



# Бюллетень собственника и предпринимателя ЖК

№ 9 [18] 2019

## Переход к профессиональному управлению жильем Подготовка модернизации жилого многоквартирного дома



В Ташкенте прошла заключительная конференция проекта PRO House. Проект направлен на укрепление роли профессиональных управляющих жилой недвижимостью через ассоциации и профессиональные союзы с целью высококлассного обслуживания жилых домов. В центре внимания стоит повышение квалификации сотрудников в области управления жильем и по теме энергетической термомодернизации зданий.

**Н**акопленный опыт немецких экспертов создает фундамент, на основании которого разрабатываются аналитические материалы и предложения для стран среднеазиатского континента как Казахстан и Узбекистан и других стран партнеров из стран СНГ.

В конференции приняли участие коллеги партнеры из стран Прибалтики, Украины, Беларуси, а также посол, глава делегации ЕС в Республике Узбекистан господин **Эдуардас Стипрайс**, руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (IWO) – Германия – **Лариса Шреккенбах**, координатор проектов ПРООН – ГЭФ по энергоэффективности – **Александр Белый**, исполнительный директор Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости (МАМН) – **Геннадий Каленов**.

Основные задачи **Проекта Pro House**:

- повышение профессионализма, а также организационные и институциональные возможности ассоциаций, занимающихся вопросами жилья и повышения энергоэффективности;
- поддержка участия профессиональных ассоциаций в политическом диалоге с местными и националь-

ными органами, побуждая их принимать активное участие в процессах принятия решений в области жилищной политики.

С приветственным словом выступил Посол, Глава делегации ЕС в Узбекистане – **Эдуардас Стипрайс**

Как отметила в своем выступлении руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (IWO) – Германия – **Лариса Шреккенбах**, помимо результатов о проделанной работе спикеры делились важной и полезной информацией, что можно было выдавать сертификаты о прохождении обучающих курсов.

В своем выступлении представитель Министерства Жилищно-Коммунального обслуживания замначальника управления господин **Мамарозиков Умар Давронович** поделился информацией о том, как сформировал-



ся фонд при министерстве ЖКХ Узбекистана, целевое направление средств из которого приходится на строительство, капитальный и текущий ремонт жилищного фонда возведенных в 70-80 годах прошлого века, на ремонт и поддержание объектов водо – и теплоснабжения.

Как должна выглядеть система управления жилыми домами в идеале, о стратегии разработанной на практике немецких коллег и которая уже внедряется в 10 белорусских ассоциациях рассказал исполнительный директор Международной Ассоциации Менеджмента Недвижимости(МАМН) – **Геннадий Каленов**.

«Самое важное – попытка устроить хаос в совместных домовладениях и самоуправлении потерпело «фиаско» во всех странах, в Германии и Австрии давно, Прибалтике еще обсуждается. Надо признать, что будущее за профессиональным управлением, а не самоуправлением» – отметил он.

«Классический взгляд европейских стран – самое главное это дом, поэтому на стадии проектирования необходимо составить документ детально описывающий перечень общего и индивидуального имущества и правило их использования, квартиры – это вторичный продукт. В наших странах СНГ другой взгляд – главное квартира, а все прилегающее к нему вторично, это неправильный и тупиковый взгляд, который ни к чему хорошему не приведет» – сказал Геннадий Каленов.

Руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», (IWO) Германия – **Лариса Шреккенбах**, рассказала об итогах Проекта ПРОХАУС, который начал свою деятельность в декабре 2016 года. Проект объединил два региона Казахстан – Узбекистан, поддержку получили от Европейского союза. Партнерами проекта были – Европейский образовательный центр жилья и недвижимости(EBZ), г. Бохум (Германия), головной союз управляющих недвижимостью Германии(DDIV), г. Берлин, Германия, Национальная палата предпринимателей Казахстана «Атамекен», Ассоциация организаций профессионального управления и обслуживания жилого фонда, г. Ташкент, Узбекистан, ассоциированные партнеры – представительство ПРООН в Казахстане. Было проведено множество мероприятий, это круглые столы, конференции, обучающие семинары, стади туры как в Узбекистане, Казахстане, Украине, Беларуси, в прибалтийских странах так и в Германии.

Директор Департамента развития строительной отрасли и ЖКХ Министерства индустрии и инфраструктурного развития Республики Казахстан – **Руслан Лепесов**, рассказал о политике РК в профессиональном управлении жильем. Что поменяется в этом сегменте



после принятия нового закона о жилищных отношениях в стране.

«По-прежнему, одной из проблем в сфере управления МЖД является низкая квалификация управленцев том числе председателей КСК, управляющих компаний и других субъектов сферы жилищных отношений. Зачастую, управлением занимаются стихийно избранные люди, не имеющие соответствующего образования и опыта работы» – отметил он.

Была предоставлена информации о создании новых форм управления объектом кондоминиума –ОСИ (объединение собственников имущества), о появлении понятия – управляющий МЖД и управляющая компания и соответствующих требований к ним. В целях повышения прозрачности бизнес-процессов будут внедряться электронные информационные ресурсы и информационные системы в эту сферу.

«Помимо этого, для подготовки специалистов в сфере управления МЖД и внедрению передовых методов управления жилищным фондом в столице Казахстана создается Академия ЖКХ и строительства». – сообщил Р. Лепесов.

Для комплексной термомодернизации многоквартирного жилого фонда в Украине создан Фонд энергоэффективности, о деятельности которой рассказала директор фонда **Юлия Головатюк-Унгурану**.

**Ральф Протц**, директор Центра компетенций по крупным населенным пунктам в Германии, предоставил информацию о том, как проводят санацию многоквартирных домов по опыту в г. Берлин.

Очень важный момент, на который обращают как европейские эксперты, так и в прибалтийских странах – сертификация управляющих и разработка стандартов по обслуживанию недвижимости. Информацию презентовал руководитель Ассоциации Фасилити менеджмент из Эстонии – **Юрий Креёнстрём**.

О роли Ассоциаций, управляющих домами, текущих задачах и пути их решения рассказали спикеры из Узбекистана **Гульнора Алиева**, председатель Петропавловской ассоциации ПКСК – **Сергей Худяков**.

О том какую поддержку оказывают домовладельцам развитие Ресурсных центров и как формируются взаимоотношения между домовладельцами и органами местной власти в Украине





поделились **Любовь Карпенко**, председатель правления ОС «Запорожский ресурсный центр «КРУГ»» и председатель правления ассоциации собственников жилья, ФОНД «Содействие», председатель правления ОСББ «Альма-центр» г. Харьков – **Юлия Самойлова**.

Председатель Ассоциации КСК г. Алматы **А. Рубцов**, коснулся изменений в закон о жилищных отношениях в РК относительно органов управления и их полномочий. Высказал свою точку зрения относительно существующего Министерства Жилищно-Коммунального Обслуживания в Узбекистане. *«Коллеги из западных стран считают, что нужно действовать в интересах собственников, к чему мы собственно и идем. В Узбекистане есть Министерство Жилищно-коммунального обслужива-*



*Может название должно быть другое, допустим Министерство ЖКХ или развития ЖКХ, которые получают финансирование из госбюджета, какие-то льготы, тем самым обеспечивая устойчивый процесс и наведение порядка в этой сфере, В Казахстане мы проходили этот путь чиновничества и госслужащих. И все они идут по одному пути, создают больше полномочий для себя, потом закрываются в этом и возникает коррупция»* – отметил А.Рубцов. О необходимости грамотных управленцев рынка ЖКХ, обучении и повышении ответственности собственников жилья, а также о роли сервисных и управляющих компаний, рассказал наш спикер.

В целом конференция была насыщенной, продуктивной. В кулуарах продолжались обсуждения и обмен полезной информацией.

В заключении конференции был фуршет, посвященный успешному завершению Проекта Pro House при поддержке Европейского союза.

**Но мы не прощаемся! С нового года – снова вместе в новых проектах!**



*ния, которые создают предприятия для обслуживания МЖД, электронные информационные ресурсы, пройдет какое-то время и возможно они возьмут все остальные функции на себя, что остается собственникам.*

**От редакции:** Все предоставленные презентации спикеров конференции будут размещены в разделе «АНАЛИТИКА».

Главный редактор **Алия Богаева**

**КОДЕКС ЧЕСТИ** Юридическая компания  
ТОО «**Кодекс чести**»

- Предоставляем профессиональные юридические услуги по гражданским, уголовным и административным делам.
- Проконсультируем и решим ваши проблемы.

Адрес: г. Алматы, ул. Байзакова, д. 222, каб. 14,  
моб. +7-705-507-43-10,  
e-mail: kodeks@bk.ru.

**ВНИМАНИЕ!**

**Уважаемые жители г. Алматы!**

По факту отсутствия возражений со стороны поставщика коммунальных услуг, нами инициируется совместная работа по созданию комиссии и проведению проверки готовности к отопительному сезону жилых домов и иных объектов социальной инфраструктуры г. Алматы.

Все заинтересованные лица могут обратиться на почту **gkhspl@mail.ru** с заявлением о проведении проверки на предмет надлежащей готовности вашего дома к отопительному сезону, с целью общественного контроля и контроля со стороны поставщика тепловой энергии.

Создать модель, которая лучше КСК  
и собственники сами откажутся от самоуправления.

## Системный путь решения проблемы



**В** Ташкенте прошла заключительная конференция проекта PRO House. Проект направлен на укрепление роли профессиональных управляющих жилой недвижимостью через ассоциации и профессиональные союзы с целью высококлассного обслуживания жилых домов.

Предлагаем вашему вниманию интервью с Исполнительным директором Международная Ассоциация Менеджмента Недвижимости (МАНМ) – Геннадием Калёновым

**ВОПРОС:** *Какие изменения произошли в законодательстве о жилищных отношениях Беларуси, и роль МАНМ в них?*

**ОТВЕТ:** МАНМ всегда выступает в качестве эксперта, который не занимается лоббированием, но предлагает новые идеи и успешные практики.

В Беларуси год заканчивается хорошо. С нового года вступают в силу изменения в Жилищный кодекс Беларуси. Система управления жильём, за исключением двух компонентов (остаётся территориальный принцип и тариф на управление будет регулируемым), становится европейской. Появляется профессиональное управление, за которое будут платить деньги участники совместных домовладений. Эта деятельность урегулирована нашим законодательством, и будут договорные отношения, т.е. каждый собственник будет заключать договор управления с муниципальной управляющей компанией, которая будет действовать по таким же принципам, как в Австрии и Германии.

**ВОПРОС:** *Получается в Беларуси с января вы уже работаете по новому закону?*

**ОТВЕТ:** В качестве пилотного проекта это уже происходит в Минске, в 2019 году практика в упрощённом виде применялась в Брестской области, а теперь Жилищный кодекс закрепляет целый ряд обязанностей за нашими муниципальными управляющими компаниями, которые будут только управлять.

**ВОПРОС:** *Какие будут обязанности у управляющих компаний Беларуси?*

**ОТВЕТ:** Все обязанности будут такие же, как у управляющих Австрии и Германии.

Это – раз в год провести отчётное собрание, предоставить финансовый отчёт, предоставить план краткосрочный, среднесрочный для каждого объединения собственников, и многое иное. Эти обязанности будут прописаны в договорах, а так как за это люди будут от-

дельно платить, соответственно они имеют право и спросить за эту деятельность. Это не так, как практикуется сейчас в Казахстане, когда управляющая компания предоставляет сервисные услуги, и моет, и чинит, и убирает двор. Совершенно по-европейски – это управляющий, который от имени объединения собственников находит все другие подрядные организации путём конкурса, заключает с ними договора и контролирует их работу.

**ВОПРОС:** *О каких двух способах управления Вы говорите?*

**ОТВЕТ:** в европейском законодательстве, как и у нас два способа управления, это -самоуправление, когда выбирают председателя – начальника, и есть управление профессиональное. К примеру, в Германии и Австрии примерно 1% за самоуправление, а 99% выбрали профессиональное управление, где все решения готовит профессиональный управляющий, которого 3,5 года этому учат и учат очень хорошо, совмещая обучение с практикой.

**ВОПРОС:** *Что же необходимо чтобы принять и внедрить такую систему?*

**ОТВЕТ:** Нужен комплекс мер, включающих в себя изменения в законодательство, в систему подготовки управляющих, включая правил допуска к профессии. Не хотел бы хвалиться, но Беларусь на несколько шагов идёт впереди в этом плане, в Беларуси на 70% это уже реализовано на законодательном уровне, дальше начинается практика.

**ВОПРОС:** *Я читаю Вас на коммунальном портале, видно, что хорошо продвигаетесь?*

**ОТВЕТ:** Идти куда-то мало, надо идти к цели. И она у нас есть, мы разработали универсальную модель управления жильём, которая подходит для всех стран бывшего Советского Союза.

Это такая комплексная модель, которая предусматривает много разных компонентов. И мы идём к этой цели. А дальше, когда составлен план и когда понятно, как это должно работать, допустим через 10 лет, необходимо расписать что делать по годам, на первый второй и далее года. Если жить сегодняшним днём, то ничего не получится. Например, на сегодня проблема КСК. И надо что-то с ними делать сегодня, это неправильно.

Надо составить общий план, видеть, как это должно выглядеть в будущем, и тогда придёт понимание как КСК могут трансформироваться. Нельзя КСК взять и запретить. Нельзя. Нужно дать возможность создать другую форму управления, нормальный процесс, когда собственники осознанно сами откажутся от КСК, когда им будет выгоднее. И никому не будет плохо, ни государству, ни собственникам помещений и самим КСК. В развитие КСК ведь тоже вложены годы, опыт, там есть очень много квалифицированных людей, и взять им



сказать вы никому не нужны, так неправильно и нельзя. Нужно параллельно создавать другую возможность и когда она заработает в полную силу, вот тогда можно отходить от старой практики КСК.

Наша идея заключается в том, что нельзя ничего запрещать, ломать и уничтожать. Нужно создавать параллельно другие модели и пусть собственники выбирают. Люди ведь неглупые. Во всех странах люди хотят меньше платить и больше получить. И вот если создать для них вот такую модель, которая лучше КСК они сами откажутся от нее. Но для начала необходимо создать эту модель. А если всё сломать, то тогда будет ещё хуже, чем было.

**ВОПРОС:** По такому пути идёт Беларусь?

**ОТВЕТ:** Вот мы как раз идём по этому пути. Трансформацию нужно проводить, имея чёткий план, с видением и целью внедрения по годам. И дальше всё зависит от политики, экономики, взаимодействия с чиновниками. Может пройти и 5, и 6 лет, у всех по-разному. Идеи, которые легли в основу нашей универсальной модели – им 70 лет. Европейские страны гораздо раньше начали этот процесс, допускали много ошибок. И одна из ошибок, это развитие самоуправления как самоцель. Европейские собственники проголосовали «ногами» от него, потому, что ничего реально не принесла. Самоуправление должно быть частью этой системы, должно быть строго ограничено и все профессиональные, управленческие решения – это те люди, которые прошли специальную подготовку, обучение и тренинги, которые действуют в интересах собственников, от их имени, за их деньги, но в такой системе координат, где невозможно украсть и навредить.

Нашей целью было нащупать эту модель. Для этого нужен был разный опыт, как положительный, так и отрицательный, который тоже очень пригодился.

И нам понадобилось 10 лет, чтобы чётко сформулировать эту идею.

**ВОПРОС:** Можно рассказать о самой модели, о которой Вы уже упомянули?

**ОТВЕТ:** Общие проблемы стран бывшего СССР можно разделить на два основных блока.

Блок 1. Проблемы, связанные с состоянием жилого фонда, и для решения которых требуются значительные финансовые средства.

Блок 2. Проблемы, связанные с управлением жилым фондом, и для решения, которых не требуется вложение финансовых средств, и которые можно решить путём изменения законодательства.

Попытка устранить хаос в совместных домовладениях развитием самоуправления провалилась везде. Хаос никуда не делся, потому что он является сводным братом не обременённого правилами самоуправления. Есть много примеров качественного самоуправления, например, в ТЧСЖ, КСК, ОСМД, но это несколько процентов от числа всех совместных домовладений.

Необходим другой путь решения проблемы – системный.

**ВОПРОС:** И чём заключается системность решения проблемы и когда её получится внедрить?

**ОТВЕТ:** Эта универсальная система управления надеюсь, будет внедрена в 2030 (не позже).

1. Ещё на этапе проектирования МЖД, предполагаемого совместного домовладения, застройщик должен составить документ, детально описывающий перечень общего имущества и индивидуальной собственности (жилых и нежилых помещений), основные правила эксплуатации общего имущества МЖД, а также правила управления общим имуществом будущего совместного домовладения.

2. Покупая жилое (нежилое) помещение в МЖД – новостройке, кандидат в правообладатели детально знакомится с правилами, а при оформлении сделки в том числе заверяет свои обязательства – эти правила соблюдать.

3. Правила в дальнейшем можно изменить на общем собрании собственников жилых (нежилых) помещений при согласии 100% собственников.

4. Объединение собственников (ОС) де-факто создаётся с момента продажи первого помещения, и для этого не требуется ничего, в том числе собрания собственников по выбору формы управления (это оговаривается в Правилах заранее со ссылкой на Закон «О совместном домовладении»).

5. Объединение собственников (ОС) обладает «частичной правомочностью», то есть не является полноценным юридическим лицом, не должно иметь руководителя, бухгалтера, офис (юридический адрес), платить налоги, вести делопроизводство.

6. Каждое объединение собственников, в том числе МЖД старой застройки, получает название по адресу, например, «Объединение собственников жилого дома №30 по проспекту Мира, г. Ташкент».

7. Каждое объединение собственников (ОС) выбирает Совет из трёх человек исключительно из числа собственников помещений этого ОС, и председателя Совета.

8. Первого управляющего (юридическое лицо или ИП) назначает застройщик из числа профессиональных управляющих, имеющих допуск к управлению в соответствии с законодательством, на срок минимум на 1 год меньше гарантийного срока на работы и материалы нового МЖД.

9. После избрания Совета, председатель Совета заключает договор управления с назначенным управляющим.

10. ОС может расторгнуть договор с управляющим до окончания срока договора. Для этого необходимо письменное заявление членов ОС, обладающих более 25% голосов. В этом случае управляющий обязан организовать общее собрание и получить подтверждение нарушения минимум двух пунктов договора управления. Собрание вправе принять решение о расторжении договора только при наличии указанных обстоятельств. Если управляющий не согласен, решение принимает суд.

11. Суд также назначает временного управляющего в случае его отсутствия в ОС более 2 месяцев, до избрания нового.

12. Управляющий выбирается на конкурсной основе из числа профессиональных (имеющих допуск к профессии). Для этого Совет ОС выбирает на рынке 3-4 управляющих, и управители (менеджеры) этих управляющих на общем собрании ОС их представляют (история, компетенции, объекты управления, цена ус-

луги). После этого проводится тайное голосование. С победившим по итогам тайного голосования (простым большинством) заключается срочный договор на управление общим имуществом ОС.

13. В договоре управления указывается стоимость вознаграждения управляющему от ОС, ОС самостоятельно распределяет затраты на управление внутри ОС.

14. ОС поручает управляющему открыть на имя ОС счёт в банке, через который идут все финансовые потоки ОС. Для этого председатель Совета ОС выдаёт управляющему доверенность. Деньги списываются со счёта ОС при наличии подписи управителя (менеджера) и председателя Совета.

15. Управляющий обеспечивает заключение всех видов договоров на поставку услуг и материалов, для чего организует закупку услуг и материалов для ОС на конкурсной основе (за исключением услуг монополистов). Управляющий (юридическое лицо или ИП) сам не имеет право оказывать услуги. Но может создавать дочерние сервисные компании.

16. Управляющий обеспечивает цифровизацию и ведение «дела ОС» с момента его возникновения, включая «Порядок разделения собственности», «Правила совместного домовладения», техническую документацию, протоколы общих собраний и реестр решений, путём администрирования информативной системы ОС. Это оговаривается в договоре управления. При смене управляющего он передаёт право администрирования новому управляющему, а информативная система всегда принадлежит ОС.

17. Жилищно-коммунальные услуги делятся на два вида:

– оплачиваемые каждым отдельным собственником по прямым договорам на поставку ему лично ресурсов, услуг поставщиками этих ресурсов, услуг

– являющиеся задолженностью каждого отдельного собственника своему ОС,

при этом управитель (менеджер компании) обязан принимать меры по взысканию задолженности отдельных собственников своему ОС.

**ВОПРОС:** *Так много прав и обязанностей для управляющих, что у нас к застройщикам нет требований, порою ведь они создают аффилированные управляющие органы?*

**ОТВЕТ:** Необходимо законодательно закрепить порядок создания совместного домовладения:

1. на этапе проектирования МЖД, застройщик обязан разработать два документа «Порядок разделения собственности» и «Правила совместного домовладения»

2. Эти документы проверяются в местном муниципалитете на предмет соблюдения Национального законодательства и согласовываются

3. происходит приёмка завершённого строительством объекта

4. происходит продажа первого помещения, при этом кандидат в правообладатели знакомится с двумя выше упомянутыми документами и письменно подтверждает обязательства их соблюдать

Мы предлагаем в Кодексе об архитектурно-строительной деятельности закрепить такую последовательность действий застройщиков МЖД

**ВОПРОС:** *Вы не раз упомянули об опыте стран Австрии и Германии, в чём он заключается?*

**ОТВЕТ:** В Австрии и Германии «объединение собственников» создаётся обязательно, и без проведения общего собрания, во всех совместных домовладениях и обладает «частичной правомочностью», как юридическое лицо. Это особый вид объединения, которое:

1. может принимать активное участие в правовых сделках

2. имеет ряд прав и обязанностей

3. может подавать судебные иски и может быть привлечено к судебной ответственности

4. обязано открыть расчётный счёт

5. не имеет офиса, юридического адреса, не ведёт хозяйственную деятельность, делопроизводство, статистическую отчётность

Мы предлагаем в Гражданском кодексе закрепить такую форму юридического лица, как «юридическое лицо с частичной правомочностью». В конституции Германии, принятой в 1949 году, все сконцентрировано до уровня философско-политического принципа. Статья 14:

1. Собственность обязывает. Пользование ею должно одновременно служить общему благу.

2. Отчуждение собственности допускается только в целях общего блага. Оно может производиться только по закону или на основании закона, регулирующего характер и размеры возмещения. Возмещение определяется со справедливым учетом интересов общества и затронутых лиц.

Предлагаем использовать подобный принцип. Базовым является «Собственность обязывает». Без наделяния собственника обязанностями по содержанию собственности в целях общественной безопасности никакие законы работать не будут!

**ВОПРОС:** *Как будут строиться отношения управляющих и собственников?*

**ОТВЕТ:** ОС для выполнения своих обязанностей по надлежащему управлению общим имуществом может привлекать профессионального управляющего (мы упоминали, что это либо юридическое лицо, либо ИП.)

1. ОС для выполнения своих обязанностей по надлежащему управлению общим имуществом может на общем собрании принять решение об учреждении ТЧСЖ.

2. ОС для выполнения своих обязанностей по надлежащему управлению общим имуществом может на общем собрании принять решение о ликвидации ТЧСЖ и привлечении профессионального управляющего.

3. Если ОС не принимает никаких мер для выполнения своих обязанностей по надлежащему управлению общим имуществом в течении двух месяцев, суд назначает временного управляющего, который соответствует требованиям законодательства.

4. Управляющий (ИП или компания) оказывает ОС только одну услугу – «управление общим имуществом совместного домовладения».

5. Управляющий оказывает эту услугу на основании договора управления, который заключается на срок до 5 лет.

6. Управляющий получает на свой расчётный счёт ежемесячно сумму вознаграждения, указанную в дого-

▶ воре с ОС, с расчётного счёта ОС.

7. Все остальные финансовые потоки идут через расчётный счёт ОС.

8. Управляющий обязан получить «доступ к профессии» для начала деятельности, для чего должен иметь в распоряжении сертифицированных менеджеров и обеспечить страхование рисков деятельности.

9. Управляющая компания не может предоставлять ОС сервисные услуги, но может создавать дочерние сервисные компании, которые не занимаются управлением.

Мы рекомендуем принять практику деятельности «хаусмастеров», это очень важный представитель качества и надёжности управляющего.

- мы рекомендуем кардинально изменить структуру городского жилья, от полного доминирования совместных домовладений к смешанной застройке (кооперативы и арендные дома)

- мы рекомендуем в ТЧСЖ использовать практики квартирных товариществ Эстонии для устойчивости этих организаций

- мы рекомендуем применять в совместных домовладениях правило «смешанного голосования» для соблюдения интересов членов

- мы рекомендуем способствовать развитию Союзов

и Ассоциаций в жилищном секторе для конструктивного диалога с ними законодателей

- мы рекомендуем разработать Стандарты деятельности управляющих, как документ, объединяющий почти все нормативные акты для упрощения работы самих управляющих и в интересах конечного потребителя – объединения собственников

**ВОПРОС:** Как будет проводиться обучение?

**ОТВЕТ:** Предполагаем базовое обучение в колледжах по получению специальности – специалист по управлению совместным домовладением. Далее предусмотреть повышение квалификации через курсы, семинары, переподготовки. Далее получение высшего образования, это может быть бакалавр, магистратура. В странах ЕС примерно 1 из 10 менеджеров, занимающихся управлением совместными домовладениями, с высшим образованием, но и оставшиеся 9 очень хорошо обучены и подготовлены.

Выражаю благодарность Геннадию Калёнову за содержательную и весьма полезную информацию, думаю мы возьмём на вооружение, так, как и мы в Казахстане двигаемся в сторону профессионального управления домами.

*Интервью провела Алия Богаева*

ЖКХ

## Утверждены профессиональные стандарты ЖКХ



Специалистами ОИП и ЮЛ «Ассоциации субъектов управления сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», совместно с сотрудниками АО Центрально-Азиатского Университета и ТОО Центра охраны труда разработаны Отраслевые Рамки Квалификаций (ОРК) и Профессиональные Стандарты (ПС) в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Данные документы разрабатывались Ассоциацией «Шанырак» по заданию Министерства Труда и Социальной Защиты Населения РК и финансируются Правительством РК с привлечением займа Всемирного Банка.

Эта работа является продолжением процесса перевода рынка труда на принятые в мире нормативы, начатого с утверждением Национальной Рамки Квалификаций РК. ОРК – классифицируют требования к квалификации специалистов по уровням в конкретных отраслях, в зависимости от сложности выполняемых работ и характера используемых знаний, умений и компетенции. ПС определяют стандарты в конкретной области профессиональной деятельности, требования к уровню квалификации и компетентности, к содержанию, качеству и условиям труда.

На основе указанных документов образовательными учреждениями и Ассоциациями предпринимателей и

экспертных сообществ будут разработаны образовательные программы и внедряться независимые системы оценки и присвоения квалификаций.

При работе над Отраслевыми Рамками важную роль сыграл опыт, приобретенный специалистами Ассоциации «Шанырак» и независимыми экспертами, в рамках проекта «PRO-HOUSE» реализуемого Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Германия и НПП Атамекен, Казахстан.

Благодаря этому опыту, ОРК в сфере жилищно-коммунального хозяйства было разделено на два направления:

- «Эксплуатация зданий и объектов социальной инфраструктуры»;

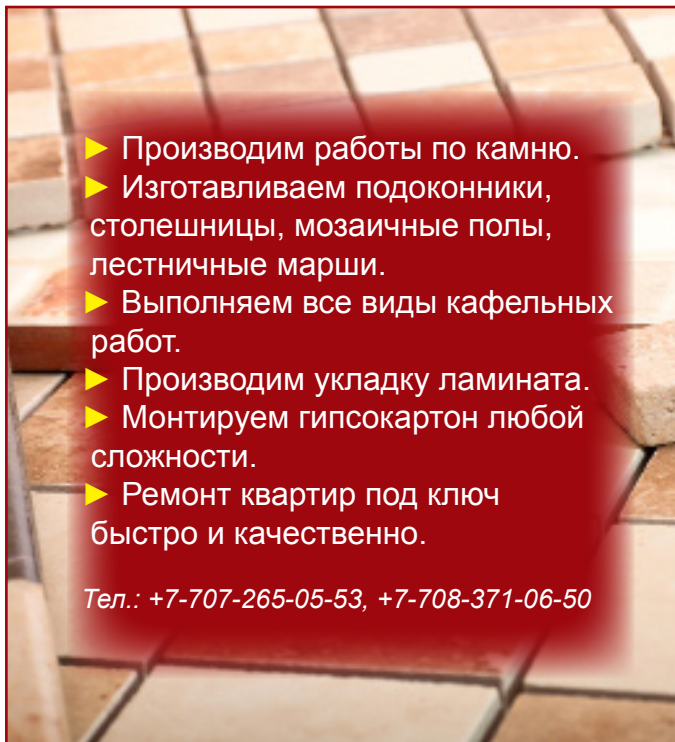
- «Коммунальные Услуги».

В ОРК «Эксплуатация зданий и объектов социальной инфраструктуры» разработан Профессиональный Стандарт «Управление жилыми и нежилыми зданиями». Данный стандарт является новым для отрасли и содержит требования, предъявляемые к управляющим жилой недвижимостью. ПС дает право на сдачу экзаменов и получение сертификата для занятия ими соответствующей деятельностью.

В разработке Профессионального Стандарта «Управление жилыми и нежилыми зданиями» активное участие принимали специалисты АО «Казахстанский Центр модернизации и развития ЖКХ» и партнёры и эксперты Проекта PRO HOUSE.

*Председатель правления ОИП и ЮЛ «Ассоциации субъектов управления сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак» Сакен Махамбетов*





- ▶ Производим работы по камню.
- ▶ Изготавливаем подоконники, столешницы, мозаичные полы, лестничные марши.
- ▶ Выполняем все виды кафельных работ.
- ▶ Производим укладку ламината.
- ▶ Монтируем гипсокартон любой сложности.
- ▶ Ремонт квартир под ключ быстро и качественно.

Тел.: +7-707-265-05-53, +7-708-371-06-50



ИП «**Сафронова**» производит техническое обслуживание общедомовых коммуникаций и систем горячего, холодного водоснабжения, отопления и канализации.

Осуществляет частичный и капитальный ремонт инженерных систем.

Все заинтересованные лица могут обратиться по телефонам: 381-04-73, моб. +7-702-589-54-84.

Адрес: г. Алматы, ул. Навои, д. 314 а.

## ТОО «Лигос»

выполняет строительные монтажные работы жилых зданий и офисов



Лицензионный монтаж и техническое обслуживание систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, систем теплоснабжения.

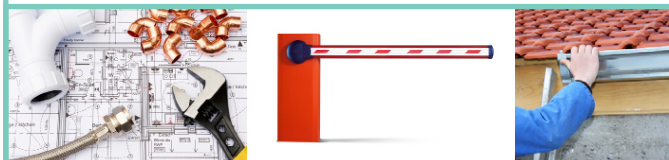
Подготовка к отопительному сезону систем отопления и элеваторных узлов.

Установка и продажа шлагбаумов перед дворовой территорией.

Капитальный и текущий ремонт кровли.

*Высокое качество гарантируем, на рынке 24 года, лицензия 2-й категории.*

Адрес: г. Алматы, Жетысуский район, пр. Райымбека, д. 150.  
тел. 279-26-27, моб. +7-701-218-34-19,  
e-mail: ligos-kz@mail.ru.



### О СОДЕРЖАНИИ РЕКЛАМЫ

К публикации не принимаются объявления: о покупке-продаже, обмене-дарении государственных наград, трудовых книжек, дипломов учебных заведений, паспортов, удостоверений личности и других документов; оружия, боеприпасов или взрывчатых веществ; наркотиков; медицинских препаратов; алкогольных и табачных изделий; внутренних органов, крови; порнографической продукции.

Не подлежат публикации объявления о предоплате, почтовой пересылке денежных средств за товары и услуги.

Не допускается реклама в рубриках «Деловые предложения», «Требуются», «Сообщения», в которой для ответа указывается способ связи «До востребования» или номер абонентского ящика.

### Уважаемые рекламодатели!

Согласно пункту 4 статьи 6 Закона РК «О рекламе», если деятельность, осуществляемая рекламодателем, подлежит лицензированию, то при подаче рекламы соответствующего товара (работ, услуг) просим указывать номер лицензии.

Объявления (строчные) партнеров и членов Ассоциации КСК по деятельности, связанной с ремонтом и обслуживанием жилищ (домов), приемом на работу, ремонтом кровли и прочего публикуются в газете бесплатно.

При снятии рекламного объявления возврат – 75% от уплаченной суммы. Претензии по рекламе принимаются в течение семи дней после выхода номера.

КОНДОМИНИУМ



**Собственник:**  
ТОО «Кондоминиум»

**Директор:**  
Аркадий Рубцов

**Соучредитель:**  
ОЮЛ «АГА КСК (П) в сфере обслуживания жилья» — объединение юридических лиц «Алматинская городская ассоциация КСК (помещений) в сфере обслуживания жилья»

**Адрес редакции:**  
050036, г. Алматы, микрорайон 12, дом 2, кв. 42.

**Телефоны:**  
+7 (727) 390-66-85, 303-02-81,  
303-02-82;

**e-mail:**  
oulsk1@yandex.ru,  
gkhsp1@mail.ru

kommunalkaplus.net;  
kskforum.kz;  
gkhsp.kz

**Главный редактор:**  
Алия Богаева

**Верстка:**  
Гульшат Албаева

**Корректор:**  
Аксана Кузнецова

**Фото:**  
фотобанк

Ответственность за содержание рекламы и объявлений несет рекламодатель. Редакция не отвечает на письма читателей, не пересылает их, не рассматривает рукописи объемом более 5 машинописных страниц, а также не рецензирует и не возвращает не заказанные ею материалы.

Опубликованные материалы не обязательно отражают точку зрения редакции. За достоверность авторских статей ответственность несет автор.

При перепечатке ссылка на газету «Кондоминиум» — «Бюллетень собственника и предпринимателя» обязательна.

Свидетельство о постановке на учет № 11414-Г выдано Министерством связи и информации Республики Казахстан 31.01.2011 г.

Периодичность издания — 2 раза в месяц