

Опыт с немецким акцентом

Международные эксперты по профессиональному управлению жилой недвижимостью из Германии, Беларуси и Латвии привезли для наших жилищников самое ценное – опыт, который «сын ошибок трудных». Чтобы мы не ошибались, а осмыслили и примерив его к себе, шли по проторенной дорожке, сократив этот путь. Так, как, изучив и адаптировав его к своим национальным условиям, идет ряд стран постсоветского пространства. Возможность ознакомиться с этим опытом наши управляющие получили на семинарах в Ташкенте в рамках проекта Pro House «Профессиональное управление жильем в Казахстане и Узбекистане», проходивших в 2 тура в течение месяца. Его реализует Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO, г. Берлин) при финансовой поддержке Евросоюза. С немецкой стороны партнерами являются Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ) и Координирующий союз управляющих недвижимостью Германии (DDIV), с нашей – Ассоциация организаций профессионального управления и обслуживания жилого фонда Узбекистана.

Очень своевременное событие, если учесть, что Узбекистан реформирует сферу ЖКХ, обновляет законодательство в жилищной сфере. Поэтому тематика семинаров очень созвучна с обозначенными реформой приоритетами. Встреча международных экспертов по управлению жилой недвижимостью с министром жилищно-коммунального обслуживания Узбекистана Музаффаром Салиевым вселила надежду, что этот опыт будет нам полезен. Глава МинЖКО предложил специалистам принять участие в разработке нового жилищного законодательства.



На семинарах наши жилищники ознакомились с широким спектром вопросов, связанных с повышением уровня профуправления. Они изучали различные модели управления жилой недвижимостью в Германии, в частности, на примере группы компаний «Vegis»; вопросы маркетинга и привлечения клиентов; вовлечения жителей в процесс управления общедомовым имуществом, создания объединения собственников жилья (ОСЖ); узнали, что представляет собой декларация о разделении имущества. Эксперты разъясняли, как управляющие в Германии разрабатывают годовой бюджет ОСЖ и отчет; работают с должниками (внесудебный порядок взыскания, принудительное взыскание и управление, принудительная продажа имущества с аукциона) и т. д.

Во время дискуссий наши жилищники часто отмечали схожесть ряда норм жилищного законодательства Узбекистана и Германии. Задавались вопросом: почему же у нас они не работают так, как в Германии? К тому же при разработке действующего Закона РУз «О товариществах частных собственников жилья», принятого в 2006 году, был изучен и адаптирован опыт управления жилищным фондом стран Восточной Европы. Что у нас пошло не так?

Прежде всего отсутствует контроль за соблюдением законодательства в жилищной сфере всеми вовлеченными в этот процесс фигурантами. Имеются необоснованные администрирование и вмешательство в дела управляющих организаций и ТСЖ государственных структур, их излишняя опека. Квартировладельцы недостаточно осведомлены о своих правах и обязанностях, налицо непрофессионализм большей части управляющих, отсутствуют реальные рыночные механизмы для создания конкурентной среды на рынке жилищных услуг. Каждое звено этой цепочки тянет за собой следующее. Значит, надо менять подход к управлению, серьезно работать над разработкой новых жилищных документов, политикам, законодателям и представителям власти вести диалог с экспертами. Посредником в диалоге должны выступать ассоциации управляющих недвижимостью. На семинаре говорилось, как укрепить их потенциал, повысить их профессионализм.

Реформаторам на заметку

На что могли бы обратить внимание наши реформаторы из представленного опыта? В Германии все объекты жилой недвижимости находятся в руках профессиональных управляющих. В управляющих компаниях нет сантехников, электриков, дворников и так далее. В штате только специалисты по управлению, привлекающие к выполнению работ по договору специализированные организации, частных предпринимателей. Наше самоуправление с «натуральным хозяйством» с целым штатом работников, квалификация которых вызывает сомнения, там бы не прошло. В Германии дом не может оставаться без профессионального управления. Если объединение собственников жилья решило сменить управляющего (для этого необходимы веские причины), это надо сделать как можно скорее, иначе придется отвечать. В новостройках застройщик назначает управляющего общим имуществом дома на 3 года. Прежде его назначали на 5 лет, как и срок гарантии застройщика на новостройку. Чтобы укрепить позиции ОСЖ и исключить возможный сговор застройщика с управляющим, срок первого управления сокращен. Через 3 года собственники могут сменить управляющего.

Членство в ОСЖ у них наступает автоматически вместе с приобретением права собственности на квартиру. Поэтому ни один собственник не может отказаться от вступления в ОСЖ. У нас многие жильцы до сих пор не в курсе, что они, а не государство отвечают за содержание общего имущества. Отсюда все проблемы в доме. Если в Германии не будут этого знать, то просто не смогут купить квартиру. Там квартировладельцы информируют о правах и обязанностях еще до покупки жилого помещения. Застройщик совместно с нотариусом составляет декларацию о разделении имущества. Это капитальный свод правил, детально регулирующий техническую часть дома (с подробными планами квартир, конструктивными особенностями, земельным участком и т. д.) и включающий устав совместного домовладения. Собственник должен не только ознакомиться с этим регламентом, но и принять, подписать, соблюдать его. Не согласен с каким-то пунктом – откажут в покупке квартиры. Нарушит один из пунктов – суд. В результате они не могут даже перекрасить фасад дома по своему желанию, если цвет не соответствует указанному в декларации. Или квартира покупается вместе с парковочными местами, указанными в документе – никаких раздоров между соседями. В ней записано, что озелененные участки под окнами дома передаются собственникам трех квартир на первом этаже в особое пользование, что также раз и навсегда исключает противоречия, и т. д.

Конечно, есть закон, регулирующий право собственности на жилье в целом. Декларация составляется для каждого дома отдельно. В редких случаях в нее могут вноситься изменения, как правило, по решениям суда либо общего собрания ОСЖ. Чтобы защитить права собственников, для некоторых решений требуется их 100-процентное согласие. В следующих тематических выпусках намечаем представить читателям наиболее ключевые моменты декларации, которые могут быть полезны нашим жилищникам и законодателям.