## УПРАВЛЕНИЕМ ДОМОВ ДОЛЖНЫ ЗАНИМАТЬСЯ

# ПРОФЕССИОНАЛЫ

**С социальной точки зрения развитие жилищной сферы должно быть направлено на создание необходимых условий для реализации гражданами важнейшего конституционного права - права на жилище. Поэтому поддержка Европейского союза, оказываемая через проект «Promhouse», - особенно ценная.**

### Важные документы

По данным Госкомстата по состоянию на 2021 год ***89%*** жилого фонда многоквартирных домов Узбекистана были введены в эксплуатацию до 1990 года. При этом ***61%*** приходится на период 1967-1990 годы. Цифры говорят о том, что жилой фонд подлежит реконструкции и модернизации.

В целях дальнейшего совершенствования системы управления многоквартирными домами, обеспечения финансовой устойчивости органов управления, содержания, эффективной эксплуатации и ремонта общего имущества в многоквартирных домах 19 июня 2021 года было подписано Постановление Президента Республики Узбекистан «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами». Были утверждены плановые показатели капитального и текущего ремонта многоквартирных домов в 2022-2025 годах. Это послужило началом этапа ремонта устаревших многоквартирных домов и постепенного строительства нового жилья вместо многоэтажных домов в аварийном состоянии.

**Основным достижением проекта в Узбекистане является введение в сферу профессионального образования новых специальностей: «Менеджер по недвижимому имуществу» и «Мастер по дому.**

Также необходимо добавить, что жилье в Узбекистане не соответствует современным энергетическим стандартам. Страна, в которой 268 солнечных дней в году, должна эффективно использовать энергию солнца. Тем более что в мире наблюдается движение за сокращение вредных выбросов в атмосферу, сохранение и рациональное использование природных ресурсов. В целях широкого внедрения возобновляемых источников энергии в сфере жилищно-коммунального облуживания, обеспечения компенсации дефицита энергии в регионах республики путем повышения энергоэффективности было принято Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по ускорению внедрения возобновляемых источников энергии и энергосберегающих технологий в 2023 году» от 16 февраля 2023 года. В соответствии с документом начиная с 1 мая 2023 года вводятся требования установки солнечных панелей на ***не менее 50%*** свободных частей крыш новых многоэтажных домов при их проектировании.

Эти документы важны, потому что задача модернизации жилого фонда стоит сейчас остро на повестке дня.

### Проект Европейского Союза

В настоящее время ведутся дебаты о том, нужны ли управляющие компании. На эту тему проводятся семинары, конференции, изучается опыт других стран. Не так давно в зале конференций Министерства высшего образования, науки и инноваций состоялась заключительная конференция проекта Европейского союза «Promhouse - Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане».

Название конференции говорит само за себя -

**У нас уже есть управляющие нового типа, которые в свое премя прошли все этапы обучения и сегодня не боятся применять свои знания на практике.**

**«Развитие рынка профессионального управления жилой недвижимостью». Итоги проекта Европейского Союза Promhouse** - управление жилищным фондом должно осуществляться профессионалами. И на это были направлены все силы проекта. Три года он плодотворно работал в нашей стране и в Казахстане.

О том, что тема управления многоквартирными домами насущна, свидетельствует тот факт, что в зале собрались представители заинтересованных министерств и ведомств, международных организаций, оказывающих содействие в реализации проекта, управляющих компаний.

**Бегзод МАХМУДОВ, официальный представитель Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства:**

*- Жилищная сфера для бизнесменов на рынке услуг малопривлекательна. Поэтому были поставлены задачи: законодательно закрепить управление многоквартирным домом как одну из наиболее перспективных форм управления и обслуживания. И это нашло отражение в законе об управлении многоквартирными домами, который официально действует в республике Узбекистан с 1 августа 2020 года.*

*При содействии вышеуказанного проекта был предложен и в последующем закреплен законодательно способ управления многоквартирным домом посредством управляющей компании. В этом же законе закреплено совершенствование нормативно-правовых актов, в том числе и стандартов в жилищно-коммунальной сфере.*

*Законом государство гарантировало создание условий для развития конкуренции при предоставлении услуг в жилищно-коммунальной сфере, льгот по налогам и другим обязательным платежам, льготных кредитов. Был взят курс на подготовку и переподготовку кадров и внедрение современных форм и методов управления многоквартирными домами с учетом передового опыта развитых зарубежных стран.*

**Лариса ШРЕККЕНБАХ, руководитель проекта:**

*- В рамках проекта была реализована образовательная программа «Training of Trainers», а это 256 академических часов, которые вели преподаватели из Германии, Казахстана, Узбекистана, Молдовы, Беларуси, Украины, Латвии, Литвы и Эстонии. В программе приняли участие около 1300 специалистов жилищного хозяйства. Обучение проводилось по следующим модулям: «Управление жильем», «Цифровизация», «Энергоэффективность в жилых домах», «Хаусмастер», «Организация профессионального обучения», «Коммуникация».*

*Уткир Алижонов, начальник управления Министерства высшего образования, науки и инноваций РУз, Рахима Ортикова, руководитель Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд (г. Ташкент), Сакен Махамбетов, председатель правления Ассоциации субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шаныpак» (г. Астана).*

*Бегзод Махмудов и Наталья Вишневская.*

## Основное достижение

Основным достижением проекта в Узбекистане является введение в сферу профессионального образования новых специальностей: «Менеджер по недвижимому имуществу» и «Мастер по дому». В задачи такого мастера будет входить плановый осмотр дома, выявление неисправностей, аварий и своевременное их устранение, выполнение несложные технических работ. Специалист, который всегда будет на связи с жителями.

Одним из учебных заведений, специализирующихся на подготовке подобных специалистов, является Алмалыкский архитектурно-строительный техникум. При его посещении в рамках одного из тренингов руководители управляющих компаний проявили заинтересованность в таких специалистах в своих штатах. Это значит, что в отрасль вольются молодые свежие кадры с современным мышлением, которым будет по силам и современная техника.

Проект ЕС дал возможность странам-партнерам перенять опыт в управлении жильем не только из Германии, но и многих других стран Европы, которые имели в 90-х годах похожую ситуацию в жилищном фонде. Это очень ценно для нас. Обучение послужило мотивацией к хорошей работе. Проект помог нам профессионализировать сферу управления жильем, обозначил на ближайшее будущее основную задачу для

Окончание на стр. 6.

*Окончание. Начало на стр. 4-5.*

специалистов жилищного хозяйства - энергетическая модернизация жилых фондов, показал примеры ее решения, дал современные знания в области энергоэффективности в зданиях.

В 2022 году наши специалисты в рамках проекта побывали в Эстонии. Цель визита - знакомство с энергетической модернизацией жилых домов и финансовой программой поддержки для объединений собственников жилья со стороны государства.

Наши управляющие компании заинтересовались индустриальной модернизацией домов, поставленной на промышленный поток. Германия и некоторые страны постсоветского пространства пришли к этому не сразу, но результаты оказались весьма ощутимыми. Действуя по принципу «ломать - не строить», тандем из ученых, архитекторов и экономистов разработал проект, доказывающий, что в большинстве случаев модернизация и реконструкция выгоднее строительства нового дома.

Простыми словами этот процесс можно назвать так: доведение многоквартирного дома до состояния - почти как новый. Кстати, это предусмотрено и Постановлением Президента Республики Узбекистан «О мерах по ускорению внедрения возобновляемых источников энергии и энергосберегающих технологий в 2023» от 16 февраля 2023 года.

«Таких европейских проектов, как «Promhouse», должно быть больше», - считает Рахима Ортикова, руководитель Uyushma.uz (г. Ташкент).

«Проект показал, насколько важен обмен опытом в жилищной сфере для Центральной Азии. Вызовы сегодняшнего дня, перед которыми стоит жилищное хозяйство, - профессиональное управление многоквартирными домами, модернизация жилья, повышение энергоэффективности зданий, обучение специалистов. Их можно преодолеть, объединив усилия всех стран региона», - отметил Сакен Махамбетов, председатель БПО «Шанырак» (г. Астана).

**Также необходимо добавить, что жилье в Узбекистане не соответствует современным энергетическим стандартам. Страна, в которой 268 солнечных дней в году, должна эффективно использовать энергию солнца.**

## Постскриптум

В заключение отмечу, что с экономической точки зрения, как сфера деятельности с неисчерпаемым потребительским спросом, жилищная сфера обладает неограниченным потенциалом для развития бизнеса. В основу партнерства должны быть положены принципы интеграции усилий и ресурсов сторон в преодолении проблем развития жилищной сферы, заинтересованность в поиске оптимальных путей решения проблемы.

У нас уже есть управляющие нового типа, которые в свое время прошли все этапы обучения и сегодня не боятся применять свои знания на практике. Сегодня они хорошо себя зарекомендовали на рынке жилищно-коммунальных услуг.

«Если рассматривать дом как продукт, то главная его задача - приносить пользу и ценность, а моя как управляющего - стремиться претворить это в жизнь», - считает Марварид Абдукадирова, руководитель компании «Number one servise».

«Управление домами никогда не станет успешным, если желания жителей не будут совпадать с возможностями компании. И если только они придут к консенсусу, можно приступать к сотрудничеству», - говорит Алия Ходжиева, руководитель управляющей компании «Наджу-А».

Надеемся, что не только партнерские отношения, но и дружеские, в первую очередь с Инициативой Жилищное хозяйство в Восточной Европе (Германия) продолжатся в последующих проектах.

*Лариса Шреккенбах, руководитель проекта «Promhouse» - Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», Йоханнес Баур, глава отдела сотрудничества Представительства ЕС в Казахстане, Миндаугас Кацераускис, заместитель главы Представительства ЕС в Узбекистане.*

**Наталья Вишневская,**
**консультант**
**по жилищному праву**