



СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

Ассоциации жилищно-строительных потребительских кооперативов и товариществ собственников

«Жодинский 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 жилищно-строительных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Жодинский собственник»

в контексте достижения Целей устойчивого развития
(Повестка – 2030)

Минск
«Жилкомиздат»
2020

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

III

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

III

Шахмуть, А. А.

Стратегия устойчивого развития Ассоциации жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников «Жодинский собственник» в контексте достижения Целей устойчивого развития (Повестка – 2030) / Шахмуть А. А., Чалей В. В., Шор А. В. — Минск: Жилкомиздат, 2020 — 32 с. : ил.

ISBN 978-985-90494-2-2.

Издание должно помочь руководителям и членам правления Ассоциации г. Жодино, 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 978-985-90494-2-2

© Шахмуть А. А., Чалей В. В., Шор А. В., 2020

© Оформление. Государственное предприятие «Жилкоиздат», 2020

Уважаемые собственники квартир, члены товариществ собственников (ТС) и жилищных кооперативов (ЖСПК) г. Жодино!

Ассоциация «Жодинский собственник» была создана благодаря активным жильцам, а также многим руководителям организаций собственников (ТС и ЖСПК) г. Жодино. На сегодняшний день как у собственников жилых помещений, так и у членов правления и руководителей организаций собственников, возникает множество вопросов, а именно: кому доверить управление общим имуществом, как управлять этим имуществом с минимальными затратами для собственников, на каких услугах и как можно сэкономить, где можно получить квалифицированную помощь и консультацию по вопросам обслуживания и управления общим имуществом, где найти того, кто всё это знает и умеет делать, кто поможет проверить правильность расчета начисления за жилищно-коммунальные услуги и к кому можно обратиться за этими разъяснениями и помощью?.. И многие другие вопросы. Ассоциация «Жодинский собственник» — это та организация, которая готова прийти на помощь как председателю правления ОС, так и любому собственнику квартиры. Ассоциация — это объединение практиков в сфере управления жилой недвижимостью, которые, благодаря приобретенному опыту, стараются сделать управление общим имуществом более понятным и простым для собственников, а также скоординировать работу председателей правления ОС в данной сфере. Мы постараемся, чтобы информация о нас стала для вас полезной и повлияла на ваше осознанное решение стать членом нашей общей Ассоциации.



Содержание

1. Введение	9
2. Общая информация о рынке управления жильем в Беларуси и анализ целевых групп Ассоциации	13
2.1. Общая информация.....	13
2.2. Жилищные потребительские кооперативы (ЖПК).....	14
2.3. Товарищества собственников (ТС).....	15
2.4. Иные юридические лица	16
3. Результаты SWOT-анализа развития Ассоциации	16
4. Организационное развитие	17
4.1 Цель деятельности Ассоциации	17
4.2 Видение (образ желаемого будущего – 2030).....	18
5. План коммуникации для достижения поставленных целей	20
6. Системный подход в развитии Ассоциации (критерии устойчивости)	21
7. Внутренние мероприятия, направленные на укрепление Ассоциации	30
8. Заключительные положения	30
9. Контакты	31
10. Список использованных материалов	31

В издании использованы следующие сокращения:

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

Вступление

Стратегия устойчивого развития Ассоциации «Жодинский собственник» разработана с целью повышения устойчивости развития не только Ассоциации, но и г. Жодино в сфере ЖКХ в целом. Разработка документа осуществлялась в рамках проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь», в котором принимали участие «Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе» — IWO Berlin (Германия), Международная ассоциация менеджмента недвижимости (Беларусь), а также жилищные ассоциации из Светлогорска, Минска, Гомеля, Бобруйска, Мозыря.

При работе над данной Стратегией мы использовали немецкое пособие «Дополнение для сферы жилищного хозяйства к Кодексу УР Германии»¹ (ДЖХ КУРГ). Это пособие разработано в контексте общего «Кодекса устойчивого развития Германии»² (КУРГ), принятого немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 и обновленного в 2014 году. Данный кодекс устойчивости является стандартом для обеспечения прозрачности при представлении отраслевых отчетов о мероприятиях по устойчивости и может использоваться организациями любого уровня или юридической формы. Документ предоставляет собой удобный табличный формат изложения информации для оценки мероприятий по устойчивости. По мнению немецких экспертов, во многом успех КУРГ кроется в сжатой, легко используемой форме подачи материала. 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 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.

Используя эти немецкие наработки, мы выделили в Стратегии раздел 8 «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 мероприятий в рамках Стратегии. Данный раздел также является частью Стратегии, которую условно можно назвать «индикативной», так как в большинстве пунктов изложены ориентиры, показатели и характеристики тенденций для их последующего мониторинга.

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

Историческая справка

О возникновении Жодино существует, как минимум пять легенд.

Одна из таких легенд говорит, что во время Отечественной войны 1812 года некий французский генерал де Жодинэ отпустил на волю пять пленных солдат русской армии, которые основали на этом месте поселение и назвали его Жодино — в память о добром генерале.

Другая легенда рассказывает, что, когда наполеоновская армия отступала через наш край, много французов было ранено. Одного из этих несчастных по имени Жордэн приютил местный крестьянин и выходил его. Поправившись, Жордэн полюбил местную девушку и остался здесь

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

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

навсегда, а поселение стали называть Жодэн, а потом и Жодин.

По третьей версии Жодино начинается с будки путевого обходчика Жодина, который поселился здесь после строительства в 1871 году железной дороги Брест – Москва.

Рассказывают также, что когда-то на реке Плиссе стояла мельница. Старый мельник был евреем, и местные жители называли его пренебрежительно «жид» за то, что он был очень скупой, но его услугами все-таки пользовались. Вот и стали говорить: «Смолоть муку у Жадины», «Поеду до Жадины». Так поселение и стали называть «Жадина», а позднее «Жодино».

Но самая красивая и грустная легенда о речке Жодинке. Давным-давно жила в наших краях девочка. Ее звали Жодинка. Она рано потеряла родителей, и кроме бабушки и старшего брата у нее никого не было. Но вот бабушка умерла. А вскоре пришла в этот край война. Настал черед идти защищать Родину и брату Жодинке. Тяжелое это было прощание. Жодинка долго шла рядом с братом, держа его за руку, словно знала, что встречи больше не будет. Последний раз оглянулся брат, последний раз помахала ему рукой Жодинка.

Она шла домой, и горькие слезы падали из ее глаз на землю. И вдруг девочка почувствовала, будто ее кто-то догоняет. Она обернулась и увидела, что на месте ее слез появились маленькие ручейки. Десятки, сотни... Они стремительно сливались, и вот уже текла целая река. Позже по берегам этой речки стали селиться люди. А назвали новую деревеньку Жодино.

Так рассказывают о возникновении Жодино легенды.

А упоминание о Жодинской слободе впервые появляется в документах в XVIII в. Изначально в Жодино существовало две церкви — кальвинистская и православная. В 1745 г. Православная церковь Святого Петра насильственно была переведена в Унию и переименована в Петропавловскую. Вновь приход стал православным 1859 году. В 1863 году на месте старой ветхой церкви заложили новую, освященную в честь Святого Михаила Архангела, которая вскоре стала центром Жодинского прихода.

В этот период в Жодино была создана почтовая станция, которая просуществовала почти до конца XIX в.

В 1793 году после второго раздела Речи Посполитой Смолевичская земля вошла в состав Российской империи. В этом же году была создана Минская губерния и проведена административная реформа, в результате которой основная часть маентка Смолевичи разделилась между вновь созданными Борисовским и Игуменским поветами, небольшая часть вошла в Минский повет. Жодино из местечка стало селом Смолевичской волости Борисовского повета Минской губернии. Многие события империи проходили через Жодино, например дважды следовали французские войска во время войны 1812 года.

Имело свой резонанс в Жодино и восстание 1863 года, во время подавления которого царское правительство использовало старый имперский прием «кнута и пряника». Пряником должно было считаться открытие в разгар восстания в Жодино народного училища.

Значительное влияние на развитие Смолевичского края оказало строительство в 1871 году железной дороги Москва – Брест. В этом же году в Жодино была возведена железнодорожная станция. Железная дорога способствовала оживлению торговли, ускоряла развитие хозяйства, ремесел и промышленности, что, в свою очередь, привело к росту благосостояния и населения региона.

На начало 20 века хозяйство Жодино состояло из железнодорожной станции, водяной мельницы на реке Плиса, лавки, корчмы на тракте и кузницы. Население занималось деревообработкой, ткачеством, плетением, кожевенным и швейным промыслами, лесосплавом и мелкой торговлей.

Конец 19 – начало 20 столетия отмечены в истории мировой цивилизации мощным подъемом национально-освободительного и революционного движения.

Война, революция не обошли стороной и Жодино. В октябре 1917 года в России вспыхнула социалистическая революция. В ноябре советская власть установилась и на Смолевичской земле. В феврале 1918 года немецкая армия начала наступление и оккупировала значительную часть Беларуси, в том числе и Жодино, где стояла до 6 декабря 1918 года. В середине августа 1919 года Жодино оказалось под польской оккупацией. Только 9 июля 1920 года после тяжелых боев оно было освобождено силами 50-й бригады 16-й Красной Армии.

После возвращения в 1924 году РСФСР Беларуси Витебской и Могилевской губерний со-

стоялось новое административное деление на округа, районы, сельские советы. С этого времени Жодино стало центром сельского совета в Смолевичском районе. Осенью 1920 года в Жодино был организован совхоз «Заречье», а осенью 1929 г. — колхоз «Красное Жодино», который насчитывал в 1932 г. 74 хозяйства и 360 га земли. В 1933 г. в Жодино работали две мельницы, маслобойня, лесопилка, столярная мастерская и две кузницы. В 1935 г. закончилось строительство автомагистрали Минск — Москва. К началу войны в Жодино было депо узкоколейной железной дороги.

В 1940–1941 гг. на правом берегу реки Плисы началось строительство ГРЭС. К началу Великой Отечественной войны были построены два барака, однако, в связи с началом войны, строительство станции

временно остановилось. 29 июня 1941 г. Жодино было оккупировано немцами. 2 июля 1944 г. части 3-го и 29-го танковых корпусов вместе с частями 220-й стрелковой дивизии освободили Жодино. Закончилась кровавая война, и началась новая страница в истории Жодино. В октябре 1946 г. было принято решение о строительстве здесь завода торфяного машиностроения. Строительство началось в июне 1948 г., а в мае 1950 г. «Торфмаш» выпустил первую продукцию. Однако небольшое предприятие просуществовало недолго. В марте 1951 г. завод был переоборудован в завод дорожных машин — «Дормаш». На его базе 5 ноября 1958 г. был выпущен первый самосвал, и завод получил название Белорусский Автомобильный Завод (БелАЗ).

В 1946 г. возобновилось строительство ГРЭС, первая очередь которой в ноябре 1951 г. дала ток. В январе 1958 г. Указом Президиума Верховного Совета БССР Жодино получает статус городского поселка. Поселок быстро рос. В Жодино на работу съезжались люди со всего Советского Союза. В 1961 г. в Жодино были переведены научно-исследовательские институты животноводства и земледелия. В 1962 г. начала функционировать автобаза.

Вслед за БелАЗом вступили в строй трикотажная фабрика (1975 г.), завод опорных конструкций (1979 г.), Кузнечный завод тяжелых штамповок (1982 г.), развивались строительные организации, торговля, бытовое обслуживание.

Быстрое развитие поселка, рост населения послужили основанием для придания ему 7 марта 1963 г. статуса города областного подчинения. В 1992 г. по предложению группы депутатов были образованы суд и прокуратура.

А в 1998 г. по представлению исполкома сессия горсовета утвердила герб, а в 1999 г. — гимн города Жодино.

Представление Ассоциации

Ассоциация «Жодинский собственник» является некоммерческой организацией, зарегистрированной в г. Жодино Минской области Республики Беларусь. Ассоциация была создана 19 марта 2019 года. Членами Ассоциации «Жодинский собственник» являются товарищества собственников и организации застройщиков г. Жодино и другие юридические лица, управляющие жилищным фондом.

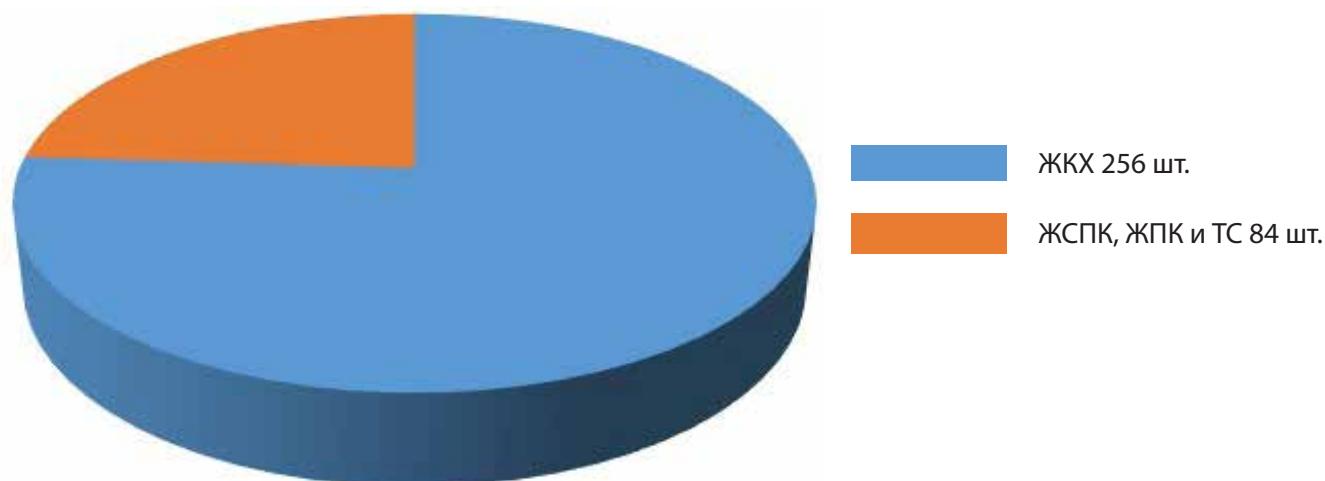
Мы — Ассоциации жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Жодинский собственник»

- Объединяем некоммерческие организации с целью совместного развития
- Действуем, осознавая свою миссию инициаторов новых жилищных отношений
- Способствуем реализации Целей Повестки – 2030 в своем городе
- Добиваемся комфортной среды обитания для всех горожан, в том числе с ограниченными возможностями

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**

Количество многоквартирных жилых домов 360 шт.





Ассоциация развивает контакты с жилищными Ассоциациями Светлогорска, Гомеля, Минска, Бобруйска, Пинска, Гродно, Мозыря для обмена опытом в области управления недвижимостью.

Устойчивый регион — сильная страна. Объединяя уникальность, возможности и потенциал членов и партнеров, мы вносим вклад в обеспечение достойной жизни людей, создавая условия для профессионального управления недвижимостью и следуя принципам устойчивого развития.

1. Введение

Необходимость разработки и реализации Стратегии устойчивого развития Ассоциации диктуется 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 главной целевой группы (организаций собственников). Но при этом будем учитывать интересы всех категорий собственников — 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 в доступности качественных жилищно-коммунальных услуг, в безопасности проживания в экологически чистой среде.

Потребность разработки и реализации СУР Ассоциацией возникла из самой жизни. Для каждого из нас важно «не проесть» будущее своих детей, а заложить фундамент их жизни, как материальной, так и духовной.

А чтобы реализовать эти потребности и необходима СУР — план развития Ассоциации на перспективу как документ и как процесс, состоящий из работы каждого в отдельности и помогающий развиваться всем его участникам, от собственников жилых помещений до граждан города и республики в целом. Причем это развитие гармонично и продолжительно, сбалансировано и комплексно по содержанию, кроме того, не ущемляет возможности будущих поколений.

Нам близка позиция активистов УР, которые говорят: «Много маленьких людей во множестве маленьких городов и деревень, делая много маленьких дел, изменяют мир». И именно это можно назвать девизом нашей СУР.

Таким образом, 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 ЖСПК, ЖПК и ТС в систему;
- содействие в решении насущных проблем каждого ЖСПК, ЖПК, ТС по вопросам, связанным с реновацией обслуживаемого жилого фонда;
- благоустройство территории, проведение на прилегающих к ЖСПК, ЖПК И ТС территориях изменений, дружественных природе;
- 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.

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 обсуждали 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.

Зачем нужна Стратегия любой жилищной Ассоциации, в том числе и нашей?

«Работать на основе стратегии», — предлагают коллеги из стран Европейского Союза, с которыми мы общались во время обучающих поездок в рамках проекта.

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.

Наличие Стратегии для потенциального инвестора — это ясный знак о квалификации как самой жилищной Ассоциации, так и ее партнеров — жителей, местной власти, бизнеса.

Стратегия продвигает местный бренд, и благодаря этому город становится перспективным, привлекает новых жителей и инвестиции. Одновременно усиливается чувство патриотизма, гордость за свой город и желание активного его развития.

Среди конкретных результатов разработки и реализации Стратегии развития жилищной Ассоциации можно также назвать следующее:

- планомерное внедрение технических, технологических, экономических, социальных, природоохранных инноваций в деятельность Ассоциации, ее членов;
- благоустройство территории, изменения, дружественные природе;
- развитие международных контактов, обучающие поездки по Республике Беларусь и за рубеж;
- проведение местных праздников, организация выставок;

- повышение привлекательности жилищной Ассоциации в качестве бизнес-партнера малого бизнеса и социального партнера некоммерческих организаций, а в результате — реализация новых проектов, расширение набора товаров и услуг, доступных жителям, повышение их мобильности.

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 и соответствующем росте влияния Ассоциации в городе;
- скорейшем решении насущных проблем;
- совершенствовании местных нормативных актов и национального законодательства в жилищно-коммунальной сфере;
- организационном развитии Ассоциации, рационализации внутренних процедур, развитии персонала и т. п.

Самое распространенное заблуждение в жилищных Ассоциациях: «Нужно искать деньги и новых членов, экологией и политикой пусть занимаются экологи и политики!»

Это не так. Устойчивые решения учитывают три измерения:

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



Наша Ассоциация молодая, но динамично развивающаяся, и мы просто не можем не учитывать опыт коллег из Германии и других жилищных Ассоциаций из Беларуси.

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

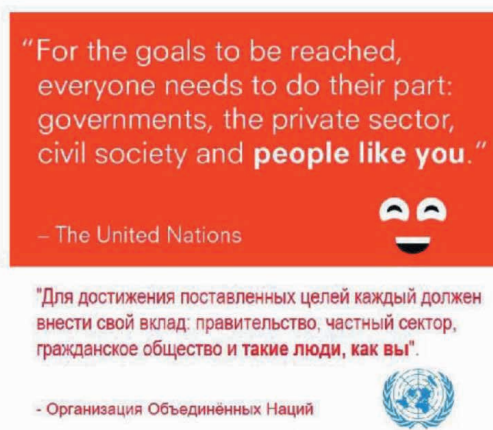
- недвижимость — это долгосрочный продукт;
- недвижимость — это больше, чем взгляд на отдельное здание;
- концепция любой организации в сфере ЖКХ должна формировать отношение к жилищной политике и развитию общества;
- никакое измерение не может быть максимально увеличено за счет других (равновесие трех 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 риэлтерских организаций вместе с Советом по вопросам устойчивого развития и Рабочей группой больших жилищных компаний Германии разработали пособие³ — 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 к общему «Кодексу устойчивого развития Германии» (КУРГ), принятого немецким Советом по устойчивому развитию в 2011 и обновленного в 2014 году. Данный кодекс является стандартом для обеспечения прозрачности при представлении отраслевых отчетов о мероприятиях по устойчивости и может использоваться организациями любого уровня и юридической формы. Документ представляет 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 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).



³ **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».

2. Общая информация о рынке управления жильем в Беларуси и анализ целевых групп Ассоциации

2.1. Общая информация

С января 2020 года в Беларуси вступает в силу новый Жилищный кодекс, который закладывает основы профессионального управления жилой недвижимостью.

Определение общего имущества совместного домовладения в кодексе носит исчерпывающий характер, но без детального описания.

Законодательно закрепляется возмездный порядок оказания услуги «Управление общим имуществом совместного домовладения» государственными управляющими компаниями.

Сохраняется принцип назначения государственных управляющих местной властью, без проведения конкурса, но все сервисные услуги оказываются на конкурсной основе, в том числе организациями частного сектора экономики.

Государственные управляющие не будут аффилированы сервисными и ресурсными компаниями и должны получать вознаграждение только за услугу «управление общим имуществом» по договорам управления с собственниками жилья, сами сервисных услуг не оказывая.

Государственные управляющие обязаны один раз в год организовать общее собрание в каждом совместном домовладении и отчитаться о проделанной работе, представить план работ на финансовый год.

Частные управляющие (в будущем) смогут действовать по принципам, заложенным в Жилищном кодексе для государственных управляющих, но будут участвовать в конкурсах на право управлять общим имуществом. Эти конкурсы должны организовывать сами объединения собственников.

Закон «О защите прав потребителей жилищно-коммунальных услуг» до января 2020 года будет приведен в соответствие с новым Жилищным кодексом.

Существенно улучшены рамочные условия деятельности организаций собственников (юридических лиц, товариществ собственников и организаций застройщиков). Снижены нормы для кворума и принятия решений на общих собраниях, отменена практика назначения уполномоченных лиц при отстранении руководителей организаций собственников, введены в практику цифровизация и досрочное письменное голосование при организации общих собраний, защищены накопления на капитальный ремонт, организации собственников получили возможность участия во всех государственных программах (замена лифтов, замена балконов, проведение капитального ремонта с бюджетным финансированием).

Создание и развитие региональных жилищных Ассоциаций получило политическое признание и поддерживается всеми институтами власти.

В то же время способ управления через регистрацию юридического лица (организацию собственников) остается сложным и недостаточно эффективным, подвержен рискам при смене руководителя организации.

Собственники жилья по-прежнему слишком мало мотивированы, чтобы взять в свои руки управление своими многоквартирными жилыми домами (МЖД), объединяться в товарищества собственников.

С 2020 года начинают работать программы санации многоквартирных домов через создание институциональной среды в виде указов Главы государства и постановлений правительства.

Государство по-прежнему берет на себя все расходы по устранению ущерба от повреждений общего имущества совместных домовладений в случае пожаров и стихийных бедствий. Но постепенно растет понимание необходимости в будущем страхования имущества многоквартирного дома как единого целого.

В складывающихся условиях перед нашей Ассоциацией стоят новые вызовы и новые задачи, которые мы обязаны проанализировать и найти решение всех существующих и возможных проблем.

2.2. Жилищные потребительские кооперативы (ЖПК)

В Жодино ЖПК и ЖСПК — самый распространенный способ управления совместным домовладением (84 МЖД).

На момент обретения независимости (1991 год) в Беларуси, как и в других постсоветских странах, были две формы собственности на жилье в многоквартирных домах — кооперативная и государственная (включая ведомственное жильё). В каком-то смысле это был рынок жилья, напоминающий Швецию до 2008 года — жилищные кооперативы и арендные дома. Заметим лишь, что в Швеции арендные дома в большинстве принадлежали частным компаниям.

Примерный устав жилищно-строительного кооператива, утвержденный постановлением Совета Министров БССР от 15.11.1984 № 400, гласил, что:

- размер пая члена жилищно-строительного кооператива должен соответствовать строительной стоимости предоставляемой ему квартиры с учетом ее износа (п. 29);
- член вновь организованного жилищно-строительного кооператива вносит до начала строительства дома паявой взнос в размере не менее 30%, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР, — не менее 20% стоимости строительства квартиры (п. 30);
- гражданин, вступивший в действующий жилищно-строительный кооператив вместо выбывшего члена кооператива, вносит паявые взносы в размере, соответствующем балансовой стоимости квартиры, определенной с учетом износа (п. 31);
- квартира члену жилищно-строительного кооператива предоставляется в соответствии с количеством членов семьи и суммой его паявого взноса в размере от 8 до 15 квадратных метров жилой площади на одного человека (п. 35).

И самое «шведское» заключалось в том, что квартира члену кооператива предоставлялась для проживания, а не отдавалась в собственность. При этом в Беларуси весь дом целиком принадлежал именно кооперативу, о чем свидетельствуют, в частности, следующие нормы примерного устава:

- жилищно-строительный кооператив организуется с целью обеспечения членов кооператива квартирами путем строительства многоквартирного жилого дома (домов) на собственные средства кооператива с помощью государственного кредита, а также для последующей эксплуатации и управления этим домом (домами) (п. 1);
- жилищно-строительный кооператив обязан зарегистрировать принадлежащий ему дом (дома) в органах технической инвентаризации (п. 20.6);
- если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом тем предприятием, учреждением, организацией, которым отводится земельный участок (п. 23);
- жилые дома и хозяйственные сооружения, построенные жилищно-строительным кооперативом, принадлежат ему на праве кооперативной собственности и не могут быть изъяты, проданы или переданы как в целом, так и по частям ни организациям, ни отдельным лицам (п. 24).

Приведенные выше положения примерного устава базировались на нормах Жилищного кодекса Белорусской ССР 1983 г., действовавшего до принятия в 1999 году нового Жилищного кодекса Республики Беларусь, в котором вдруг уже появляется норма о том, что член жилищно-строительного, жилищного кооператива, полностью внесший паявой взнос за квартиру, предоставленную ему в пользование, приобретает право собственности на квартиру с момента оформления этого права в установленном законодательством Республики Беларусь порядке (ст. 103). То есть наш законодатель вдруг допустил приватизацию квартир в жилищных кооперативах. Но никто не задумался над тем, что в этом случае от кооператива остается лишь одно название, разрушается его правовая природа, поскольку с момента приватизации членами кооператива квартир, оформления на них права собственности кооперативы уже не являлись кооперативами, фактически они превратились в совместные домовладения.

Роль Ассоциации:

- способствовать законодательным изменениям, которые приведут к упрощению управлением общего имущества ЖПК;
- способствовать постепенной трансформации ЖПК в иную форму юридического лица, защищая интересы членов ЖПК на различном уровне при подготовке и принятии решений, выступая признанным партнером местной власти в этой области отношений;
- объединять максимальное количество ЖПК посредством их членства в Ассоциациях для решения задач.

2.3. Товарищества собственников (ТС)

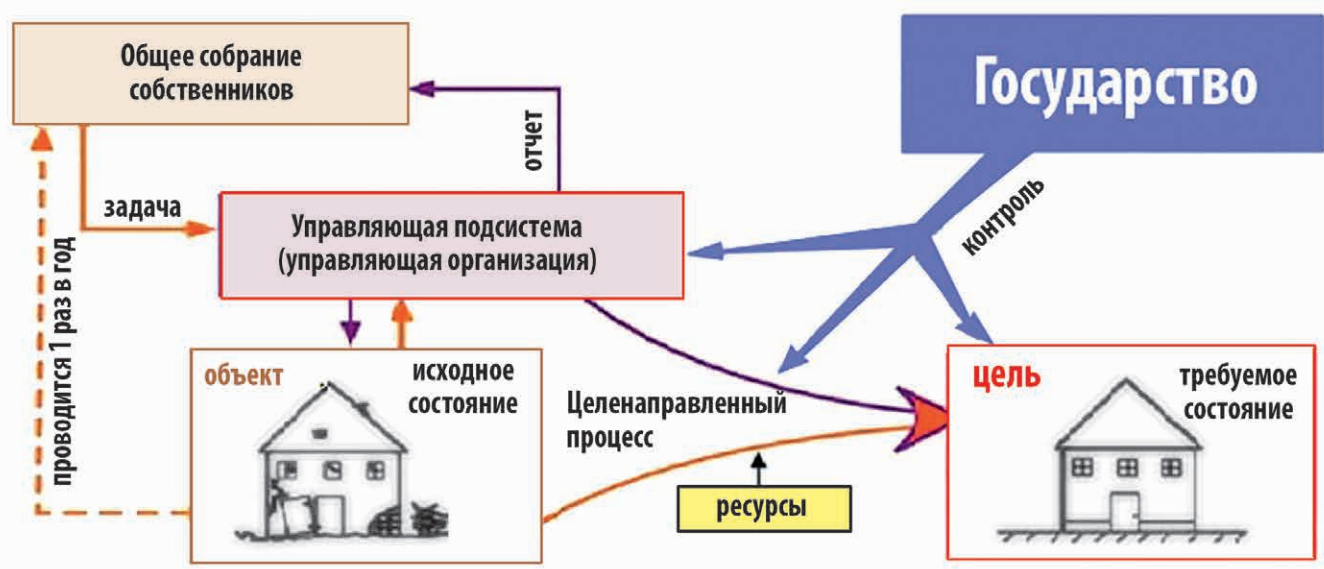
В Жодино товарищества собственников — второй по распространенности способ управления совместным домовладением (в новых МЖД).

В настоящее время имеется целый ряд проблем, связанных с деятельностью ТС, включая сложную процедуру согласования кандидатур на должность председателя правления, да и сам механизм отстранения председателей правления от работы вступает в противоречия с иными актами законодательства, например Трудовым кодексом.

Роль Ассоциации:

- способствовать законодательному упрощению всех процедур, связанных с деятельностью товариществ собственников;
- защищать интересы членов ТС на различном уровне при подготовке и принятии решений по изменению национального законодательства, выступая признанным партнером власти в этой области отношений;
- объединить максимальное количество ТС посредством их членства в Ассоциациях для решения задач.

Схема управления в сфере ЖКХ (как должно быть)



2.4. Иные юридические лица

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;
- медиакомпании;
- 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.



3. Результаты SWOT-анализа деятельности Ассоциации

СИЛЬНЫЕ ВНУТРЕННИЕ СТОРОНЫ:

- квалифицированный и компетентный актив;
- взаимовыручка, порядочность и открытость при выстраивании деловых отношений;
- общие цели и задачи членов Ассоциации;
- наличие единомышленников, соратников и коллег за пределами республики, готовых к организации общего бизнес проекта;
- выгодное географическое положение (промышленный центр, близость к границам сопредельных государств, транспортная доступность);
- налаженные партнерские отношения с организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг;
- взаимовыгодное сотрудничество с иными региональными Ассоциациями Республики Беларусь;
- авторитет руководства Ассоциации как среди ее членов, так и среди партнеров

СЛАБЫЕ ВНУТРЕННИЕ СТОРОНЫ:

- значительное количество руководителей и работников ЖСПК, ЖПК и ТС работают на условиях совместительства;
- небольшое количество председателей правления ЖСПК, ЖПК и ТС имеют возраст до 40 лет;
- низкая привлекательность должности председателя правления из-за высокого уровня стресса и низкой заработной платы;
- отсутствие инвесторов, заинтересованных в работе на рынке ЖКУ городов районного масштаба;
- низкий уровень правовой грамотности собственников жилья

ВНЕШНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ:	ВНЕШНИЕ УГРОЗЫ:
– привлечение внешнего финансирования для решения задач Ассоциации через осуществление коммерческой деятельности (СУР); – приоритетное представительство мнения жильцов, собственников и ОС по вопросам ЖКХ в СМИ, публичных выступлениях и мероприятиях; – профессиональные отношения с органами власти города и области, Министерством ЖКХ, поставщиками услуг; – получение международного опыта и передового белорусского опыта за счет членства в МАМН; – развитие деятельности УП «Жилсервис – Альтернатива» при Ассоциации для получения дополнительного дохода для целей Ассоциации	– регулярные изменения жилищного законодательства, его несовершенство, несогласованность нормативных правовых актов между собой; – наличие на рынке государственных и коммерческих организаций-конкурентов; – «перекладывание на плечи» собственников затрат по содержанию и эксплуатации жилого фонда, введенного в эксплуатацию в 60-х и 70-х годах прошлого столетия, после его приватизации со стороны государства; – единый централизованный подход к установлению расценок по техническому обслуживанию жилого дома без учета его конструктивных особенностей; – снижение объемов строительства жилья в связи с сокращением государственного финансирования; – снижение рыночной стоимости жилья на вторичном рынке из-за ухудшения экологической обстановки

4. Организационное развитие

4.1. Цель деятельности Ассоциации:

- представление и защита профессиональных интересов членов Ассоциации в областях экономики, образования, экологии, права, социальной сферы, координация их деятельности;
- содействие формированию профессионального управляющего недвижимым имуществом и собственника жилья;
- методологическая, правовая и информационная поддержка в вопросах реновации жилого фонда, содействие в привлечении для этих целей дополнительного финансирования.

Исходя из поставленных целей и ориентируясь на ЦУР, Ассоциация ставит перед собой решение следующих задач:

- объединить под «крылом» Ассоциации все организации-конкуренты в городе, осуществляющие эксплуатацию жилого фонда, на основе взаимовыгодного сотрудничества для улучшения условий жизни людей;
- разработать дорожную карту по тепловой реабилитации жилого фонда ОС;
- снизить затраты и улучшить качество работ по техническому обслуживанию жилого фонда ОС, объединив финансовые и трудовые ресурсы ЖСПК, ЖПК И ТС через сервисную службу;
- вовлечь ОС в работу, проводимую государством и общественными организациями города по раздельному сбору отходов;
- оказать помощь государственным и общественным организациям города и района по работе с волонтерами, привлечению их к благоустройству территории жилых домов и игровых площадок, к содержанию домашних и бездомных животных для сохранения природы и улучшения экологии;
- привлечь государственные и общественные организации города и республики к профессиональному обучению руководства ОС и собственников жилья через систему повышения квалификации и подготовки кадров, семинаров, тренингов, школ собственника.

Краткосрочные цели Ассоциации (на год-два):

- увеличение количества членов Ассоциации;
- изучение возможностей кооперации с организациями-конкурентами города;
- организация и проведение семинаров и тренингов по изучению нововведений жилищного законодательства и формирование единого подхода к применению его на практике;
- расширение взаимодействия со СМИ, государственными и общественными организациями;
- организация обмена опытом по тепловой реабилитации жилого фонда ОС.

Среднесрочные цели Ассоциации (на три-четыре года):

- расширение сферы деятельности сервисной компании УП «Жилсервис-Альтернатива» по отдельным направлениям технического обслуживания жилого фонда;
- углубление кооперации с организациями-партнерами, организациями-конкурентами, расширение сфер и направлений взаимодействия;
- развитие сотрудничества с МАМН по вопросам юридической поддержки, создание республиканского реестра профессиональных юристов и адвокатов по гражданскому и хозяйственному праву.

Долгосрочные цели Ассоциации (на срок семь-десять лет):

- становление Ассоциации в качестве организации, объединяющей профессиональных управляющих жильем, коммерческие организации и малый бизнес по эксплуатации недвижимого имущества;
- участие и инициирование белорусских и международных проектов по бережливой и «зеленой» экономике, их реализация.

4.2. Видение (образ желаемого будущего—2030)

К 2030 году Ассоциация жилищных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Жодинский собственник» — устойчивая и успешно развивающаяся организация, объединяющая весь рынок жилья ОС г. Жодино, привлекательная для наемных высококвалифицированных кадров — достойным уровнем оплаты труда и творческим подходом к решению профессиональных задач, для партнеров и собственников жилья — надежностью, перспективностью развития, эффективностью решения всего комплекса проблем при эксплуатации жилого фонда. Ассоциация представляет собой центр для обмена практическим опытом, для привлечения спонсорской помощи международных и государственных фондов.

4.3. Материально-технические ресурсы и финансовая устойчивость

Развитие материально-технических ресурсов и укрепление финансовой устойчивости Ассоциации напрямую связаны с совершенствованием и укреплением ОС, организаций-членов и ее партнеров.

Деятельность Ассоциации направлена на развитие местных ресурсов — материальных, трудовых и социальных ресурсов ОС, в основе которых люди: руководство, собственники, жильцы.

4.4 Программное развитие (приоритеты)

Программа № 1 — «Консолидация и интеграция».

Цель программы: сплотить вокруг общей идеи различных игроков рынка ЖКУ и ЖКХ, не исключая конкурентов, использовать в процессе объединения ресурсы членов Ассоциации, ее партнеров и конкурентов для реализации общих целей по созданию комфортных и безопасных условий проживания людей в многоквартирном жилом доме, дворе, микрорайоне, городе.

Программа № 2 — «Реновация и тепловая реабилитация».

Цель программы: разработка дорожной карты для содействия проведению тепловой реабилитации жилого фонда с минимизацией затрат.

Программа № 3 — «Молодежь и экология».

Цель программы: формирование грамотного собственника, популяризация волонтерского движения по защите окружающей среды, содержанию животных, привлечение детей и молодежи к участию в подобных акциях и трудовых десантах на придомовых территориях.

Для реализации программ планируется создать инициативные группы под координацией Ассоциации.

4.5 Направления развития сотрудничества со смежными партнерскими организациями

1. Партнерство с коммерческими организациями и индивидуальными предпринимателями:

- продолжить взаимовыгодное сотрудничество по текущему ремонту и реновации¹ жилого фонда;
- инициировать создание Центра юридической поддержки Ассоциаций республики под руководством МАМН;
- продолжить работу по приглашению специалистов (экспертов) МАМН для проведения обучающих семинаров, участвовать в круглых столах с коллегами из других стран-партнеров.

2. Партнерство с организациями конкурентами:

- с использованием разных видов партнерских связей разработать взаимовыгодные бизнес-проекты, позволяющие при разграничении объемов и направлений работы использовать ресурсы сторон в интересах друг друга для достижения общих целей;
- при вовлечении в бизнес-проекты использовать личную заинтересованность руководителей и работников организаций-конкурентов, например, в оказании помощи бездомным животным, поддержке инвалидов, популяризации здорового образа жизни.

3. Партнерство с государственными, общественными и некоммерческими организациями:

- участвовать в благотворительных и волонтерских акциях с целью развития инфраструктуры придомовой территории, микрорайонов и города в целом;
- инициировать проведение мероприятий по экологическому воспитанию и образованию детей и молодежи;
- участвовать в мероприятиях, проводимых с делегациями городов-партнеров:



г. Орел (Орловская область, Россия)



г. Пóважска-Бíстрица (Словакия)



Пластовский муниципальный район
(Челябинская область, Россия)



г. Укмерге
(Виленский повет, Литва)



г. Железногорск
(Курская область, Россия)



г. Горішніе Плавні (Украина)



Мытищинский район
(Московская область, Россия)



г. Рустави (Грузия)



г. Хынчешты
(Республика Молдова)



г. Каджарен (Армения)



г. Панагюриште (Болгария)



г. Кривой Рог (Украина)

¹ Реновация (лат. *renovatio* — обновление, возобновление, ремонт) — процесс улучшения, реконструкция, реставрация без разрушения целостности структуры.

5. Планы коммуникаций для достижения поставленных целей

5.1 Партнерство с Жодинским городским исполнительным комитетом:

Ассоциация предлагает сотрудничество:

- по реализации новых совместных проектов, направленных на оказание содействия устойчивому социально-экономическому и культурному развитию региона;
- по информированию собственников квартир и руководителей организаций застройщиков;
- по участию в общих собраниях с собственниками квартир.

5.2 Партнерство с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости:

- инициировать идеи для новых совместных международных проектов;
- инициировать создание Центра юридической поддержки Ассоциаций республики под руководством МАМН;
- продолжить работу по приглашению специалистов (экспертов) МАМН для проведения обучающих семинаров;
- участвовать в круглых столах с коллегами из других стран-партнеров;
- участвовать по приглашению экспертов МАМН в проведении обучающих семинаров, а также в круглых столах с коллегами из других стран, где у МАМН есть партнеры и ассоциированные члены.

5.3. Другие направления и методы работы Ассоциации.

Связи с общественностью

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

- буклет организации и буклеты по каждой из программ;
- веб-страница: https://zhodino_ash (для общественности);
- информационные листки для собственников квартир и руководителей ОС;
- видеоролики в социальных сетях;
- фирменный стиль Ассоциации «Жодинский собственник» (логотип и иное);
- публикации в местных СМИ заметок и статей о результатах общественной и профессиональной деятельности Ассоциации, ее успехов, в том числе и путем вовлечения в эту работу жильцов домов, работающих в местных СМИ;
- сарафанное радио²;
- размещение информации в извещениях на оплату ЖКУ.

5.4 Наряду с целевыми приоритетными задачами, другими важными направлениями деятельности Ассоциации также будут являться:

- содействие изучению истории, фольклора родного края;
- участие в туристическом кластере, как элементе развития промышленного города;
- поддержка развития предпринимчивости и предпринимательства на принципах устойчивого развития («зеленая» экономика, социальное предпринимательство);
- образование в интересах устойчивого развития;
- территориальное планирование и устойчивая мобильность;
- охрана природы, озеленение.

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

² Маркетинг из уст в уста, сарафанное радио («сарафан») — неформальные формы и способы передачи устной информации о товаре или услуге от потребителя к потребителю, либо же передача информации в виде каких-либо новостей, а также иногда и те, кто распространяет такую неформальную информацию.

5.5 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, стилевой и маркетинговой 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 и 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.

6. Системный подход в развитии Ассоциации

Для обеспечения системного подхода в развитии Ассоциация планирует ориентироваться на критерии устойчивости.

6.1 Критерии устойчивости

Критерии устойчивости 1–4 по общим вопросам стратегии

1. Стратегический анализ и мероприятия

Мероприятия (примеры)	Анализ шансов и рисков	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Год постройки и структура жилфонда	– 29% — свыше 40 лет – 28% — 31–40 лет – 28% — 21–30 лет – 14% — 10–20 лет – 1% — до 10 лет Ассоциация планирует содействие применению профессиональных стандартов по эксплуатации МЖД нового поколения, учитывающих информационное моделирование (для «умных домов»). Индикатор — внедрение соответствующих обучающих программ в 2021–2022
	2. Структура жильцов	– до 20 лет — 17,7% – 20–40 лет — 26,6% – 40–60 лет — 24,2% – свыше 60 лет — 28,5% Формирование статистических данных на базе городского информационно-расчетного центра. Анализ на основе ведения поквартирной и подомовой картотеки. Переход на ведение электронных лицевого счетов
	3. Структура платежей за жилье	Согласно законодательству Республики Беларусь. Контроль посредством сервисной компании УП «Жилсервис – Альтернатива»
	4. Энергетическое состояние	Ассоциация планирует провести анализ применяемых мер по сбережению и экономии энергии и тепла в МЖД членами Ассоциации в границах их деятельности и обслуживаемых МЖД в целях определения дальнейших действий в этом направлении, способствующих сокращению необоснованных расходов электроэнергии и тепла в МЖД. Индикатор — аналитический отчет и внесение предложений в план развития Ассоциации в 2021–2022

	5. Безбарьерная среда	Ассоциация планирует провести анализ существующей безбарьерной инфраструктуры в МЖД членами Ассоциации в границах территорий их деятельности и обслуживаемых МЖД в целях определения дальнейших действий в этом направлении, способствующих улучшению условий для комфортного проживания лиц с ограниченными возможностями. Индикатор — аналитический отчет и внесение предложений в план развития Ассоциации в 2022–2023
Градостроительство	1. Градостроительные требования	Ориентация на принципы «зеленого» градостроительства и безбарьерной среды (позитивная динамика) — будет налажено взаимодействие с местными исполнительными органами в части развития качественной и комфортной инфраструктуры. Индикатор — количество встреч с местными исполнительными органами. Результаты — наличие в местном бюджете средств на реализацию соответствующих проектов в 2022–2025
	2. Демографическое развитие	Количество жителей на 01.01 19 года — 64 559 человек. Продолжить формирование данных на основе статистического и паспортного учета городских служб
	3. Новое строительство/снос	В 2018 году введено в эксплуатацию 30.1 тыс. м ² жилья
	4. Экономия площадей для строительства	Ориентация на рациональное использование площадей, участие в обсуждении градостроительных проектов
	5. Социальные стандарты	Планируем выполнение социальных стандартов (постоянно) совместно с органами власти
	6. Избежание джентрификации (старения застройки)	Ассоциация планирует оказывать содействие участию в обсуждении / общественных слушаниях планирования нового строительства в части сохранения благоприятных условий проживания в существующих МЖД (избегание слишком плотной застройки за счет сокращения прилегающих территорий, ухудшения экологии при новом строительстве и др.). Индикатор — участие в общественных мероприятиях города, инициирование такого рода мероприятий в 2021–2025
Инвесторы-застройщики	1. Потенциал застройщика, шансы и риски	Ассоциация не планирует быть застройщиком до 2030 г.
Сотрудники ассоциации	1. Возрастная структура и образование	30 лет и старше — планируем развитие преемственности поколений для передачи опыта, социальной адаптации разных поколений сотрудников

2. Аспекты устойчивости, оказывающие существенное влияние на работу

Мероприятия (примеры)	Стратегия и осуществление	Индикаторы по Ассоциации
Эксплуатация жилищного фонда	1. Энергосберегающая санация жилфонда	– разработать в 2020 электронную презентацию и раздаточные материалы по энергосберегающей санации с учетом норм Указа Президента № 327; – провести обучение среди членов Ассоциации — не менее 60 человек до 2022 года
	2. Стратегия нового строительства (в том числе в сотрудничестве с застройщиком)	разработать и направить предложения в местные органы власти по застройке новых микрорайонов в 2021. Индикатор — ответ администрации
	3. Снос барьеров в старом жилфонде на придомовой территории	планируем реализацию пилотного проекта по текущему ремонту придомовой территории в части обеспечения без барьерной среды старого жилого фонда. Индикатор — количество встреч с местными исполнительными органами (не менее 1 в год)
	4. Помощь между соседями	планируем: – развивать взаимодействие посредством вовлечения в волонтерские движения; – поддерживать и поощрять индивидуальную помощь соседям по площадке, подъезду, дому (выбор «старшего»: как правило, это молодой человек и активный пользователь социальных сетей и сети Интернет). Индикатор — позитивная динамика в количестве «старших» по подъезду, площадке, дому; количестве участвующих в субботниках и волонтерских движениях, акциях

Градостроительство	5. Активный партнер муниципалитета в рамках развития города	Планируем развивать посредством проведения совместных семинаров и тренингов. Индикаторы — совместно принятые решения и 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)	Планируем участие в изучении общественного мнения жителей совместно с городскими властями и общественными объединениями. Индикатор — протоколы встреч и предложения по развитию Ассоциации
Руководство сотрудниками	7. Создание современной структуры, политики и культуры организации	Планируем разработку Кодекса этики и профессионального поведения Ассоциации в 2021. Индикатор — публикация Кодекса
	8. Мероприятия по содействию здоровью	Планируем: – внедрять гибкий режим работы; – соблюдать требования по охране труда и требования к микроклимату в офисных помещениях; – создавать условия труда на каждом рабочем месте с учетом эргономики; – проводить ежегодные медосмотры сотрудников Ассоциации
	9. Концепции обучения и повышения квалификации	планируем: – поощрять самообучение и самообразование; – организовывать обучающие семинары в государственных учреждениях образования, тренинги с приглашением специалистов-практиков отрасли ЖКХ и смежных отраслей; – содействовать и поощрять участие в подготовке разъясняющих и методических материалов для членов Ассоциации, партнеров, собственников, в том числе в значительной степени в местные СМИ. Индикатор — количество обучающих мероприятий, в которых участвовали

3. Цели в области устойчивости

Цели развития организации:	
1. Развитие собственного капитала	УП «Жилсервис – Альтернатива» — укрепление материально-технической базы путем коммерческой деятельности; расширение объема платных услуг (2020–2021); внедрение платных вебинаров в перечень услуг (2021); переход к платному обучению для управляющих в 2022 году
2. Повышение рыночной стоимости недвижимости	Планируем проведение мероприятий по реновации жилого фонда (тепловая модернизация, обновление лифтового хозяйства, энергосберегающие мероприятия), улучшению инфраструктуры в 2020–2030
Экологические и социальные цели в отношении жилищного фонда:	
1. Цели энергосберегающей санации	– повышение уровня энергетической эффективности МЖД проводить через эффективное управление МЖД; – осуществлять обучение и повышение компетенции менеджеров сервисной компании ассоциации. Индикатор — разработка обучающей программы для менеджеров сервисной компании до 2022 года
2. Цели сокращения выброса CO₂	– обучение и повышение компетенции менеджеров сервисных компаний; – работа с населением с разъяснением важности предотвращения изменений климата. Индикатор — разработка специальных брошюр и плакатов для населения в 2021–2025 гг.
3. Перепланировка с учетом возрастной структуры, цели в области демографии	Планируем изучить опыт Германии в создании инфраструктуры для пожилых в совместных домовладениях (практики и технологии) в 2020–2021 и вести учет возрастной структуры при благоустройстве и оснащении дворовой территории и мест общего пользования
4. Цели в области нового строительства	планируем: – наладить межсекторное взаимодействие с застройщиками; – сбор мнения жильцов о качестве и удобстве МЖД 2012–2014 годов постройки, его систематизация; – проведение информационной работы (СМИ, информирование заинтересованных лиц) по вопросам недостатков в проектировании новых домов: неудачная планировка, неоправданно большие площади вспомогательных помещений МЖД, неудобные в использовании электроподъемники; – недопущение повторения собственных ошибок. Индикатор — подписание деклараций о взаимодействии до 2021 года

5. Повышение качества жизни и доступного жилья с социальной точки зрения	планируем: – изучение и систематизацию пожеланий жильцов об улучшении качества жизни в МЖД; – составление социального паспорта МЖД и доведение его до заинтересованных лиц; – участие в разработке и внедрении стандартов управления и содержания МЖД. Индикатор — разработка Стандартов до 2022 года
Развитие сотрудников – создать условия и стимулы для развития потенциала специалистов, в том числе посредством направления на обучение, повышения квалификации, участия в семинарах и тренингах; – сотрудничать по данному вопросу с международными ассоциациями (МАМН), учреждениями образования, в 2020–2030 — приоритет на передачу сотрудникам лучших европейских практик	

4. Цепочка видов деятельности, создающих добавленную стоимость

Менеджмент жилфонда. Модернизация и новое строительство	
1. Употребляемые при строительстве и ремонте материалы (кирпич, панельный дом, каркасный дом, утеплители, штукатурки, краски, кровли)	Создание и поддержка базы данных поставщиков строительных материалов и технологий в сфере ЖКХ в 2021 году
2. Строительные материалы (социальные и экологические критерии)	Разработать в 2021 рекомендации членам Ассоциации по использованию при закупках экологически чистых строительных материалов, материалов заводского лицензированного производства, обладающих тепло-, звуко-, энергосберегающими свойствами, которые обеспечивают многофункциональность при эксплуатации, отсутствие токсичности и радиоактивности. Индикатор — разработанные рекомендации в электронном виде
3. Поставка энергии, возобновляемые источники энергии	Ассоциация планирует разработать рекомендации для членов по использованию возобновляемых источников энергии. Индикатор — брошюра в электронном виде

Критерии устойчивости 5–10 в области менеджмента процессов

5. Ответственность

Ассоциации определяют членов руководства, ответственных за устойчивое развитие	
Члены правления	Ответственный — председатель правления
Члены УП «Жилсервис – Альтернатива»	Ответственный — директор сервисной компании
Привлеченные в штат эксперты по устойчивому развитию	В рамках партнерских связей: Сиваграков А. В., эксперт по устойчивому развитию, к.э.н.; Калёнов Г. Г., исполнительный директор МАМН

6. Правила и процессы

Ассоциация определяет и фиксирует, как стратегия развития при помощи правил и процессов включена в оперативное руководство организацией	
Политика качества	Планируется выработать в 2020 г.
Изменения в уставе	Планируется внести в 2020 г.
Разработка положений по развитию	Будет разработан план развития на 2020–2022 г. Индикатор — план, разработанный и одобренный членами Ассоциации план развития

7. Контроль

Ассоциация информирует, как и какие индикаторы устойчивости используют в области регулярного планирования и контроля	
Выброс (сокращение выброса) CO₂ жилфонда	Планируется повышение уровня энергетической эффективности многоквартирного жилого дома через эффективное управление МЖД. Планируется обучение сотрудников сервисных компаний. Индикатор — разработка обучающей программы в 2022
Удельный вес от всего жилфонда квартир, которые полностью либо частично санированы	Планируется продолжить реализацию мероприятий по санации МЖД 1960–1980 годов постройки: тепловая реабилитация, замена обычного электрооборудования на энергосберегающее, модернизация лифтового хозяйства, кровли. Индикатор — положительная динамика, не менее 2% в год

Расходы на социальные проекты	Положить начало по разработке мероприятий, созданию и финансированию социального проекта по улучшению качества жизни в МЖД
Оценка уровня безбарьерной среды	Продолжить практику участия членов Ассоциации в реализации Государственной программы по созданию безбарьерной среды для физически ослабленных лиц на территории города (благотворительная помощь в приобретении и установке электроподъемников, оборудовании пандусов). Индикатор — электронный буклет

8. Системы стимулирования

Ассоциация информирует, какие использует системы стимулирования для своих сотрудников	
Повышение зарплаты за участие в привлечении новых членов. Премия за идеи и их реализацию по новым видам платных услуг	Премия за постоянное содействие развитию Ассоциации. Повышение зарплаты за участие в культурных мероприятиях. Премия за идеи по развитию. Премии за экологически дружелюбное поведение. Премии за пропаганду здорового образа жизни. Премии за повышение квалификации.

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 Специалистов администрации района Сотрудников образовательных и социальных учреждений	Привлечение осуществляется на основе индивидуального «прикосновения» к каждому человеку — через личностный подход. Учитываются максимум его возможностей и барьер компетентности («зона профессионального развития»)

10. Информирование об устойчивости

Менеджмент инноваций и продуктов. Анализ использования ресурсов	
Консультации жильцов по вопросам энергосбережения, сокращения потребления воды, образования и утилизации мусора	Работа на постоянной основе: • в 2020 году — жильцы 3-х домов, проводящих тепловую реабилитацию, жильцы 10-ти домов, оборудованных ИПУ тепловой энергии; • в 2021 году — жильцы 15-ти домов, не оборудованных ИПУ тепловой энергии, и т. д. Индикаторы — количество мероприятий, количество участников, количество распространенных информационных материалов. Целевой показатель — снижение энергопотребления, увеличения доли утилизации мусора путем раздельного сбора отходов. Индикаторы будут отражены в ежегодном отчете Ассоциации: количество мероприятий, количество участников, количество распространенных материалов
Содействие внедрению службы хаусмастеров	Разработка стандарта Ассоциации по управлению зданиями, с отдельным разделом «Хаус мастер». Индикатор — утвержденный профессиональный стандарт
Цифровизация процессов и экономики недвижимости, модельные проекты, мультимедиа, информационные системы	Исходным элементом цифровизации процессов и экономики недвижимости является (сбор и обработка данных через сеть Интернет) оборудование всех МЖД Ассоциации: индивидуальными и групповыми приборами учета воды, электрической и тепловой энергии, газа. Подключить их к единой системе — вопрос недалекого будущего. Процессы описания устройств в сети, процессы сбора, хранения и доступа к полученным данным автоматизированы, просты, удобны, будут улучшаться. Инициировать с заинтересованными организациями-партнерами проведение мероприятий о преимуществах цифровизации в ЖКХ. Индикатор — внедрение новой программы в 2023
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 информирует об объемах использования для жизненного цикла естественных ресурсов (вода, земля, ТКО и ВМР, тепло- и электроэнергию, жизненное пространство)	
Информация о потреблении ресурсов в работе дирекции (энергопотребление, автомобильный парк, расходование бумаги, разделение мусора и т. д.)	Ассоциация и УП «Жилсервис – Альтернатива» соблюдает правила экологического поведения — безопасное для окружающей среды и экономное использование природных ресурсов (использование датчиков движения во вспомогательных помещениях офиса, регуляторы приборов отопления и ИПУ тепловой энергии, сдача макулатуры).
Информация о кадастровой стоимости земли или аренде помещений, парковок для ассоциации	Планируется провести анализ в 2020–2021. Индикатор — новый реестр членов

12. Менеджмент ресурсов

Ассоциация информирует о поставленных качественных и количественных целях	
Объем планируемых привлеченных инвестиций для модернизации жилого фонда	Планируется ориентация на государственные программы, а также другие источники финансирования (бизнес, средства населения, проектные ресурсы). Индикатор — положительная динамика
Количество о планах по обновления ЦТП и ИТП (об их цифровизации и автоматизации)	Участие в международных проектах. Изучение возможностей использования средств населения и бизнеса

13. Выбросы, оказывающие влияние на климат

Ассоциация информирует о вредных выбросах	
Выбросы от собственной котельной	Отсутствие собственных котельных
Выбросы от котельной поставщика ресурсов	Планируем в 2020 году изучить вопрос выбросов в городе совместно с учреждениями образования, экспертами и общественными организациями

Критерии 14–16 по вопросам общества

14. Соблюдение трудовых прав сотрудников

Ассоциация информирует о соблюдении признанных на национальном и международном уровнях стандартов соблюдения прав сотрудников, привлекает их в менеджмент устойчивости	
Соблюдение требования о минимальной заработной плате	Выполняется
Особенности заключения трудовых договоров с работниками	Выполняется согласно действующему законодательству Республики Беларусь
Предусмотрено ли право выступать с инициативой по развитию	Предусмотрено национальными законодательными актами
Предусмотрена ли в контрактах обязанность выплаты компенсации в случае увольнения по инициативе Ассоциации	Предусмотрено в рамках Трудового кодекса Республики Беларусь
Пресечение нелегальной («серой») занятости в подрядных фирмах	На уровне профилактической работы

15. Равенство шансов

Ассоциация информирует о соблюдении равенства возможностей и гендерном равенстве	
Гендерное равенство при трудоустройстве	Закреплено в Трудовом кодексе Республики Беларусь. Обеспечено соблюдение
Возрастная структура сотрудников	В процессе формирования
Имеется ли дискриминация по возрасту	Закреплено в Трудовом кодексе Республики Беларусь. Обеспечено соблюдение
Процентная часть женщин/мужчин (в составе всего персонала, а также руководства)	В процессе формирования

16. Квалификация

Ассоциация информирует о политике в области развития потенциала сотрудников	
Расходы на обучение	Будет предусмотрено в смете расходов в доходах Ассоциации с 2020 года. 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	Имеется
Обеспечение права участия в выборах и выборных органах	Обеспечивается. Индикатор — отсутствие жалоб
Членство в профсоюзе	Профсоюз как форма объединения работников Ассоциации. Соблюдается в рамках действующего законодательства
Наличие страховки и медицинского страхования	Гарантии по обеспечению государственного социального страхования, обязательного страхования от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний

18. Общество

Ассоциация информирует об участии в развитии местного сообщества и местного самоуправления	
Помощь между соседями, Дни двора, Дни соседей	Действует практика индивидуальной помощи путем избрания «старшего» по подъезду, площадке, дому, группе домов для помощи пожилым одиноким соседям в быту, оплате ЖКУ, пользовании средствами связи и Интернета. Проводятся Дни соседей
Сотрудничество с социальными учреждениями	Осуществление обмена информацией по объединению усилий государственных и общественных организаций семьям и людям, попавшим в трудную жизненную ситуацию
Организация общественной работы	Регулярно. Индикаторы — количество мероприятий, количество участников, количество привлеченных средств на общественные нужды
Праздники микрорайона, спортивные праздники	Инициировать участие Ассоциации в проведение городских спортивных праздников
Свободное время детей, работа кружков и секций	Партнерские взаимоотношения с учреждениями образования и культуры города
Организация благотворительных мероприятий для местного сообщества микрорайона	Обсудить с членами Ассоциации направления оказания благотворительной помощи или проведения благотворительных мероприятий на 2020–2022 гг.

19. Политическое влияние

Ассоциация информирует о возможностях и уровне участия в политических процессах	
Возможность участия в принятии решений на уровне района (города)	В среднесрочных планах при развитии партнерства с местными органами власти. Индикатор — протоколы рабочих групп
Возможность внесения предложений по изменению законодательства	Периодически при возникновении разногласий в правоприменительной практике норм законодательства в сфере ЖКХ
Организация круглых столов с органами власти и общественностью	Периодически при изменении законодательства, для обмена опытом
Организация слушаний по тарифам на ЖКУ	Организовано в часы приема
Предложения в законодательный процесс и пр.	Ассоциация участвует в законодательном процессе в рамках рабочих групп через МАМН и Союз ТС и ЖПК, членами которых является, и обеспечивает формирование компетентных коллегиальных обращений и предложений в государственные органы управления после детальной проработки вопроса на основании общественного мнения и имеющейся правоприменительной практики. Индикатор — утвержденные изменения в законодательство

20. Предупреждение правонарушений

Ассоциация информирует о мерах, стандартах, реализуемых с целью предупреждения и наказания правонарушений, в том числе коррупции	
Информационная работа с жильцами по вопросам соблюдения правопорядка	Планируется выступления в СМИ — 1 раз в квартал. Индикатор — уменьшение правонарушений
Проведение бесед с сотрудниками соответствующих отделов администрации и милиции	Члены Ассоциации проводят встречи с отделами администрации и милиции по определению принципов взаимодействия с управляющим органом и населением — 1 раз в год. Индикатор — протоколы встреч
Наличие элементов антикоррупционной политики	Доступность для ознакомления первичных финансовых документов и отчетов по хозяйственно-финансовой деятельности. Проведение безналичных расчетов. Проверка финансово-хозяйственной деятельности производится Ревизионной комиссией ежегодно. Индикатор — отчеты комиссии

6.2 Другие направления и методы работы Ассоциации

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

- культура, искусство;
- поддержка развития предпринимчивости и предпринимательства на принципах устойчивого развития («зеленая» экономика, социальное предпринимательство);
- образование в интересах устойчивого развития;
- территориальное планирование и устойчивая мобильность;
- охрана природы, благоустройство и 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 брендовой политики;
- вовлечение молодежи в деятельность;
- развитие международных связей, в том числе через побратимское движение, содействие заключению побратимских связей и вхождение в состав международных объединений;
- постоянное повышение квалификации сотрудников, членов Ассоциации, их компьютерной грамотности, изучение иностранных языков, теории и практики развития в сфере ЖКХ;
- проработка вопроса о кластерных возможностях для развития региона, изучение заинтересованности в такой деятельности и ее потенциальной эффективности;
- постоянное внимание к вопросам гендерного равенства и учет интересов людей с ограниченными возможностями;
- активный отклик на социальные инновации: Ассоциация готова быть партнером и задействовать свой потенциал для совместных с другими организациями проектов и программ.

6.3 Политика качества Ассоциации

Для чего необходимо стать членом Ассоциации «Жодинский собственник»:

УП «Жилсервис – Альтернатива» выступает ресурсным центром, в том числе как инициатор снижения затрат в части учета, расчета и начисления жилищно-коммунальных услуг для членов Ассоциации.

Ассоциация «Жодинский собственник» может:

- помочь в подборе кандидатуры председателя правления ОС;
- ответить на все волнующие вопросы собственников квартир;
- оказать помощь в создании ЖСПК, ТС и ОЗ, проведении общих собраний с собственниками помещений совместного домовладения;
- проводить обучающие семинары с целью предоставления базовых и (или) углубленных знаний в сфере управления жильем, эксплуатации жилья, предоставления качественных ЖКУ.

Ассоциация выступает как координатор, связующее звено между собственниками и исполнительным комитетом г. Жодино с целью нахождения взаимовыгодного диалога, снижения количества обращений граждан путем урегулирования проблем на уровне Ассоциации.

Ассоциация защищает интересы своих членов и представляет их интересы в диалоге с местными органами власти и при внесении изменений и дополнений в законодательные акты в сфере ЖКХ.

6.4 Взаимосвязь индикаторов с целями развития программ Ассоциации

Приоритеты стратегии	Стратегические цели	Мероприятия	Ресурсы	Исполнитель	Индикатор
1. Консолидация и интеграция	Сплотить вокруг общей идеи различных игроков рынка ЖКУ и ЖКХ, не исключая конкурентов, использовать в процессе объединения ресурсы членов Ассоциации, ее партнеров и конкурентов для реализации общих целей по созданию комфортных и безопасных условий проживания людей в многоквартирном жилом доме, дворе, микрорайоне, городе	Детальное исследование рынка, изучение системы ценообразования, анализ деятельности конкурентов, создание ассортимента услуг и программ, сервисное обслуживание	Средства Ассоциации	Председатель правления совместно с членами Ассоциации	Положительная количественная и качественная динамика по численности членов Ассоциации. Известность Ассоциации в городе, в Республике Беларусь, на международной арене (кол-во публикаций, упоминаний в интернете, СМИ)
2. Реновация и тепловая реабилитация	Разработка дорожной карты для содействия проведения тепловой реабилитации жилого фонда с минимизацией затрат	Продолжить реализацию мероприятий по санации МЖД 1960–1980 годов постройки: тепловая реабилитация, замена обычного электрооборудования на энергосберегающее, модернизация лифтового хозяйства, кровли	Средства капитального ремонта, участие в государственных программах, средства собственников жилых домов, спонсорская помощь	Совместно с ОС, партнерами и членами Ассоциации	Снижение потребления тепло- и электроэнергии в жилых помещениях и местах общего пользования многоквартирных жилых домов, снижение расходов собственников жилья на оплату
3. Молодежь и экология	Формирование грамотного собственника, популяризация волонтерского движения по защите окружающей среды, содержанию животных, привлечение детей и молодежи к участию в подобных акциях и трудовые десанты на придомовых территориях	Издание разъяснительных брошюр, плакатов, съемки телевизионных роликов, проведение занятий по экологическому воспитанию, проведение Школы собственника	Средства Ассоциации и ее партнеров, спонсорская и благотворительная помощь	Совместно с государственными учреждениями, организациями, волонтерскими и общественными организациями, партнерами Ассоциации	Повышение качества жизни жителей местного сообщества, улучшение экологической обстановки

7. Внутренние мероприятия, направленные на укрепление 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 сегментацию 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.

8. 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 «Жодинский собственник» на 2019–2030 годы ложится на органы руководства и управления организацией в пределах их компетенций.

В рамках исполнения стратегических положений Ассоциация 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.



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

- поддержка развития предпринимчивости и предпринимательства на принципах устойчивого развития («зеленая» экономика, социальное предпринимательство);
- образование в интересах устойчивого развития;
- территориальное планирование и устойчивая мобильность;
- охрана природы, озеленение.

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

9. Контакты

Ассоциация жилищно-строительных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Жодинский собственник»

Почтовый адрес:

ул. Советская, д. 9, г. Жодино, Минская область,
Республика Беларусь, 220163

Председатель правления:

Чалей Виктор Владимирович

Исполнительный директор

Шахмуть Александр Анатольевич

Тел.:

+375 29 6439717, +375 29 6346483

E-mail:

zhodino_ash@mail.ru

10. 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

Шахмуть А. А., Чалей В. В., Шор А. В.

Стратегия устойчивого развития Ассоциации жилищно-строительных потребительских кооперативов и товариществ собственников «Жодинский 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