ОПЫТ РАЗНЫЙ - ЦЕЛЬ ОДНА: ТЕРМОМОДЕРНИЗАЦИЯ И УЧАСТИЕ В НЕЙ СОБСТВЕННИКОВ

Дата: 30.11.2021 г.

Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE – Профессионализация 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

«Инструменты участия граждан в энергоэффективной модернизации многоквартирных домов и цифровизация» - эта тема объединила специалистов из разных стран на международной конференции, проходившей в смешанном формате в Минске. В ней приняли участие представители ассоциаций объединений собственников и управляющих организаций, министерств и ведомств, эксперты по энергетической модернизации Беларуси, Германии, Латвии, Узбекистана, Казахстана, России, Украины, Эстонии.

Организаторы форума - Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН), Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия)- предоставили онлайн-площадку для обсуждения различных аспектов обозначенной темы. Среди них - анализ законодательства, регулирующего организацию капитального ремонта и термомодернизации: роль собственников и профессионального управляющего в этом процессе; способы управления общим имуществом и наиболее оптимальные модели; предложения по организации профуправления в новостройках; жилищное просвещение собственников и т. д.

Организатор, контролер, модератор, посредник
Почему в последнее время такое внимание уделяется термомодернизации МКД? В странах СНГ в многоквартирном жилом фонде, возведенном в 60-90-е годы, проживают более 70 % населения. Эти дома требуют капремонта, модернизации, нуждаются в энергосберегающей санации. 30-40 % от общего потребления энергии приходится на такие многоэтажки. В среднем в этих странах потребление тепловой энергии в МКД в 2-3 раза выше, чем в европейских домах. Энергетическая модернизация зданий - это большой современный вызов, перед которым стоят собственники жилой недвижимости и управляющие, отмечают эксперты. Она позволяет не только обеспечить комфорт проживания, но и существенным образом снизить оплату отопления. Но почему собственники так неохотно идут на ее проведение?
Председатель правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости Вернер Меркель отметил роль управляющего в процессе подготовки энергомодернизации. «Управляющий недвижимостью реализует решения объединения собственников и отвечает за соблюдение финансовых требований. Он информирует их о необходимых мерах, принимает решение об

объеме, стоимости, привлеченных специалистах и строительных компаниях. Каждый член совместного домовладения должен быть уверен в компетенции управляющего, его знаниях о модернизации, капитальном ремонте. Это модератор и посредник при подготовке и принятии решений общим собранием. Он способен уточнить возможности финансирования и сформулировать решения по каждому варианту модернизации, переломить негативное отношение к ней. Управляющий разъясняет, успокаивает и оказывает поддержку тем, кто финансово слабее для достижения общего результата. Это организатор, контролер и нейтральный спутник объединения собственников. Ему необязательно обладать специальными, специфическими знаниями в сфере модернизации. Важно, чтобы он объединял людей и управлял отдельными мероприятиями».

Почему идея термомодернизации не популярна среди жителей?

Начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Андрей Ромашко высказал мнение, почему собственники не приветствуют идею термомодернизации своих домов. «До 2020 года в Беларуси управление не считали отдельной услугой. Как и в других постсоветских странах, главными были содержание и эксплуатация жилфонда. Сейчас законодательно установлено, что управление - это первоочередная, первостепенная услуга, на основе которой выстраивается механизм организации эксплуатации МКД, предоставления коммунальных услуг. Идут трансформация понятий, переориентация специалистов. Для этого необходимы переобучение, повышение квалификации, изменение их сознания, роли в системе правоотношений и эксплуатации жилья. Работы по тепловой модернизации в Беларуси выполняются за счет отчислений собственников и беспроцентных государственных субсидий в пропорциях 50 х 50. Стоимость работ покрывается сразу бюджетными средствами, а собственники в течение 10 лет погашают свою долю в рассрочку ежемесячными платежами. Но даже при такой поддержке они неохотно идут на термомодернизацию. Практика показывает, что господдержка не способствует повышению их активности и участия в этом процессе. Сегодня они платят всего 20% от затрат на тепловую энергию. Надо активнее передавать им ответственность за свою частную собственность. Рассматривается вопрос введения иных экономических стимулов, в частности, дифференцированных тарифов для жилых домов, имеющих разное теплопотребление. Это может не только стимулировать убеждение собственников о необходимости термомодернизации, но и стать экономическим рычагом».

Анализ систем управления: какая модель лучше?

Исполнительный директор МАМН Геннадий Калёнов сконцентрировал внимание на том, как построить эффективную систему управления совместным домовладением в МКД. Анализ разных моделей продемонстрировал «плюсы» и «минусы» каждой из них, а также оптимальные варианты перехода от самоуправления к профессиональному управлению. Было отмечено, в частности, какие из них предпочтительнее использовать во вторичном жилфонде, где уже сложились определенные отношения, а какие - в новостройках. Мы ориентируемся часто на опыт европейских стран, которые добились успеха в управлении МКД, энергоэффективной модернизации. Что мешает использовать его более активно в странах СНГ? В Беларуси сформирована система подготовки кадров для ЖКХ, но она несколько сложна. Используя европейский опыт, МАМН разработала план подготовки специалистов по управлению совместным домовладением.

Член правления Латвийской ассоциации управляющих Юрис Виджис отметил, что в систему управления МКД активно вторгается цифровизация. Управляющие должны не только сами владеть, но и научить собственников пользоваться информационными технологиями. В Латвии в 2010 году появилась система «Дело дома», у которой сегодня 15 000 клиентов. Она предназначена не просто для принятия собственниками решений, проведения общих собраний. В ней заложена вся юридическая, техническая, финансовая информация о МКД, доступная клиентам. Это облегчает работу органа управления, способствует доверию сторон. В Узбекистане создается информационная система «Менинг уйим», которая обеспечит онлайн- оплату коммунальных услуг, взаимодействие с поставщиками, информацию о деятельности органа управления и т. д.

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

Специальность - управляющий жилой недвижимостью

Об особенностях реформы ЖКХ и роли профуправляющих рассказала исполнительный директор Ассоциации организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана Рахима Артыкова. В 2019 году в стране принят Закон «Об управлении многоквартирными домами», определивший курс на профессионализацию управления жилфондом. Отмечалось, какие успехи и проблемы встречаются на этом пути, как решаются вопросы с капитальным ремонтом, модернизацией, обучением управляющих. В рамках проекта Рготбоиве, реализуемого Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия) при финансовой поддержке Евросоюза (Ассоциация выступает координатором проекта в Узбекистане), разрабатывается профессиональный стандарт управляющего жилой недвижимостью. Параллельно идет работа над образовательной программой, учебными планами для колледжей по внедрению профессиональной системы подготовки по специальности «управляющий жилой недвижимостью». В будущем году в пилотных проектах намечается первый набор учащихся в этом направлении.

Широкая палитра мнений, взглядов, точек зрения, позиций говорит о том, что каждая страна идет своим путем, изучает и анализирует опыт и практику других, примеряя их к своим реалиям. Предлагаем некоторые фрагменты дискуссий и выступлений участников международной конференции.

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

Статья была опубликована в газете "Норма", рубрика: Дом, в котором мы живем, №48, «30» ноября 2021 г.

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