



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Bau- und Wohnungswirtschaft in Osteuropa

Рекомендации

на основании опыта, полученного при реализации проекта HOME – Местные товарищества собственников жилья в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине (2015-2018)

Усовершенствование управления жилой недвижимостью и рамочных условий для товариществ собственников жилья, в частности, в целях поддержки энергетической санации зданий

Предварительные замечания

После массовой приватизации не прошедших санацию квартир, которая была проведена в странах-участниках проекта (Азербайджан, Беларусь, Грузия, Молдова, Украина) в период получения ими независимости после распада СССР, товарищество собственников жилья, так называемый кондоминиум, превратился в доминирующую юридическую и организационную форму для многоквартирных домов. Как правило, более 90 процентов жилой площади в странах-участниках организованы в рамках данной формы управления. Кроме того, частные жилищные компании, за исключением некоторых жилищных кооперативов, или государственные владельцы социального жилья, практически не играют никакой роли. Что касается предложений по аренде жилья, то они в основном связаны с черным рынком. Эти предпосылки препятствуют эффективности рыночных инвестиций.

Управление кондоминиумом предполагает достижение консенсуса, в результате чего крупные инвестиционные решения обычно не находят поддержки большинства владельцев. Это касается, в частности, случаев, когда, например, в странах проекта, права и обязанности владельцев в отношении совместного имущества в здании четко не регулируются и, соответственно, становятся предметом обсуждения. Ситуация усугубляется тем обстоятельством, что сообщества домовладельцев могут иметь совершенно разные юридические формы и базироваться на различных юридических основаниях, включая нормы гражданского права, жилищные кодексы и внутренние документы кондоминиумов.

На основании вышесказанного в рамках нижеследующих замечаний производится попытка обобщить идеи и рекомендации, в которых максимально учитываются некоторые особенности стран-участниц проекта с целью интегрировать их в дальнейшую дискуссию. Учитывая специфические характеристики стран-участниц проекта, нецелесообразно слепо заимствовать опыт западных промышленно развитых стран, поскольку не все, что оказалось успешным в отдельных государствах, обещает успех и в других условиях. Скорее, необходимо работать над правильным решением вопросов финансовой ответственности, возникающих во всех формах кондоминиумов, а также над вопросами общей собственности, механизмами принятия решений и администрирования с учетом конкретных специфических для каждой страны условий. Выводы и рекомендации, изложенные здесь, также могут в значительной степени быть применены к другим странам региона Восточной Европы и Центральной Азии, которые сталкиваются с большинством сопоставимых исходных ситуаций и проблем в жилищном секторе и строительстве.

1 Низкий уровень функциональности товариществ собственников жилья и управления жилой недвижимостью препятствует широкомасштабной энергетической санации жилого фонда

В странах постсоветского пространства жилой фонд после распада советской экономической системы был почти полностью приватизирован (доля приватизированного жилья в жилом фонде стран-участниц проекта, как правило, превышает 90 %). Приватизация осуществлялась бесплатно и почти по одинаковому образцу. С тех пор, однако, не получилось создать хорошо функционирующий рынок жилой собственности, управления недвижимостью, услуг по водоснабжению и удалению отходов, а также рынок доступных инвестиций в сфере энергетической санации зданий. Население до сих пор не удовлетворено качеством управления жильём, осуществляемого, главным образом, местной властью, а также качеством оказываемых коммунальных услуг. Жилой фонд находится с энергетической точки зрения в плохом состоянии и имеет энергопотребление, которое в ряде случаев втрое превышает аналогичные показатели в ЕС. Такое расточительное отношение к ресурсам взваливает на национальные экономики стран, зависящих от импорта энергии, большую финансовую нагрузку.

Причины этой ситуации многогранны и до сих пор устранены лишь частично, несмотря на некоторый прогресс, достигнутый в отдельных странах. Проблема до сих пор не решена ввиду ряда политических, правовых, экономических и психологических предпосылок. Главное препятствие заключается в том, что приватизация квартир не предполагала полной передачи новым собственникам жилья всей финансовой ответственности за общую собственность в многоквартирных домах. Вместо этого новые собственники были многократно заверены в том, что государство будет по-прежнему финансировать содержание жилья в надлежащем состоянии. Это обещание, тем не менее, позднее так и не было выполнено в полной мере. Кроме того, управление жилой собственностью осуществлялось и продолжает осуществляться прежними государственными эксплуатирующими организациями по единым тарифам, не обеспечивающим полного возмещения затрат, а также с применением механизмов перекрестного субсидирования. Как следствие, рынок управления недвижимостью не создан, а в сознании собственников жилья широко распространена ментальность квартиросъемщика. Собственники жилья, не в последнюю очередь ввиду активного субсидирования тарифов на коммунальные услуги, не видят стимула сберегать энергетические и прочие ресурсы, а также инвестировать в энергетическую санацию зданий.

Сюда следует добавить общие финансовые проблемы, связанные с проведением плановой санации зданий. В очереди на такую санацию сегодня стоит очень большое количество объектов. Существенная часть собственников жилья, имеющих невысокие доходы, без дополнительной государственной поддержки сегодня неспособна оплатить расходы по санации. По этой причине такие собственники препятствуют более состоятельным собственникам, положительно относящимся к проведению санации, принять решение по энергетической санации здания. Кроме того, банки не предоставляют доступных кредитов для инвестиций в энергетическую санацию. В конце концов, сами правительства стран до сих пор не готовы брать на себя часть финансовой ответственности за такие инвестиции в тех случаях, когда отсутствуют механизмы поручительства, субсидии, льготные кредиты и другие виды доступного финансирования. Дееспособность субъектов сектора недвижимости, коммунальных услуг, строительства и финансирования ограничивается, среди всего прочего, также дефицитом информированности и прозрачности.

Страны-участницы достигли неодинакового прогресса в отдельных сферах сектора недвижимости. Например, Украина, поднявшая тарифы на газ в 2016-м году до уровня, компенсирующего затраты,

тем самым устранила весьма существенное экономическое препятствие к осуществлению инвестиций. В других странах правительства опасаются, что реформы в тарифной политике, предполагающие переход с тарифного субсидирования на адресную помощь, вызовут недовольство населения. По этой причине в этих странах коммунальные тарифы до сих пор не соответствуют фактическим затратам.

Тем не менее, в большинстве стран-участниц проекта правовые нормы сегодня отрегулированы таким образом, что товарищества собственников жилья могут сделать выбор в том числе в пользу частных управляющих компаний. В отдельных случаях облегчен и процесс принятия собственниками решений об энергетической санации зданий путём снижения обязательного количества голосов для принятия таких решений (квалифицированное большинство вместо единогласного одобрения). Правительства некоторых стран активно задумываются над тем, чтобы принять участие в финансировании мер по энергетической санации зданий.

2 Рекомендации по улучшению рамочных условий

2.1 Усиление роли товариществ собственников жилья

В странах-участницах проекта возникли совершенно разные формы совместной эксплуатации жилой собственности в многоквартирных домах. Как результат, в жилом фонде доминируют два типа организации жилой собственности:

- 1) Неправоспособное или лишь частично правоспособное "обычное" товарищество собственников жилья, деятельность которого зачастую регламентирована лишь отчасти, и в котором отсутствует однозначное разделение ответственности собственников жилья за совместное имущество в здании. Такое товарищество может решать собственные вопросы на общем собрании и назначает для выполнения текущих задач председателя или другие руководящие органы, в то время как настоящее управление по-прежнему осуществляется коммунальными органами управления жилой недвижимостью. Учитывая неполноту такого регулирования, в частности в вопросах ответственности за общее имущество, такой тип кондоминиума в контексте дальнейших рассуждений будет именоваться "простым" товариществом собственников.
- 2) Помимо этого, существует второй тип кондоминиумов – правоспособные, имеющие право на получение кредита ассоциации собственников жилья, которые создаются особым актом своих участников и регистрируются. При этом существует точное законодательное определение органов, процедуры принятия решений и разделения ответственности. При этом финансовая ответственность за совместное имущество полностью принадлежит собственникам жилья. Отчасти здесь наблюдается самоуправление, однако на самом деле управление фактически также остается в руках коммунальной жилой службы либо, если это разрешается, в руках частных управляющих. С учетом названных правил данный тип кондоминиумов в контексте дальнейших рассуждений будет именоваться "квалифицированное товарищество собственников жилья" (ТСЖ).

Помимо этого, часто встречаются также жилищно-строительные кооперативы, которые по желанию своих участников строят для них жилье, а затем берут на себя обязанности по управлению недвижимостью в соответствии с принципами кооперативного права. Однако в долгосрочной перспективе кооперативы могут играть лишь подчиненную роль, поскольку участники кооператива в большинстве случаев могут потребовать приватизации вновь построенного жилья, а значит и

передачи прав собственности жильцам, в результате чего кооператив, как правило, превращается в обычное товарищество собственников жилья.

До сих пор не приняты и не обсуждались правовые меры, которые на продолжительный период закрепляли бы за кооперативами как за юридическими лицами и собственниками жилья постоянную роль субъекта рынка жилья и управляющей организации. Для этого нужно решить вопрос с компенсацией за пользование жильём, находящимся в собственности кооператива. Если эта компенсация не будет существенно ниже, чем финансовые траты, связанные с покупкой квартиры жильцами, то кооперативное жильё вряд ли сможет получить конкурентное преимущество.

Многие правительства, стремящиеся решить проблемы жилой собственности с помощью квалифицированных правоспособных ассоциаций собственников жилья, до сих пор смогли достичь лишь ограниченных успехов. Правовая процедура создания таких ассоциаций путем принятия решения большинством собственников в реальности применялась в весьма ограниченном масштабе, поскольку в большинстве случаев отсутствовал стимул брать на себя дополнительные организационные расходы и финансовые обязанности. Возможность предоставления кредита до сих пор не обрела практического значения, в частности по причине того, что ассоциация не располагает материальными гарантиями, внесенными в поземельную книгу и, как правило, не обладает имуществом, которое могло бы послужить гарантией по кредиту. Такой гарантией, например, могли бы послужить доходы от сдачи хозяйственных помещений, которые можно было бы использовать в качестве залога.

Учитывая вышесказанное, по-прежнему актуален вопрос о том, как в условиях существующих товариществ собственников добиться осознанного отношения собственников к своим правам и обязанностям, как наиболее эффективно добиться способности собственников принимать решения, достичь прозрачности в ведении хозяйства и обеспечить контроль с помощью надежных процедур и заслуживающих доверия организаций.

4

В зависимости от уровня развития жилищного законодательства в каждой из стран-участниц проекта, необходимо проверить, можно ли улучшить основополагающие рамочные условия в соответствии со следующими принципами и методами:

- Для обеих вышеупомянутых основных форм товариществ собственников должны действовать одинаковые правила. В первую очередь это означает, что они должны иметь право принять решение управлять собой самостоятельно либо в рамках определенного срока передать функции управления третьим лицам, при условии наличия оговоренной в договоре возможности расторжения договора и переизбрания управляющего на основании определяемой в ходе конкурса ежемесячной оплаты, взимаемой с каждой единицы жилья. Самоуправление на практике хорошо подходит только для небольших зданий с небольшим количеством квартир. Многоквартирные дома на постсоветском пространстве имеют обычно значительно больше квартир, и поэтому должны управляться профессиональными управляющими, что позволит гарантировать качество управления. Небольшие расположенные рядом дома рекомендуется объединять в одну ассоциацию собственников жилья, чтобы также воспользоваться услугами профессионального управляющего. С целью активизировать процесс образования ассоциаций, правительствам следует задуматься над идеей создания соответствующих стимулов. Для этой цели правительства могли бы выделять денежную помощь для учреждения ассоциации и / или создавать механизмы для предоставления субсидий с целью осуществления энергетического анализа здания. В любом случае следует обращать внимание на то, что самоуправление должно осуществляться по тем же стандартам, что и управление третьими лицами.

- Для успешного функционирования товариществ собственников жилья чрезвычайно важно максимально однозначно и прозрачно определить границу между личной собственностью в квартире и общей собственностью. Для этого необходимо прописать в законе четкое определение личной и общей собственности. Пробелы в законодательстве нередко используются застройщиками, которые приобретают в собственность коллективные пространства и сооружения, которые затем продают товариществу собственников или третьим лицам. Строительные планы, документы об обременении земельного участка, декларации о разделении общей собственности, уставы товариществ должны быть зафиксированы понятным для каждого образом в поземельных книгах или других соответствующих государственных реестрах и сведены в общую систему.
- Изменения в разделении общей и личной собственности, а также изменения конструктивной структуры здания, которые затрагивают права собственников, должны приниматься только с согласия всех собственников, занесенных в поземельную книгу. При этом необходимо предоставить заверенные у нотариуса или в другом государственном учреждении документы, подтверждающие прозрачность процедуры.
- Для ускорения принятия решений по модернизации зданий, которая повысит стоимость жилья, такие решения должны приниматься не единогласно, а квалифицированным большинством, например двумя третями или тремя четвертями собственников жилья.
- Не реже одного раза в год должно проходить общее собрание собственников жилья, которое принимает решение о подведении итогов прошедшего хозяйственного года и о хозяйственном плане на текущий год. Каждый собственник жилья должен иметь право на индивидуальный финансовый отчет по своей квартире. Решения собрания, как правило, должны приниматься простым большинством голосов, определяемым по количеству человек или по долям в жилом имуществе, рассчитываемым в соответствии с площадью. Для кворума необходимо, чтобы было представлено большинство зарегистрированных собственников жилья. Если такое большинство отсутствует, то заблаговременно назначается новое повторное собрание с прежней повесткой дня, на котором решения принимаются большинством присутствующих. С целью достижения прозрачности собрания принятые решения должны быть внесены в протоколы и включены в соответствующие своды принятых решений.
- С целью облегчения финансирования мер по проведению ремонтов и модернизации, товарищество собственников жилья должно накапливать достаточные денежные резервы. Необходимо отказаться от существующих до сих пор отчислений в государственные органы, определяемых в соответствии с едиными тарифами. Управляющий должен иметь право принимать решения о проведении необходимого ремонта в случае возникновения опасности, даже если отсутствует согласие со стороны собственников жилья.
- С целью осуществления контроля над работой управляющего, а также для улучшения сотрудничества между собственниками жилья с одной стороны и управляющим с другой стороны, должен быть создан управляющий совет, состоящий как минимум из трех человек и избираемый на определенный срок. Совет проверяет ежегодный финансовый отчет управляющего, а также содействует согласованию интересов собственников с управляющим.
- С целью экономической защиты собственников жилья от имущественного ущерба, нанесенного зданию, необходимо обязать товарищества собственников жилья заключать договор о страховании имущества от таких угроз, как огонь, водопроводная вода, буря и град. Товарищество собственников жилья также должно быть обязано иметь договор обязательного страхования ответственности за ущерб, нанесенный вещам и людям, который может исходить от здания в отношении третьих лиц. Управляющий должен с целью защиты

от своих рисков перед товариществом собственников и защиты от профессиональных рисков заключать обязательный договор о страховании своих профессиональных рисков и обязательный договор о страховании рисков имущественного ущерба.

- С целью повышения уровня информированности собственников жилья, рекомендуется разработать и распространить пособия, посвященные вопросам надлежащего управления жильем в товариществах собственников. Кроме этого, полезно также проводить государственные информационные кампании, в первую очередь на местном уровне, а также организовывать обучающие семинары, на которых представители товариществ собственников жилья смогли бы обмениваться опытом. Положительный эффект также будет достигнут в том случае, если государство будет способствовать возникновению некоммерческих ассоциаций собственников жилья, которые путем оказания взаимопомощи могли бы внести свой вклад в улучшение обмена информацией. Такие ассоциации также могли бы осуществлять профессиональную подготовку и повышение квалификации в соответствии с контролируруемыми стандартами. Необходимо везде, где это возможно, использовать возможности сети Интернет, чтобы сделать информацию доступной для широкой общественности.

2.2 Обеспечение качественного и профессионального управления жилой недвижимостью

В странах-участницах проекта до сих пор не получилось выстроить систему качественного и недорогого управления жильем. Главной причиной является отсутствие единой интегрированной стратегии по переходу от государственной монополии на управление недвижимостью, реализуемой главным образом на местном уровне, к конкурентной системе. Такая конкурентная система предполагала бы установление рыночных цен и участие частных управляющих компаний. При этом необходимо переосмыслить и по-новому определить прежнюю доминирующую роль местных властей в вопросах управления жильем и проведения ремонтов. Необходимо дать ответ на вопрос, в каком объеме и каким образом в будущем местные власти должны взять на себя задачи в сфере управления и проведения строительных работ в жилищном секторе. Для целей эффективной конкуренции представляется целесообразным передать задачи по управлению и строительству от местных властей частным поставщикам услуг.

Затем необходимо предпринять шаги для создания системы профессиональной подготовки и сертификации, для того, чтобы управление по поручению товарищества собственников жилья осуществлялось только достаточно квалифицированными и надежными управляющими компаниями. Для переходного периода имеет смысл задуматься об организации обязательного участия в профессиональных "курсах на выживание", для того, чтобы передать частным и государственным управляющим необходимую актуальную информацию и ознакомить их с современными организационными методами эффективного управления недвижимостью.

Переход системы управления жильем на конкурентную основу, к которому в принципе сегодня стремятся все страны-участницы проекта, кроме Беларуси, осложняется тем обстоятельством, что государственное управление недвижимостью до сих пор выполняло функцию распределителя жилищных субсидий. Это проявлялось в том, что муниципальные управляющие компании устанавливали государственные тарифы на коммунальные услуги, которые обеспечивали покрытие затрат, в ряде случаев не превышавшее 25 %. Кроме того, при осуществлении, в частности, ремонтных работ, не обеспечивалось полное покрытие затрат. Вместо этого за счет тарифных отчислений на управление и ремонт осуществлялось масштабное перекрестное субсидирование. Помимо этого, управляющим органам доверялись задачи, не относящиеся непосредственно к сфере управления недвижимостью, например проведение ремонтных работ и устранение

аварийных ситуаций. Из-за этого возникали непрозрачные и подверженные коррупции схемы, приводившие к глубоким конфликтам интересов. Поэтому в рамках общей концепции необходимо освободить систему государственного управления недвижимостью от несвойственных ей задач и распределения субсидий. Для этой цели следует также перепроверить систему тарифов и субсидий и по возможности заменить ее адресной помощью действительно нуждающимся жильцам, для чего необходимо создать систему целевых банковских счетов.

По этой причине для улучшения качества управления жильем законодательным органам и администрациям следует руководствоваться следующими принципами:

- Для создания честной конкуренции необходимо, чтобы как государственные, так и частные управляющие компании функционировали в рамках одинаковых правовых принципов. Это, прежде всего, означает, что частные управляющие компании не должны брать на себя задачи, не связанные с функциями управления. Вместо этого они должны поручать профессиональным поставщикам услуг выполнение ремонтных и других необходимых для здания работ. При этом поиск подрядчика должен осуществляться по конкурсу, что позволит избежать конфликта интересов или коррупционных схем и найти экономически привлекательные решения в интересах товариществ собственников жилья.
- Для честной конкуренции также важно на уровне местных властей организационно разделить функции управления недвижимостью и осуществление ремонтных работ, если отсутствует готовность отдать данные виды деятельности в частные руки. В случае отказа от приватизации необходимо хотя бы создать отдельные структурные единицы с отдельными производственно-экономическими системами отчетности и составления баланса. Это позволит избежать конфликта интересов и получать прозрачную информацию о доходах и расходах. Проще всего добиться этого возможно путем реформирования государственных управляющих организаций в частные юридические лица, принадлежащие муниципальным властям (например, создание обществ с ограниченной ответственностью, в которых 100 % долей принадлежат муниципалитету). Это также создало бы хорошие условия для последующей приватизации.
- Государственные тарифы на услугу управления недвижимостью необходимо заменить договорной компенсацией, определяемой на основе конкурса (ежемесячная плата, взимаемая с каждой единицы жилья), и выплачиваемой государственным и частным управляющим. Если в начальной фазе ввиду отсутствия конкуренции невозможно достичь выполнения этого требования, то можно установить государственные предельные цены на основании среднестатистических расходов по эффективному управлению с применением современных кадровых и технологических решений. Кроме этого, можно организовать государственный контроль над злоупотреблениями и расследовать все отдельные случаи. Необходимо также создать возможность для заключения дополнительных особых соглашений на оказание дополнительных услуг, таких как подготовка и контроль проведения санации.
- Для обеспечения качественного управления недвижимостью должен быть создан типовой договор, который давал бы управляющему представление об оказываемых услугах. В договоре должны быть четко очерчены задачи по управлению жилой недвижимостью. Управляющий как менеджер несет ответственность за коммерческое управление товариществом собственников.
- Основные задачи управляющего:
 - Составление правил проживания в жилом доме и контроль за их соблюдением;
 - Подготовка, проведение и анализ результатов собраний собственников жилья;

- Реализация решений собственников, включая том числе путём предъявления судебных и несудебных претензий, в том числе в адрес собственников жилья, не осуществляющих необходимые платежи, вплоть до отчуждения квартиры таких собственников;
 - Сохранение и текущий ремонт общего имущества и создание надлежащих финансовых резервов для проведения ремонтных работ;
 - Получение профессиональных консультаций от инженеров и юристов за счёт товарищества собственников;
 - Проведение необходимых работ по починке имущества и реализация других срочных мер для защиты от опасностей;
 - Контроль над осуществлением работ всех привлеченных работников, поставщиков и хаус-мастера;
 - Заключение договоров об обязательном страховании от огня, водопроводной воды, бури и града, а также об обязательном страховании ответственности за риски, исходящие от земельного участка;
 - Составление хозяйственного плана и годового баланса;
 - Управление денежными средствами товарищества и их затребование;
 - Соблюдение гарантийных и иных сроков с помощью систематического контроля за ними;
 - Прием заявлений и документов.
- С целью передачи необходимых актуальных методов работы в сфере управления, следует способствовать созданию учебных программ в рамках соответствующих образовательных учреждений, обучающих менеджменту недвижимости (например, специальность: коммерческая деятельность в сфере недвижимости) и в сфере проведения энергетической санации зданий. При этом необходимо передавать не только сведения касательно организации и методов управления недвижимостью в узком смысле этого слова, но также обучать общим вопросам экономической теории, экономики предприятия в секторе недвижимости и жилищного хозяйства, бухгалтерского учета, маркетинга, продажи объектов собственности и финансирования. Другими важными пунктами программы обучения должны стать вопросы планирования и реализации надлежащих мер по энергетической санации здания.
 - Повсюду, где правительства хотят сохранить государственные управляющие компании, также необходимо проводить мероприятия по обучению и повышению квалификации в соответствии с вышеуказанными принципами. Кроме этого, должны создаваться стимулы для улучшения качества управления, например, проводя сопоставительные испытания, в ходе которых предприятия сравниваются между собой по таким показателям, как доходы, расходы, кадровый состав, поданные жалобы, и т. п. Работа по сплочению коллектива с целью координированного проведения мероприятий также могла бы улучшить качество ухода за объектом. Кроме этого, есть смысл предоставить сотрудникам возможность самим стать самостоятельными управляющими. С этой целью сотруднику можно в качестве старта для экономической деятельности доверить на некоторое время часть ранее обслуживавшихся объектов.

2.3 Как мотивировать собственников жилья реализовывать меры по санации зданий, в частности с целью повышения энергетической эффективности в зданиях

Чтобы повысить мотивацию собственников жилья по проведению мер, нацеленных на улучшение энергоэффективности, необходимо предпринять целый комплекс шагов, в частности провести хорошую информационную кампанию по распространению сведений о рекомендуемых стратегиях

санации, связанной с ними экономией энергии, оценочных размерах расходов и возможностях финансирования. Для этой цели необходимо, чтобы все задействованные лица (товарищества собственников жилья, управляющие, строительные организации) получили пособия по проведению энергетической санации, которые должны быть выложены в сети Интернет. Важно обратить внимание, в частности, на следующие пункты:

- Основополагающая задача заключается в том, чтобы пробудить личный интерес собственника жилья к экономии энергии, в частности тепла и горячей воды, с помощью введения тарифицированного метода взимания платы в соответствии с индивидуальным потреблением. В качестве стартовой меры для осуществления инвестиций в улучшение энергоэффективности, этот шаг, как видно из опыта, даст возможность достичь экономии тепла в 10 – 25 %.
- Для этого сначала нужно создать технические условия (счетчики и элементы отопления, регулируемые с помощью термостата, при необходимости небольшие отводы трубы в однотрубной отопительной системе). Эти меры не требуют больших расходов. Поставщики тепла, в частности теплоэлектроцентрали, могли бы в рамках программы установки оборудования быстро и недорого авансом провести необходимые работы в тех случаях, где соответствующее техническое оборудование еще отсутствует. Позднее данные инвестиции могли бы быть возвращены путем соответствующей тарифной надбавки.
- Кроме этого, государственная власть и муниципалитеты могут предоставлять льготные кредиты в тех случаях, когда банки не предоставляют кредиты на приемлемых условиях. Рефинансирование могло бы осуществляться посредством небольших отчислений, указываемых отдельно в квитанции на оплату жилья. В отличие от предыдущего опыта, когда повышение тарифов, как правило, не приводило к улучшению указанных услуг, здесь жильцам будет предложено ощутить конкретные возможности по экономии.
- Помимо осуществления технических мероприятий, необходимо заменить существующие до сих пор единые тарифы, рассчитываемые по суммарной жилой площади или по другим суммарным величинам, на индивидуальный расчет, основанный на фактическом потреблении. Все необходимые методы и стандарты расчетов должны быть указаны в доступном для понимания юридическом акте, например в порядке расчета расходов за отопление и горячую воду.
- Индивидуальный расчет на основе фактического потребления даст возможность постепенно повысить тарифы до уровня, компенсирующего реальные расходы. Это будет возможно осуществить, так как каждое домохозяйство сможет адаптировать потребление энергии к своим финансовым возможностям. Конечно же, финансово слабые домохозяйства должны и в будущем быть защищены от непосильных повышений тарифов. Для этой цели им должна выделяться конкретная адресная помощь в рамках социальной поддержки или специального пособия на оплату жилищных расходов.
- Тарифы на энергию, покрывающие реальные расходы, смогут создать для собственников жилья дополнительные стимулы для осуществления инвестиций, поскольку реальная экономическая выгода от мер по повышению энергоэффективности зданий будет ощутимо отражаться на их кошельках.
- Каждое товарищество собственников должно иметь законодательное обязательство, с помощью управляющего и на основании анализа состояния здания получать информацию о его энергетическом состоянии (аудит здания) и иметь ясное представление о возможных мерах по повышению энергоэффективности здания.
- Помимо этого, должно быть предписано техническое оснащение здания измерительными и регулировочными приборами для индивидуального расчета потребления.

- Большое значение имеют меры по изоляции оболочки здания. На основании опыта можно утверждать, что энергетическая санация всего здания целиком является весьма экономичной мерой, так как разрозненные меры могут привести к повреждениям здания либо должны будут быть снова устранены последующими мероприятиями. Однако учитывая ограниченные финансовые возможности многих товариществ собственников жилья, в большинстве случаев выбор будет делаться именно в пользу пошаговой энергетической санации. При этом необходимо осуществлять все шаги в рамках общей концепции, чтобы в будущем не допустить ненужных и экономически убыточных действий.
- Прочие меры по достижению энергетической эффективности затрагивают, главным образом, изоляцию оболочки здания. При этом, как следует из опыта, полная энергетическая санация является наиболее экономичным механизмом, так как разрозненные меры могут вызвать строительные дефекты, а их результаты часто будут разрушены последующими мероприятиями. Учитывая ограниченные финансовые возможности многих товариществ собственников жилья, пошаговая энергетическая санация будет все же самой распространенной моделью. Важно, чтобы реализовывались отдельные шаги в рамках предложенной в ходе энергетического аудита единой концепции, чтобы избежать ненужных и экономически невыгодных дополнительных последующих мероприятий.
- Здесь приведены по возрастанию расходов следующие отдельные мероприятия по санации здания: изоляция потолка в подвалах и частичная изоляция стен в подвалах, а также изоляция расположенных там труб, изоляция крыши здания, энергоэффективная санация отопительных труб вместе с заменой другого сопутствующего оборудования, изоляция боковых стен и остальных стен без окон, новые окна и двери здания и изоляция фасадов с окнами и балконами. При максимальной реализации всех мер, экономия энергии достигнет 60-70 %.

2.4 Финансирование

Опыт западных индустриальных стран показывает, что невозможно добиться радикального улучшения энергетического состояния жилого фонда без наличия посильных кредитов и дополнительной государственной поддержки. Пример Западной Европы свидетельствует о том, что при низком уровне инфляции можно легко получить долгосрочные банковские кредиты с низкими процентными ставками. Центральные банки каждой из стран, осуществляя денежную и валютную политику, нацеленную на стабильность, могут обеспечить устойчивую стоимость собственной и иностранной валют.

Еще одной предпосылкой для получения доступных кредитов, помимо политики центрального банка, является наличие конкурентного и эффективного кредитного сектора. С другой стороны, такой кредитный сектор едва ли возникнет, если большая коммерческая сфера, а именно объемное финансирование мер по энергетической санации зданий в жилом фонде, не может быть обслужена.

Пока государство не создало здорового и эффективного кредитного сектора, что позволило бы сделать доступными для собственников жилья соответствующие долгосрочные кредиты на приемлемых условиях, предоставляемые субъектами рынка, государству с точки зрения интересов национальной экономики рекомендуется самостоятельно принимать необходимые меры по финансированию. К ним относятся льготные государственные кредиты, послабления по процентам и поручительство, а также государственные пособия / социальная помощь для нуждающихся домохозяйств, которые не могут в силу своих скромных доходов взять на себя определенные

обязательства по финансированию тех мер по энергоэффективности, которые были одобрены товариществами собственников жилья.

Часто высказывается аргумент финансовой политики, заключающийся в том, что ввиду дефицита бюджетных средств такие меры не могут быть приняты. Однако при более близком рассмотрении этот аргумент не выдерживает критики. Поручительство по кредитам, предоставляемым товариществам собственников жилья, насколько позволяет судить опыт, стоит немного денег, поскольку эти товарищества, являющиеся сообществом должников, как правило, не готовы принимать на себя обязательства по непосильному финансированию. При ориентированной на стабильность политике центральных банков можно также на выгодных условиях воспользоваться помощью зарубежных финансовых организаций, не создавая при этом непосильного финансового бремени. В конце концов, строительные мероприятия в структуре национальной экономики финансируют себя в значительной мере самостоятельно. Это происходит ввиду их множественных положительных воздействий на ситуацию с доходами и рабочими местами, а также по причине дополнительных налогов. По этой причине государствам рекомендуется отказаться от своей сдержанной позиции по вопросам софинансирования энергетической санации жилого фонда. Вместо этого государствам следует взять на себя часть финансовой ответственности, ведь именно государство ответственно за то, что ранее в ходе приватизации жилое имущество было переведено в собственность многих домохозяйств, средства которых не позволяют им поддерживать и экономически развивать здание.

Июль 2017 г.

Томас Яницки

Член попечительского совета Инициативы "Жилищное хозяйство в Восточной Европе"

11

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. - Housing Initiative for Eastern Europe
Friedrichstrasse 95
10117 Berlin
Germany
Tel | +49 (0)30 2067 9802
Fax | +49 (0)30 2067 9804
Email | info@iwoev.org
Web | www.iwoev.org

О проекте HOME

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» в июле 2015-го года совместно со своими зарубежными партнерами запустило проект HOME – «На пути к реформам жилищного сектора: повышение потенциала объединений домовладельцев в Азербайджане, Беларуси, Грузии, Молдове и Украине». Все страны-участницы проекта стоят перед большими задачами в жилищном секторе. В особенности панельные многоквартирные дома, построенные в советское время, находятся в плохом энергетическом и конструктивном состоянии. Замедленная санация зданий имеет множество причин: неэффективное управление недвижимостью, нехватка финансовых средств и инструментов, отсутствие технологий и нехватка политической поддержки. В ходе проекта до января 2018-го года HOME рассчитывает усовершенствовать управление жилой недвижимостью и поддержать санацию жилых зданий в странах-участницах проекта путем создания 11 ресурсных центров (РЦ).

Больше информации о проекте Вы найдете по ссылке:

<http://www.iwoev.org/HOME-Empowering-grass-root-homeowners-assoc.234.0.html?&L=2>