

Комментарии к статье:

РЕФОРМА ЗАКОНА О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ 2020 Г.: РИСКОВАННЫЙ ПЕРЕХОД НА НОВЫЕ РЕЛЬСЫ

Авторы: *Забине Фойерзенгер, Габриэле Хайнрих, Ассоциация Ассоциация по защите прав потребителей Wohnen im Eigentum (WiE), Германия*

Дата: 23.04.2021 г.



Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE – Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане (Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)



Проект финансируется ЕС. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии



Информация о проекте - <https://www.uyushma.uz/project>



Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия - www.iwoev.org

В публикации - очень необычный пример для постсоветских стран, где доминирует строительный сектор и сектор ресурсных организаций – монополистов. В постсоветских странах собственники квартир (физические лица) не являются членами Ассоциаций, и их интересы почти никто не представляет. Почти – это значит, что есть малочисленные Ассоциации ОСЖ (Объединения собственников жилья) и общественные организации руководителей ОСЖ.

Общество защиты прав потребителей собственников квартир и домов (Wohnen im Eigentum (WiE), и Ассоциации и Союзы управляющих Германии, прямо или косвенно представляют интересы собственников. Несмотря на то, что Ассоциации управляющих выступают за делегирование управляющим больших прав при подготовке решений о модернизации многоквартирных совместных домовладений, они усиливают и собственников, в долгосрочной перспективе. Есть постоянный политический диалог и в него вовлечены различные НПО (Неправительственные организации) и представители власти. Поэтому, если не вникать в суть проблемы в публикации, такое положение собственников квартир в Германии, которое критикуется в публикации, можно только приветствовать в странах СНГ.

Ассоциация WiE высказала свою позицию в двух установочных документах:

- Поставщик услуг или директор? Упрощение управления ОСЖ должно происходить без усиления роли управляющего!
- Собственники жилья должны сохранить право голоса при расходовании средств на обширный ремонт и энергетическую модернизацию дома, а также электромобильность.

Второй пункт не вызывает сомнений, а по поводу первого хотелось бы высказаться подробно. Управление, это процесс изменения будущего в интересах собственников ОСЖ. Этот процесс подразумевает и поставку услуг, и опрашивание мнения собственников, и составление краткосрочных и долгосрочных планов ремонта и модернизации дома, и медиацию, и многое другое. Поэтому упрощение управления не должно упрощать роль и задачи управляющего, при сохранении участия собственников, разумеется.

В то же время «Стратегическая концепция мероприятий ассоциации WiE» очень точная и сбалансированная в отношении сохранения баланса и защиты собственников. Вызывает уважение план адвокации и предпринятые меры, активности ассоциации WiE.

То, что управляющие в результате законодательной реформы теперь могут заключать всевозможные договоры, которые будут иметь силу для ОСЖ, сбалансировано правилом - управляющий действует исключительно в рамках полномочий, определённых решениями общего собрания собственников.

Несколько других комментариев.

«Достаточно простого большинства для принятия всевозможных решений по модернизации и энергетической санации» - действительно, это упрощает принятие решений, но усложняет реализацию и приведёт к спорам. Наверное, квалифицированное большинство лучше (в Беларуси квалифицированное).

«Не было введено обязательство по средне- и долгосрочному планированию мероприятий по сохранению здания наряду с планом финансирования» - действительно, с точки зрения

устойчивости — это важно. Кроме того, отраслевое приложение к Немецкому кодексу устойчивости в упрощённом виде может быть основой такого планирования.

Все 14 пунктов «Обзора важнейших изменений в новом Законе о праве собственности на жильё» производят впечатление логичной связи между собой и не содержат противоречий. Можно поздравить в этом WiE, хотя и понятно некоторое разочарование что не всё удалось осуществить. Но нам в постсоветских странах остаётся быть разочарованными, что у нас нет возможности получить хотя бы такое «разочарование», как в WiE.

Впечатляет, что WiE также беспокоят «инструкции пользователя» для адаптации к изменениям системы и другим важным преобразованиям. Если собственники должны сами позаботиться об «установке и тестовом запуске системы» в совместных домовладениях и понести соответствующие расходы, то это может стать проблемой при работе по новым правилам. Но если в WiE это осознают, то мы уверены, что будут предприняты новые логичные усилия для решения проблемы, и мы в МАМН желаем WiE всяческих успехов!

Автор: Геннадий Калёнов, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости

