

Почему реформы в жилищной сфере приживаются с трудом?

Существенных изменений в управлении многоквартирным жилым фондом в странах СНГ не происходит. Перемены в этой сфере приживаются с большим трудом. Международные эксперты по управлению жилой недвижимостью из Восточной Европы, имеющие опыт работы в странах Содружества, отмечают это на семинарах в Ташкенте, организованных в рамках проекта Pro House «Профессиональное управление жильем в Казахстане и Узбекистане».

«Мы пришли в Узбекистан не с готовыми решениями, а с опытом, который может быть адаптирован и использован в управлении многоквартирными домами в вашей стране», – отмечали эксперты.

В чем же главная причина того, что реформы в жилом секторе СНГ не дают желаемого результата? С этим вопросом мы обратились к авторитетному международному эксперту в сфере управления жилой недвижимостью Вернеру Меркелю. Он является членом правления Координирующего союза управляющих недвижимостью Германии (DDIV), директором группы управляющих и сервисных компаний «Vegis», председателем правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости (МАМН, Беларусь).

«Основная причина была в том, что жилье долгое время находилось в управлении государства, – говорит Вернер Меркель. – Всегда очень трудно что-то отдавать.

Есть опасения, справятся ли с этим люди сами, без поддержки государства. Может быть, в объединении собственников жилой недвижимости государство видело для себя какие-то риски. Опасалось, что люди обретут больше самостоятельности, уверенности в себе, будут знать, что им надо, требовать этого от государства. Или, наоборот, не смогут наладить эффективное управление, для которого необходимы знания, навыки.

Сама по себе идея передать управление жилой недвижимостью в руки собственников хорошая. Но практически все страны постсоветского пространства пошли одним путем. Вначале провели приватизацию многоквартирного жилого фонда, а потом стали изучать опыт управления им. Это все равно что слепому объяснять многообразие цветов. Граждане в одночасье стали ответственными за содержание помещений, но не знали, что с этим делать дальше. Им никто не рассказал об обязанностях, ответственности по его содержанию, которые прежде несло на себе государство. Приватизация не сопровождалась широкой просветительской работой. Поэтому, став собственниками жилых помещений, в сознании людей по-прежнему оставалась уверенность, что все за них сделает государство. А сознание очень медленно поддается изменению. Это основная причина, почему в управлении жилой недвижимостью пока рано говорить об успехах. Ведь речь должна идти о решении целого комплекса вопросов, продуманной, четко сформулированной государственной политике и стратегии, понимании, куда идти, в каком направлении двигаться. 10 лет работы в странах СНГ напоминают ситуацию, когда садишься в седло, но плохо представляешь себе, куда ехать.

Чтобы наладить эффективное управление жилой недвижимостью, нужны опыт и активный диалог политиков, законодателей с экспертами. Другими словами, не только искать ответы на вопрос «Что делать?», но и понимать, почему надо делать именно так, то есть смотреть гораздо глубже. Иначе может получиться перекресток, где люди не знают правил дорожного движения, потому что им не объяснили, какой цвет открывает для них дорогу. Чтобы экспертам говорить с политиками, стоит не только показать и рассказать им об опыте управления. Политики должны осознать, нужен ли стране этот опыт. Если нужен, то важно не только изучать его, но и адаптировать с учетом местных реалий и особенностей.

Еще одно важное условие эффективного управления жилой недвижимостью – это непрерывное образование, профессиональная подготовка специалистов. И Германия может оказать Узбекистану в этом помощь. Мы работаем еще в одном направлении, где также готовы поделиться своим опытом, – это энергоэффективная санация жилой недвижимости. Вопрос довольно актуальный для стран СНГ. В Узбекистане также много старого жилого фонда, который требует санации. Но прежде он должен быть исследован на предмет готовности к ней. У нас есть наработанная практика в этом направлении.

Энергоэффективная санация должна быть экономически целесообразна. Если это потребует затрат, равноценных строительству нового дома, то она неоправдана.

Если говорить о результатах в управлении жилой недвижимостью, то можно привести пример Беларуси, где политики услышали экспертов, управляющих многоквартирным фондом. В республике создана Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН). Это дало импульс развитию диалога с законодательной и исполнительной властью. Парламент рассматривает ее предложения по улучшению управления жилищным фондом. Представители МАМН совместно с парламентом, министерствами, внешними экспертами работают над совершенствованием жилищного законодательства».



Ирина Гребенюк, наш спецкор.