

# ЧЕТЫРЕ ЭТО ХОРОШЕГО УПРАВЛЯЮЩЕГО

Яна ЩУКА  
Фото автора

Управляющий жильем в Германии — профессиональный консультант (чаще юридическое лицо), выступающий в интересах домовладения, не имеющий дополнительного личного интереса и являющийся партнером в вопросах управления. У него хорошая репутация, высокий уровень ответственности и имеется страховка на случай, если что-то в его деятельности пойдет не так. Профессиональные качества управляющего стали одной из обсуждаемых тем на конференции «Стандарты по уходу за недвижимостью и цифровизация экономики недвижимости», прошедшей в Минске в октябре. Инициатором мероприятия выступила МАМН (Международная ассоциация менеджмента недвижимости).



**В** Германии за 70 лет опыта, богатого достижениями и ошибками в управлении недвижимостью, сформировали, если можно так выразиться, образ «идеального управляющего», который должен отвечать вышеперечисленным критериям. На данный момент там существует конкуренция среди управляющих разных направлений и специализаций. Так, сейчас управлением недвижимостью занимается более 22 тысяч человек. Кто-то работает в одиночку и специализируется на управлении только жилой собственностью, кто-то работает с арендными квартирами, а кто-то занимается исключительно производственной (коммерческой) застройкой или имеет в управлении более 100 тысяч квартир. Но объединяют их несколько важных моментов.

Первый — **квалификация**. Недвижимостью управляют профессионалы, обучающиеся делу около трех лет по формуле «два дня учеба, три дня — практика» и постоянно повышающие уровень знаний (26 часов в год). Второй — **репутация**. Формируется годами. Рейтинг управляющих учитывает много факторов (эффективность деятельности, экономию, отсутствие судебных разбирательств и др.) и доступен в интернете любому гражданину — и собственнику, и представителям мэрии. Третий — **хорошая кредитная история**, то есть отсутствие жалоб со стороны жильцов и темных финансовых эпизодов. Четвертый — **страхование**. Чтобы исключить любые риски, немцы решили, что управляющий должен быть еще и застрахован от каких-либо ошибок в будущем. Предусматривается три типа страхования его деятельности: 1) страхование ответственности за ущерб, который может быть причинен зданию по неосторожности; 2) страхование от неправильных финансовых решений; 3) страхование ущерба доверию или от возможных криминальных действий со стороны самого управляющего (например воровства). Хотя, что касается последнего, трудно поверить, что в Германии это частые случаи.

— *Недоверие к управляющему со стороны собственников губительно не только для его репутации, но и карьеры,* — считает председатель правления МАМН Вернер МЕРКЕЛЬ. — *От такого управляющего собственники могут легко избавиться, и вряд ли он потом найдет работу в этой сфере. Впрочем, государство также оставило за собой функции контроля за исполнением управляющим своих обязанностей, при этом в сам процесс оно не вмешивается.*

Безусловно, опыт Германии и Австрии (там практически те же законы) — самый прогрессивный в Ев-

ропе, законы не менялись с 1951 года (за исключением новаций — электромобильности и цифровизации). По словам исполнительного директора Международной ассоциации менеджмента недвижимости в Беларуси Геннадия КАЛЁНОВА, разработанная специалистами МАМН «Универсальная система управления совместными домовладениями», которая подходит любой стране на постсоветском пространстве, в значительной степени наполнена немецко-австрийскими практиками и подходами к управлению. Пока в нашей стране нет профессиональных управляющих общим имуществом домовладений (как в Германии и других европейских странах), однако уже с января 2020 года подобный механизм запустится. В Беларуси начнут работать **муниципальные управляющие компании** — **Службы заказчика** (уполномоченные лица, назначаемые местными органами власти). Подобные полномочия в Минске уже возложены на КУП ЖКХ районов в качестве эксперимента.

У собственников появится договор на услугу управления, ежегодно на общем собрании Служба заказчика будет отчитываться о проделанной работе по управлению общим имуществом, планировать деятельность на будущее, заключать договоры с поставщиками услуг, проводить конкурсы на предоставление этих услуг, контролировать их качество. Иными словами, выступать в интересах собственников на возмездной основе (пока чисто символической). В извещении у всех собственников помещений многоквартирных домов появится еще одна строчка — управление общим имуществом. Очень важный момент — получать вознаграждение эта муниципальная компания будет только за управление, в отличие от «управляющих компаний» в России, Украине, Казахстане, Узбекистане и других странах, которые «сидят на финансовых потоках» и занимаются абсолютно всем — от начислений до прочистки канализации.

По словам Геннадия КАЛЁНОВА, фактически в Беларуси формируется европейская система управления жильем, так работают австрийские, немецкие, швейцарские компании. Разница только в том, что наши управляющие компании будут иметь территориальный принцип (по районам) и назначаться местными органами власти.

— *Чтобы у нас было как в Австрии, осталось только на государственном уровне создать стандарты и условия деятельности на рынке частных управляющих компаний, а также систему их допуска к профессии, чтобы исключить жульничество со сто-*

роны недобросовестных управленцев, — считает Геннадий КАЛЁНОВ. — Подобная система может быть создана за четыре-пять лет. Тогда возникает конкуренция и у собственников появляется право выбора.

Некоторыми рекомендациями при создании подобной системы специалисты МАМН готовы поделиться уже сегодня. В частности, по их мнению, на этапе проектирования дома необходимо создавать **свод правил с подробной описью общего имущества и индивидуальной собственности**. Покупая жилое или нежилое помещение в новостройке, кандидат в правообладатели детально знакомится с этими правилами и при оформлении сделки заверяет свои обязательства их соблюдать. В дальнейшем данные правила можно менять только в случае 100% (в некоторых случаях 75%) согласия всех собственников.

**Объединение собственников создается де-факто.** Иными словами, как только появляются два собственника и более, создается объединение, обладающее частичной правомочностью юридического лица. Объединение собственников не должно иметь руководителя, бухгалтера, офис, платить налоги, вести делопроизводство, то есть ничего из того, что сегодня законодательно предписывается не только в нашей стране, но и в России, Украине, Казахстане.

Объединение собственников должно получать **название по адресу**. Например, улица Широкая, дом 5. Не нужно изобретать сложных названий.

Далее объединение собственников **выбирает на конкурсной основе управляющую компанию**. Это может выглядеть так: менеджеры 3–4 управляющих компаний презентуют свои организации на общем собрании собственников, после чего проходит тайное голосование. С победившей компанией объединение заключает договор на управление общим имуществом и поручает открыть на имя объединения расчетный счет (финансовые потоки объединения через счет управляющей компании не проходят). Расторгнуть договор с этой компанией можно только по письменному заявлению членов объединения, обладающих более 25% голосов. В случае несогласия управляющей компании на расторжение договора спор рассматривается в суде. Если в течение месяца объединение собственников не заключило договор на управление, временную управляющую компанию назначает суд.

**Услуга по управлению общим имуществом** должна оказываться на возмездной основе, но тариф на оказание услуги, если говорить про Беларусь, в переходный период должно контролировать го-

---

**Фактически в Беларуси формируется европейская система управления жильем, так работают австрийские, немецкие, швейцарские компании. Разница только в том, что наши управляющие компании будут иметь территориальный принцип и назначаться местной властью.**

---

сударство. В дальнейшем этот тариф будет определяться только на конкурсной основе путем прямой конкуренции.

Если по какой-либо причине законодатель не хочет создавать квазигосударственное или юридическое лицо с частичной правомочностью, тогда можно использовать опыт стран Балтии, где руководителем объединения собственников является коллегиальный орган — правление. Все члены правления могут быть руководителями, информация об этом вносится в государственный регистр. Иными словами, если кто-то из членов правления не может выполнять обязанности — ничего страшного не произойдет, их будут выполнять другие. Члены правления в объединениях стран Балтии несут общую ответственность, например, могут подвергаться уголовному преследованию в течение 5 лет с момента сложения полномочий или же, в случае непринятия мер в течение года, обязаны компенсировать ущерб объединению собственников из собственного кармана. В Беларуси сегодня увольнение председателя товарищества собственников приводит к параличу: прекращается движение по расчетному счету, персонал не может уволиться или устроиться на работу, а процесс выбора руководителя может занять месяцы, а иногда и годы.

— В целом идея проста: сначала государство выработывает правила, потом создается совместное домовладение. В противном случае ничего работать не будет, — говорит Геннадий КАЛЁНОВ. — Кроме того, управлять общим имуществом совместного домовладения должны профессионалы, поэтому на государственном уровне необходимо разработать комплексную систему подготовки управляющих, которая будет включать в себя базовую подготовку в колледжах, повышение квалификации, курсы переподготовки и обучение в вузе. ■