

МАРИНА СУХНЁВА

ЗАКОН
СТАНДАРТ и ПРАКТИКА

справочник руководителя квартирного товарищества

Сухнёва, М. Закон, стандарт и практика. Справочник руководителя квартирного товарищества. Таллинн: MTÜ Kooperatiivelamute Toetuse Agentuur KETA. Издание 2022 – 288 стр.

© Марина Сухнёва. 2022

© MTÜ Kooperatiivelamute Toetuse Agentuur KETA
Издание 2022

Типография PRINDITEENUS OÜ

ISBN 978-9916-4-1088-2

ISBN 978-9916-4-1088-2



9 789916 410882



Марина Сухнёва

Юрист, Магистр права (Институт права
Таллиннского Технического Университета)

Юрист и руководитель KETA ÕIGUSBÜROO OÜ
Член правления Korteriühistute Koondis
Руководитель проекта 4-Й УРОВЕНЬ

Многолетняя юридическая практика в области
гражданского права: квартирное товарищество,
также вещное, договорное, трудовое,
корпоративное и семейное право.

Преподавательская практика и организация
учебных семинаров для руководителей
квартирных товариществ

<http://www.marinasuhņjova.com>

Автор книг

Закон, стандарт и практика. Справочное пособие для руководителя КТ, 2022

100 вопросов о квартирном товариществе, 2013-2017

Квартирное товарищество: что у нас происходит, 2009

Ревизия в квартирном товариществе, 2005

Как выжить в многоквартирном доме, 2004

Квартирное товарищество. Практические вопросы управления, 2001

Автор статей по практикам управления квартирными товариществами и блогер

<https://marinasuhņjova.blogspot.com>



KETA ÕIGUSBÜROO OÜ

Registrikood 12559190

Sepise tn 1, Tallinn, Estonia

Юридическая помощь квартирным товариществам, также вещное,
договорное, трудовое, корпоративное и семейное право.

Представление клиентов в суде.

Tel +372 5691 5679 marina.suhņjova@agentuurketa.org

ПРЕДИСЛОВИЕ

Представленное руководителям квартирных товариществ справочное пособие обобщает многолетнюю юридическую практику автора по разрешению проблемных казусов квартирных товариществ, также опыт преподавателя и организатора учебных курсов для председателей многоквартирных домов. Справочник призван оказать существенную помощь руководителям квартирных товариществ в организации работы по управлению и обслуживанию многоквартирного дома в соответствии с законом, стандартом обслуживания недвижимости и лучшими практиками. Приведённые в комментариях к Закону о квартирной собственности и квартирном товариществе судебные решения помогут руководителям КТ избежать нелепых и дорогостоящих ошибок. Практические семинары помогут руководителям организовать устойчивую хозяйственную деятельность квартирного товарищества. Материалы стандарта по обслуживанию недвижимости *EVS-807:2016 Kinnisvara korraashoid. Kinnisvarakeskkonna juhtimine* раскрывают понимание целостной концепции обслуживания и управления недвижимостью, описывают весь комплекс мероприятий, применяемый в процессе обслуживания многоквартирного дома.

В Эстонии насчитывается более 23 тысяч квартирных домов, которые с 2018 года облечены также в юридическое тело квартирного товарищества для организации управления и обслуживания недвижимости. Только половина из этих квартирных товариществ организует обслуживание дома своими силами, то есть через назначенное из числа квартирособственников правление или председателя КТ. Остальные продолжают управляться фирмами недвижимости, для которых законом предусмотрена должность управляющего вместо правления.

Большинство председателей КТ, имеющих хорошее профессиональное образование из *прошлой жизни*, неплохо справляются с управлением. Они освоили навыки обслуживания многоквартирным домом в ходе ежедневной работы. Но сегодня во всех квартирных товариществах наступил период смены поколений в правлениях. Тех, кто работал в товариществах 10-20 лет сменяют более молодые, но, зачастую совсем некомпетентные в вопросах руководства товариществом люди. А ведь от навыков и компетентности председателя может зависеть не только финансовое и техническое состояние дома, но иногда даже жизнь окружающих. Справочное пособие даст начинающим председателям базовые знания о профессии руководителя КТ. Хотя профессия председателя квартирного товарищества как таковая не утверждена в нормативных документах, но эта должность полностью соответствует профессиональному стандарту¹ руководителя квартирного товарищества 4-го уровня, утверждённому Kutsekoda (Квалификационным Агентством).

¹ KUTSESTANDARD Korterühistu juht, tase 4 www.kutseregister.ee/ctrl/et/Standardid/exportPdf/10650395/

С одной стороны, член правления квартирному товариществу не обязан иметь квалификационный уровень руководителя КТ, но те, кто хочет овладеть, должны иметь такую возможность. Получить профессию руководителя КТ уже возможно в системе профессионального обучения по полугодовой учебной программе (на русском языке в Нарве и Йыхви). Также Korterühistute Koondis разработала для своих членов эксклюзивную методику подготовки к аттестации на категорию «Руководитель квартирному товариществу 4-го уровня» в Квалификационном Агентстве (Kutsekoda). С 2019 года в рамках проекта уже 11 участников прошли аттестацию. Они успешно подтвердили свой профессиональный уровень, получили удостоверение, подняли социальную репутацию, уверенность и самоуважение.

Согласно стандарту профессии, руководитель квартирному товариществу должен:

- 1) иметь системное представление об управлении товариществу и ведению хозяйства многоквартирного дома, о роли и ответственности руководителя квартирному товариществу;
- 2) иметь общее представление о строительных конструкциях и технических системах жилого дома, знает базовые принципы комплексной деятельности по содержанию недвижимости в порядке;
- 3) уметь планировать и организовывать систематическое ведение хозяйства квартирному дома, составляет планы хозяйственной деятельности и отчёты по деятельности товариществу;
- 4) уметь организовывать, проводить и документировать общие собрания КТ, обеспечивать внутреннюю коммуникацию;
- 5) знать правовые акты, регулирующие деятельность квартирному товариществу;
- 6) знать основы бухгалтерского учёта и делопроизводства в квартирному товариществу;
- 7) уметь самостоятельно организовывать свою работу, следует в работе правилам профессиональной этики и хороших обычаев
- 8) владеть необходимыми для работы навыками общения и руководства.

В Эстонии в начале 2022 года только 58 человек имели квалификацию руководителя квартирному товариществу.

С наилучшими пожеланиями,

Марина Сухнёва
юрист, Магистр права

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ.....	4
ЗАКОН О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И КВАРТИРНОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ.....	10
Список законов для квартирособственников	69
ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ КВАРТИРНЫМ ТОВАРИЩЕСТВОМ	70
Алгоритмы принятия решений в квартирном товариществе	71
<i>Общее собрание</i>	<i>71</i>
<i>Алгоритмы созыва и проведения общего собрания КТ.....</i>	<i>75</i>
<i>Принятие решений без созыва общего собрания КТ.....</i>	<i>85</i>
<i>Алгоритмы заключения соглашения квартирособственников</i>	<i>88</i>
Проблемы возмещения ущерба в квартирном товариществе.....	89
1. Ущерб квартирной собственности со стороны другой квартиры.....	89
2. Ущерб квартире или лицам со стороны товарищества.....	91
3. Ущерб имуществу товарищества от действий собственников.....	94
4. Ответственность членов правления за ущерб товариществу.....	96
Правовое значение и практические аспекты плана хозяйственной деятельности в квартирном товариществе.....	98
<i>Содержание плана хозяйственной деятельности КТ.....</i>	<i>100</i>
<i>Стоимость работы руководителя КТ.....</i>	<i>108</i>
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ РУКОВОДИТЕЛЯ КТ	110
<i>Система оценки профессиональной квалификации и сертификации.....</i>	<i>116</i>
СТАНДАРТ ОБСЛУЖИВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	119
Основные положения управления экосистемой недвижимости и обслуживания недвижимого имущества.....	121
<i>Временная концепция обслуживания – сроки жизни</i>	<i>125</i>
<i>Целостная концепция обслуживания недвижимого имущества</i>	<i>129</i>
<i>Жизненный цикл экосистемы недвижимости</i>	<i>138</i>
Процесс обслуживания недвижимого имущества	142
<i>Стадия 1. Разработка стратегии экосистемы недвижимости</i>	<i>142</i>
<i>Стадия 2. Разработка стратегии обслуживания и опорных услуг</i>	<i>145</i>
<i>Стадия 3. Составление программы обслуживания и опорных услуг</i>	<i>148</i>
<i>Стадия 4. Закупка услуг.....</i>	<i>150</i>

<i>Стадия 5. Потребление услуг</i>	153
<i>Стадия 6. Мониторинг и контроль</i>	155
<i>Стадия 7. Тестирование и адаптирование стратегии</i>	157
Документирование обслуживания недвижимого имущества	159
<i>Документирование на стадии разработки стратегии экосистемы недвижимости</i>	164
<i>Документирование на стадии разработки стратегии обслуживания и стратегии опорных услуг</i>	164
<i>Документирование на стадии составления программы обслуживания и стратегии опорных услуг</i>	169
<i>Документирование на стадии закупки услуг</i>	184
<i>Документирование на стадии потребления услуг</i>	185
<i>Документирование на стадии мониторинга и контроля</i>	188
<i>Документирование на стадии тестирования и применения стратегии</i> ...	191
Качество обслуживания недвижимости	191
<i>Основы управления качеством</i>	193
<i>Качество и характеристики качества</i>	193
<i>Управление качеством в жизненном цикле обслуживания</i>	199
Классификатор расходов и доходов мероприятий по обслуживанию недвижимости	207
<i>Комплексные мероприятия</i>	209
<i>Описание классификатора обслуживания недвижимого имущества</i>	211
<i>Группа мероприятий по управлению экосистемой недвижимости</i>	213
<i>Группа мероприятий по обслуживанию экосистемы недвижимости</i>	231
<i>Группа мероприятий по развитию технического уровня и восстановления объектов недвижимого имущества</i>	277
<i>Источники покрытия расходов по обслуживанию</i>	280
Термины, определения и сокращения	281



Korterühistute Koondis

Registrikood 80419641

e-post: associacia.kt@gmail.com

www.kykoondis.blogspot.com

Korterühistute Koondis или Ассоциация Квартирных Товариществ – это объединение квартирных товариществ городов и регионов Эстонии. Для руководителей товариществ членство в Ассоциации открывает новые возможности для обучения и подтверждения своего профессионального соответствия квалификации "Руководитель квартирного товарищества 4-го уровня". Официально признанные компетенции и личный опыт – это ключи для динамичного карьерного роста каждого, кто решил сделать руководство многоквартирным домом своей профессией.

В этом году Ассоциация Квартирных Товариществ отмечает пятилетие своей деятельности. В рамках уставной деятельности ассоциации:

- членам АКТ оказано 350 бесплатных консультаций в правовой и профессиональной области управления квартирными товариществами, в том числе проведение по оформлению письменных решений КТ в условиях пандемии;
- организовано 36 учебных семинаров по повышению квалификации руководителей квартирных товариществ;
- разработано 12 тематических учебных материалов по управлению КТ с обобщением судебной и профессиональной практики;
- разработаны две учебные программы для подготовки руководителей КТ «с нуля».



Проект 4-Й УРОВЕНЬ

Проект – это авторская методика подготовки участников к аттестации для получения профессиональной квалификационной категории «Руководитель квартирного товарищества 4-го уровня» в Квалификационном Агентстве (Kutsekoda).

За два года реализации проекта 11 участников успешно прошли аттестацию и получили государственное квалификационное удостоверение руководителя квартирного товарищества 4-го уровня.