

На часах – без пяти двенадцать

Профессиональное управление жильем – требование времени. Но для этого необходимо создание рамочных условий.

Вернер Меркель,

член президиума Координирующего союза немецких земельных ассоциаций управляющих недвижимостью (DDIV), Германия, председатель правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости (MAMN), Беларусь, директор и соучредитель управляющей и сервисной компании «Vegis» Immobilien GmbH, г. Ильзенбург, Германия.



– Узбекистан прошел тот же путь, что и все постсоветские страны, когда жилищный фонд был передан государством населению, которому он и без того принадлежал опосредованно. В 90-х годах жилье передали каждому отдельно как личное имущество, и люди стали прямыми собственниками.

С одной стороны, это было хорошим, вполне разумным шагом, но, к сожалению, не были продуманы последствия. Собственники оказались не подготовленными к этому, не были созданы необходимые рамочные условия. Одновременно новым владельцам выдвигалось требование, что они впредь должны сами заботиться о сохранности переданного им имущества и о его содержании.

Им было не совсем понятно, что, помимо квартир, в которых они жили и собственниками которых себя ощущали, сферой ответственности стало совместное имущество в доме в виде строительных конструкций и внутридомовых коммуникаций: крыша дома, наружные стены, окна, лестничные площадки, электропроводка, водопроводные трубы, система отопления и так далее. С самого начала преобладало мнение, что об общем имуществе, находящемся за дверью их квартиры, как и прежде, должно заботиться государство. К сожалению, это патерналистское отношение собственников жилья частично сохранилось и по сей день.

Тем временем спустя 25 лет некоторые квартирновладельцы пришли к пониманию, что под собственностью подразумевается все здание и, следовательно, необходимо совместно заботиться о нем. С экономической точки зрения, это касается не только текущих расходов, к примеру, за общую электроэнергию, уборку лестничной площадки и так далее, но и затрат по сохранению состояния здания в виде ремонта, технического обслуживания. Это предполагает определенные правила взаимодействия, которые может разработать только государство в качестве продуманных рамочных условий.

Ситуация в постсоветских странах в настоящее время очень разная. Но она по-прежнему требует значительного улучшения, профессионального подхода к обслуживанию жилых домов, преобразованных в соответствии с законами о жилой собственности в объединения собственников жилья.

Конечно, существенным моментом является соответствующий менеджмент – управление жилыми домами. С одной стороны, самоуправление оказалось одним из таких инструментов, который, вероятно, лучше прежней коммунальной системы управления. С другой стороны, возникает вопрос: не лучше ли иметь независимых управляющих, привлечь людей, желающих посвятить себя этой профессии? Чтобы появились такие специалисты, государству необходимо создать соответствующие рамочные условия для обеспечения их подготовки. Управляющий – это независимое лицо, которое нельзя будет упрекнуть в том, что он действует в своих интересах в ущерб общим интересам жителей.

Нет необходимости заново изобретать колесо в сфере управления недвижимостью, тем более в отдельности для каждой страны. В Западной Европе накоплен огромный опыт решения этого вопроса. Германия с 1951 года работает в соответствии с законом о жилой собственности, а объединения собственников жилья в 99 % случаев привлекают сторонних управляющих. На мой взгляд, чтобы Узбекистану улучшить ситуацию в этом направлении, следует обратиться к успешному, многолетнему опыту других стран, использовать его с учетом национальных особенностей и интересов. Ведь урегулированное управление многоквартирными домами с понятными для всех рамочными условиями будет иметь огромную ценность в будущем. Поэтому здесь нужно участие государства, без которого дело не сдвинется с места. Причем по принципу: «Столько государственного участия, сколько необходимо, но как можно меньше».

В Узбекистане граждане достаточно грамотны, чтобы самостоятельно позаботиться о своей собственности, находящейся в профессиональном управлении. Поэтому опекать их нет нужды. Было бы целесообразно, чтобы Правительство рассмотрело вопрос о профессиональной подготовке специалистов по управлению и продаже недвижимости, аналогичной той, что есть в Германии. Чем скорее начнется их подготовка, тем раньше появятся профессионалы. У нас их обучение рассчитано на 3 года теории и практики. Одно из основных требований допуска к дальнейшему управлению многоквартирными домами – обязательная сдача экзамена.

Сейчас уже «без пяти минут двенадцать». Пришло время необходимых действий для создания рамочных условий по сохранению народного достояния – недвижимого имущества, чтобы оставить его для будущих поколений пригодным для проживания. Сегодня возникает вопрос об энергосберегающей санации жилья на средства собственников. Она возможна в том случае, если с одной стороны они получают четко сформулированные законы с конкретными механизмами их реализации, с другой – финансовые программы поддержки. Если только государство вновь не вернет все себе... Но тогда мы снова придем к исходной точке в жилищной истории. В таком случае патерналистское отношение возьмет верх, что нежелательно по многим причинам. Поэтому заняться этим следует уже сейчас. Немецкие эксперты готовы консультировать все вовлеченные в этот процесс стороны.