуживания элементов безбарьерной среды на жилых многоквартирных домах,

Программа № 4 — «Оснащение и содержание спортивных и дворовых площадок».

Цель программы: благоустройство дворовых территорий, вовлечение населения и местных органов власти в мероприятия по благоустройству прилегающих территорий для создания спортивных площадок, зон отдыха.

Алгоритм реализации программ:

- по каждой из названных программ планируется в первом полугодии 2020 г. создать тематическую рабочую группу (с привлечением представителей местных органов власти, организаций ЖКХ, 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 поддержку;
- результаты выполнения программ будут отражены на веб-странице Ассоциации, в газетных публикациях.

4. Связи с общественностью

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

Направления развития сотрудничества с партнерскими организациями

1. Партнерство с администрациями районов города Гомеля

Продолжить работу по реализации новых совместных проектов, направленных на оказание содействия устойчивому социально-экономическому и культурному развитию города (района).

2. Партнерство с МАМН:

- инициировать совместные международные проекты от имени МАМН и Ассоциации «Гомельский собственник»;
- продолжить работу по приглашению специалистов (экспертов) МАМН для проведения обучающих семинаров, участвовать в круглых столах с коллегами из других стран-партнеров.

3. Партнерство с представителями бизнес сообщества

Участие в проектах и организации благотворительных акций с целью развития инфраструктуры города и оказания помощи благотворительным фондам г. Гомеля.

4. Партнерство со средствами массовой информации

Участие в проектах телерадиокомпаний «Гомель» с целью содействия развитию товариществ собственников.



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

- буклет организации и буклет по каждой из программ;
- презентации;
- логотип Ассоциации;
- визитные карточки.

5. Системный подход в развитии Ассоциации

Для обеспечения системного подхода к развитию 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	Год постройки и структура жилфонда	2009–2014
	Структура жильцов	Планируется в 2019 – I половине 2020 провести анализ путем анкетного опроса
	Структура платежей за жилье	В соответствии с законодательством Республики Беларусь
	Энергетическое состояние	Мониторинг рабочей группы, оформление статистических данных, определение стратегических задач – 2020 г.
	Безбарьерная среда	Присутствуют элементы
Градостроительство	Градостроительные требования	Ориентация на принципы «зеленого» градостроительства (позитивная динамика)
	Демографическое развитие	Имеется прирост населения. В перспективе-стабилизация.
	Новое строительство/снос	Изучение статистических данных по городу. Консультации с Мингорисполком
	Экономия площадей для строительства	Ориентация на рациональное использование площадей

	Социальные стандарты	Выполнение социальных стандартов (постоянно)
	Избежание джентрификации	Изучение вопроса (I пол. 2020 г.) совместно с внешними экспертами
Инвесторы-застройщики	Потенциал застройщика, шансы и риски	Работа с фактическими данными по жилфонду. Обсуждение данных вопросов с местными властями
Сотрудники Ассоциации	Возрастная структура и образование	35–55 лет, высшее образование

2. Аспекты устойчивости, оказывающие существенное влияние на работу

Мероприятия	Стратегия и осуществление	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	Энергосберегающая санация жилфонда	Разработка методических рекомендаций на основе соблюдения государственных программ, изучение потенциала, разработка проектных предложений (2 — в 2020 г.), участие в конкурсах проектов
	Стратегия нового строительства (в том числе в сотрудничестве с застройщиком)	Застройка новых микрорайонов, снос старого жилья
	Снос барьеров в старом жилфонде на придомовой территории	Не осуществляется
	Помощь между соседями	Развивать посредством фестивалей, местных праздников, других совместных мероприятий
Градостроительство	Активный партнер муниципалитета в рамках развития города	Осуществляется в рамках постоянно действующих совместных пленарных заседаний и совещаний при Администрациях районов г. Гомеля. Индикаторы: количество совещаний, количество принятых решений, создание совместных рабочих групп
Инвестор-застройщик	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	Создание современной структуры, политики и культуры организации	Изучение (2020 г.) современных структур аналогичных организаций (совместно с МАМН). Принятие решений по итогам исследования
	Мероприятия по содействию здоровью	Проведение ежегодных медосмотров сотрудников, членов Ассоциации
	Концепции обучения и повышения квалификации	Регулярный процесс образовательной деятельности, участие в обучающих семинарах, круглых столах

3. Цели в области устойчивости

Цели развития организации:	
Развитие собственного капитала	Создание коммерческой организации при Ассоциации, укрепление материально-технической базы
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:	
Цели энергосберегающей санации	Ориентация на государственные программы. Инициирование проектов, подготовка проектных предложений (2 — в 2020 г., в последующем — позитивная динамика), участие в проектных конкурсах
Цели сокращения выброса CO₂	Ориентация на государственные программы, а также посредством организации просветительской работы среди собственников. Индикатор — снижение выбросов CO ₂ (расчеты производить совместно с экологической организацией, экспертами)
Перепланировка с учетом возрастной структуры, цели в области демографии	Учет возрастной структуры при благоустройстве и оснащении дворовой территории и мест общего пользования

Цели в области нового строительства	—
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:	
Употребляемые при строительстве, ремонте и благоустройстве материалы (кирпич, панельный дом, каркасный дом, утеплители, штукатурки, краски, кровли)	Ориентироваться на безопасные для здоровья, экологически чистые материалы. Изучить (2019–2020 гг.) передовой отечественный и зарубежный опыт в данной области
Строительные материалы (социальные и экологические критерии)	Наличие экологических сертификатов на закупаемые материалы
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	
Члены правления	Ответственная — ЯКУБОВА Тамара Петровна
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	
Политика качества	Планируется выработать в 2020 г.
Изменения в устав	Планируется внести до 2021 г.
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	
Выброс (сокращение выброса) CO₂ жилфонда	Планируется проработать вопрос в 2020 г. с помощью общественных организаций
Удельный вес от всего жилфонда квартир, которые полностью либо частично санированы	Нет. Планируется проработать вопрос в 2020 г.
Расходы на социальные проекты	Положительная динамика
Оценка уровня безбарьерной среды	Планируется провести совместно с социальной общественной организацией в 2020 г.

8. Системы стимулирования

Ассоциация информирует, какие использует системы стимулирования для своих сотрудников	
Премия за постоянное содействие развитию ассоциации Повышение зарплаты за участие в культурных мероприятиях Премия за идеи по развитию Премии за экодружественное поведение Премии за пропаганду здорового образа жизни 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	
Бизнес (рынок, ИП) Новостройки Собственников квартир района, квартала Комитеты общественного самоуправления (КОТОСы) Специалистов администрации района Сотрудников образовательных и социальных учреждений	В январе-феврале 2020 г. планируется создание рабочей группы по данному вопросу и работа по специальному плану

10. Информирование об устойчивости

Менеджмент инноваций и продуктов. Анализ использования ресурсов	
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
Внедрение службы хаусмастеров	Работать по данному вопросу в рамках взаимодействия с МАМН
Дигитализация процессов, модельные проекты, мультимедиа, информационные системы	Выявить до конца 2020 г. и задействовать в продвижении данных вопросов креативную молодежь
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	
Информация о потреблении ресурсов в работе дирекции (энергопотребление, автомобильный парк, расходование бумаги, разделение мусора и т. д.)	Аренда помещения, коммунальные расходы (электричество, водоснабжение, отопление), один личный автомобиль, канцелярские товары, расходные материалы для печати — 500 листов в год
Информация о кадастровой стоимости земли или аренде помещений, парковок для Ассоциации	Изучение вопроса

12. Менеджмент ресурсов

Ассоциация докладывает, какие качественные и количественные цели поставила	
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
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	
Выбросы от собственной котельной	Нет
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 соблюдения прав сотрудников, а также как привлекает их в менеджмент устойчивости	
Соблюдение требования о минимальной заработной плате	Соблюдаются

Особенности заключения трудовых договоров с работниками	Согласно Трудовому кодексу Республики Беларусь
Предусмотрено ли право выступать с инициативой по развитию	Предусмотрено
Предусмотрена ли в контрактах обязанность выплаты компенсации в случае увольнения по инициативе Ассоциации	Предусмотрена
Пресечение нелегальной («серой») занятости в подрядных фирмах	Предусмотрено

15. Равенство шансов

Ассоциация информирует, как она соблюдает равенство возможностей и полов	
Гендерное равенство при трудоустройстве	Отразить в документах Ассоциации в 2020 г.
Возрастная структура сотрудников	35–55 лет
Имеется ли дискриминация по возрасту	Нет. Отразить в документах Ассоциации в 2020 г.
Процентная часть женщин/мужчин (в составе всего персонала, а также руководства)	75/25

16. Квалификация

Ассоциация информирует о политике в области развития потенциала сотрудников	
Расходы на обучение	Рассмотреть возможность выделения в 2020 г. В последующем — позитивная динамика. Использовать (и фиксировать) также средства доноров, международных проектов на эти цели
Процент сотрудников, повышающих квалификацию	100%

17. Права человека

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

18. Общество

Ассоциация информирует об участии в развитии местного сообщества	
Помощь между соседями, дни двора, дни соседей	Нет. Планируется проработать вопрос в 2020 г.
Сотрудничество с социальными учреждениями	Осуществление обмена информацией и статистическими данными
Организация общественной работы	Регулярно. Индикаторы: количество мероприятий, количество участников, количество привлеченных средств на общественные нужды
Праздники микрорайона, спортивные праздники	Согласно годовому планированию, с учетом ежегодных программ
Свободное время детей, работа кружков и секций	Партнерские взаимоотношения с учреждениями образования
Организация благотворительных мероприятий для местного сообщества микрорайона	Планируется на 2020 г. и совместно с КОТОС Гомеля

19. Политическое влияние

Ассоциация информирует о возможностях и уровне участия в политических процессах	
Возможность участия в принятии решений на уровне района (города)	Инициировать в 2020 г. создание Общественного совета по вопросам деятельности ТС и ОЗ
Возможность внесения предложений по изменению законодательства	Изучить ситуацию в 2020 г. в партнерстве с правозащитной организацией
Организация круглых столов с органами власти и общественностью	Периодически, не менее 1 раза в месяц
Организация слушаний по тарифам на ЖКУ	Организованы в часы приема

Предложения в законодательный процесс и пр.	Формирование спроса, координация процесса изучения общественного мнения, формирование компетентных обращений. Сотрудничество с МАМН в этой области
---	--

20. Предупреждение правонарушений

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

6. Другие направления и методы работы Ассоциации

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

- культура, искусство;
- поддержка развития предприимчивости 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.

7. Взаимосвязь индикаторов с целями развития программ Ассоциации

Приоритеты стратегии	Стратегические цели	Мероприятия	Ресурсы	Исполнитель	Индикатор
1. Продвижение Ассоциации	Создание качественного контента, PR и работа со СМИ, формирование позитивного отношения к Ассоциации «Гомельский собственник», создание положительного имиджа Ассоциации и созданной при ней коммерческой организации	Детальное исследование рынка, изучение системы ценообразования, анализ деятельности конкурентов, создание ассортимента услуг и программ, сервисное обслуживание	Средства Ассоциации	Председатель правления совместно с членами Ассоциации	Известность Ассоциации в городе, в Республике Беларусь, на международной арене (кол-во публикаций, упоминаний в интернете, СМИ)
2. Энергосбережение	Разработка и реализация программ коммуникационного взаимодействия и информационно-разъяснительной работы с собственниками жилья в рамках реализации энергоэффективных мероприятий в многоквартирных жилых домах	Издание разъяснительных брошюр, плакатов, съемки телевизионных роликов, проведение собраний жильцов с рассмотрением типичных проблемных ситуаций	Средства Ассоциации, средства собственников жилых домов, благотворительная помощь	Совместно с местными исполнительными органами, РУП «Гомельэнерго», ЖКХ г. Гомеля	Снижение потребления электроэнергии в местах общего пользования многоквартирных жилых домов, снижение расходов собственников жилья на оплату
3. Раздельный сбор мусора	Организация и популяризация мероприятий по раздельному сбору и утилизации бытовых отходов	Издание разъяснительных брошюр, плакатов, съемки телевизионных роликов, проведение собраний жильцов с рассмотрением типичных проблемных ситуаций	Средства Ассоциации, средства собственников жилых домов, благотворительная помощь.	Совместно с местными исполнительными органами, КУП «Спецкоммунтранс»	Отсутствие смешения разных видов отходов и загрязнения окружающей среды, эффективное использование ресурсов, возвращение в производственный оборот перерабатываемых видов отходов, предотвращение образованиявозгораемых газов на свалках, уменьшение вероятности пожаров на полигонах и вредного влияния на окружающую среду
4. Оснащение спортивных площадок и дворовых территорий	Благоустройство дворовых территорий, вовлечение населения благоустройство прилегающих территорий для создания спортивных площадок, зон отдыха	Проведение опроса среди населения, разработка проекта благоустройства дворовой территории, проведение выбора продавцов спортивных игровых комплексов, указателей и дог-боксов	Средства собственников жилых домов, благотворительная помощь	Совместно с заинтересованными	Повышение качества жизни жителей местного сообщества, улучшение экологической обстановки

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 2019 г.), организуется ее обсуждение с заинтересованными сторонами (местными органами власти, другими организациями), и по итогам этих обсуждений в Стратегию УР могут быть внесены изменения, утвержденные Правлением Ассоциации.

Ответственность за реализацию Стратегического плана Ассоциации «Гомельский собственник» на 2019–2028 годы ложится на органы руководства и управления организацией в пределах их компетенций.

10. Контакты



Председатель правления Ассоциации «Гомельский собственник» — Якубова Тамара Петровна

Контакт:

Гомельская обл., ул. Бородина Т.С., д. 14, комн. 1

моб. +375 (29) 332 68 70, +375 (29) 321 60 98

E-mail: tamarayakubova@tut.by

11. Список использованных материалов

1. Отчет об Устойчивом Развитии за 2017 год муниципальной жилищной компании «Штадт унд ланд» г. Берлин.
2. Юрген Матар, официальный партнер по обучению системы Немецкого кодекса по Устойчивому Развитию, «Видение будущего», г. Минск, 2018.
3. Алег Сиваграков, эксперт по теории Устойчивого Развития, «Методическое пособие по разработке стратегий развития ассоциаций (союзов) жилищного сектора на принципах устойчивого развития», г. Минск, 2018.
4. Юдит Пфеффинг, референт по вопросам образования Ассоциации управляющих недвижимостью Германии, «Разработка стратегии для ассоциаций в области управления недвижимостью», г. Ташкент, 2018.
5. Бернхард Шварц, директор проектов Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», «Использование немецкого технического и образовательного ноу-хау в Беларуси», г. Минск, 2018.
6. Монография «Инновационное и устойчивое развитие рынков недвижимости», г. Минск, 2016.
7. Сборник трудов международной научно-практической конференции «Интеллектуальный город: устойчивость, управление, архитектура, реновация, технологии», г. Казань, 2018.
8. Материалы Стратегии развития Международной ассоциации менеджмента недвижимости до 2022 года.



Программа поддержки Беларуси

При разработке Стратегии использованы материалы проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь». Этот проект осуществлялся при содействии Программы поддержки Беларуси. Программа поддержки Беларуси реализуется Дортмундским международным образовательным центром (IBB Dormnund) по поручению Министерства экономического сотрудничества и развития (BMZ) и Общества по международному сотрудничеству (GIZ)

Производственно-практическое издание

Якубова Т. П., Поклад Е. Э.

**Стратегия устойчивого развития Ассоциации жилищных
потребительских кооперативов и товариществ
собственников «Гомельский собственник»
в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка – 2030)**

Рецензенты:

Сиваграков Алёг Владимирович,
Калёнов Геннадий Геннадьевич

Компьютерная верстка М. В. Азаренкова
Корректор Н. Н. Ковалёва

Подписано в печать 16.01.2020. Формат 60х90/8. Бумага мелованная.
Печать офсетная. Усл. печ. л. 4. Уч.-изд. л. 2,2. Тираж 60. 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

Типография ООО «ТМ АРГО-ГРАФИКС».
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 2/95 от 01.04.2014 г.
Ул. Гало, 148. 220131, г. Минск.
Тел. (017) 3367051.



Международная ассоциация
менеджмента недвижимости



Программа малых грантов
Посольства США
в Республике Беларусь

