

**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Отчет по ознакомительной поездке в Германию русских партнеров проекта

Дармштадт, Бохум, Берлин, 04.-10.11.2007

подготовлен в рамках Аналитической фазы проекта
при содействии всех партнеров проекта



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

I. Введение

Согласно целям и задачам проекта, предусматривающим обучение и трансферт опыта Германии в области управления жильем, а также создания и деятельности объединений квартирособственников с 04.-10.11.2007 состоялся учебный семинар в г.г. Дармштадте, Бохуме и Берлине для рабочих групп российской стороны (см. Программу семинара в приложении 1).

Целью учебной поездки было ознакомление с немецким «ноу-хау» и соответствующими структурами в сфере управления жильем и изучение опыта новых федеральных Земель в приватизации и развитии новых структур собственности.

Учебная поездка предусматривала ознакомление с законодательными, финансовыми рамочными условиями немецкой системы управления жильем с правом частной собственности, с современным портфолио-менеджментом в управлении жильем. Во время семинара были изучены практическая деятельность управляющих объединениями квартирособственников и самой деятельности объединений, налаживание контактов с соответствующими институтами управления жильем в Германии, а также структуры коммунальных услуг и их стоимости (таблица сопоставимости коммунальных затрат), политика Германии в области энергосбережения. Особенность программы заключалась также и в том, что она включала в себя также 2-х дневной учебный семинар в Европейском Образовательном Центре жилищного хозяйства и экономики недвижимости в, г. Бохуме.

Главной целью поездки было предоставить российской стороне возможность ознакомиться с полезным опытом Германии в управлении объединениями собственников жилья, накопленного в течение более полувека, институтом социального жилья и сопоставимыми проблемами рынка жилья в Германии.

Организация и подготовка участников учебной поездки включала в себя разработку и подготовку ряда материала, раскрывающего систему управления жильем в Германии, законодательную базу и основные механизмы реализации жилищной политики Германии на практике, с целью подготовки участников поездки к восприятию, представляемого позже в рамках семинара материала и более полного его понимания, с ориентацией на новизну для российского жилищного сектора.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Немецкой стороной, последовательно, начиная с мая 2007 г. было передано на русском языке российской стороне ряд законодательно-информационного материала с последующей презентацией вопросов при проведении семинаров и рабочих встречах рабочих групп:

1. «Закон о приобретении права собственности на жилье»
2. «Справочник для управляющего объединениями»
3. «Управление жильем с правом частной собственности в Германии» Основы права частной собственности на жилье. Объединение квартирособственников в многоквартирных домах.
4. «Декларация о разделе общей собственности в жилом доме»
5. «Обоснование индивидуальной собственности на квартиру через раздел общей собственности согласно § 8 Закона о праве собственности на квартиру», фирма LUWOGЕ
6. Закон о регулировании повышения квартирной платы ФРГ от 18.12.1974 с изменениями от 09.06.1998
7. «Квартирная плата в жилищном хозяйстве Федеративной Республики Германии. Таблица индексов квартплат, как элемент немецкой системы квартплаты/«Таблицу сопоставимости местной квартирной платы»»
8. Система стройсбережения ФРГ, на примере стройсбербанка «Швебиш Халл»
9. «Система ипотечного кредитования Германии»
10. «Программы содействия мероприятиям энерготехнической санации жилищного фонда ФРГ» (Исторические аспекты и актуальные программы)
11. «Перелом жилищной политики в Восточной Германии»
12. Проект ЕС Непрерывный процесс модернизации Европы SUREURO (EU-Projekt Sustainable Refurbishment Europe SUREURO), Портфолио-менеджмент и Игровое упражнение SUREURO
13. Типовые договора управляющего с объединением квартирособственников (фирмы «ГРУППА НАЛЕНЦ» и «LUWOGЕ»)
14. Каталог услуг управляющего объединением
15. Различные формы полномочия управляющего
16. Формы договора дворника/смотрителя
17. Правила проживания в жилом доме

Информационный материал «Перелом жилищной политики в Восточной Германии» дает оценку событиям и процессу реформ в Новых Федеральных землях в переходной период к рыночной экономике, что представляет собой очень ценный материал для стран Восточной Европы.



II. Содержание обучения

05.-06.11.07 семинар проходил в г. Дармштадте на базе Института жилья и окружающей среды. Институт является ведущим институтом в сфере жилищной политики и политики энергосбережения, разработки инструментов энергосбережения в Германии.

1. Жилищное законодательство Германии - Закон о праве собственности на жилье и практика управления жильем в Германии

Основным Законом, регулирующим право собственности на жилье и устанавливающим форму управления жильем с правом частной собственности в Германии является Закон о праве собственности на жилье, разработанный в 1949 г. и принятый в 1951 г. с целью оказания содействия восстановлению разрушенного жилищного фонда Германии после второй мировой войны и служащий основой становления института собственника жилья в Германии. В течение реализации основных положений закона, практика вскрыла целый ряд проблем, возникающих при его реализации объединениями собственников жилья. Перед законодателем и практиками предстала задача изменить, усовершенствовать закон адаптируя его регулирования к сложившимся рамочным условиям Германии на 2000 г. В течение 6 лет шла работа в рабочих комиссиях и гражданских инициативах по разработке предложений, обсуждению новой редакции закона. И 1-го июля 2007 г. новая редакция Закона вступила в силу. Исходя из этого и из точки зрения передачи положительного опыта и избежание ошибок, сделанных Германией вниманию участников ознакомительной учебной поездки были представлены основополагающие изменения Закона о праве собственности на жилье Германии одним из судебных практиков Германии, консультантом Федерального союза управляющих недвижимостью и жильем, Председательствующим судьей ландгерихта (коллегиального суда первой инстанции) Михаилом Баумгартом (Ландгерихт г. Дармштадта), который сам также принимал непосредственное участие в работе над новой редакцией Закона.

Были представлены и в дискуссии обсуждены основные изменения новой редакции Закона, в части прав и обязанностей управляющего, новых регулирований голосования при принятии решений на общем собрании, задач/полномочий и рисков, ответственности правления объединения квартирособственников и управляющего объединением. Новая редакция Закона содержит некоторые регулирования, отклоняющиеся от права гражданского общества. Необходимость и важность принятия этих новых регулирований Закона были раскрыты, исходя из ежедневной практики деятельности объединений квартирособственников и управляющих и дополнены примерами из судебной практики от 1951 г. Российским участникам была предоставлена возможность сопоставить законодательство России и Германии в области права частной собственности на жилье.

Теоретическую законодательную часть развил и дополнил д-р Клаус Наленц, президент группы компаний «Группа Наленц» и член правления Федерального союза управляющих недвижимостью и жильем e.V. (BFW), на примере ежедневной практики управ-



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

ляющего объединениями квартирособственников и роли «хаузмайстера» - дворника - смотрителя. Российская сторона еще на стадии разработки проектной заявки проявила интерес к немецкому институту «хаузмайстер», д-р Наленц раскрыл роль и основные задачи «хаузмайстера» в жизни объединений квартирособственников жилья на примере собственной фирмы, т.к. в структуру «Группы компаний Наленц» входит также фирма «Хаузмайстер». Д-р Наленц обосновал необходимость такой «собственной» фирмы в составе управляющих фирм, раскрывая действия рыночных законов экономики на практике.

2. Общественные организации для защиты и представления интересов собственников жилья в Германии

С учетом также того, что в России идет процесс объединения ТСЖ в Ассоциации и то, что в проекте принимают участие две Ассоциации собственников жилья Санкт-Петербурга, в программу семинара был включен вопрос о деятельности существующих в Германии союзов, представляющих интересы квартирособственников жилья, на примере Федерального союза управляющих недвижимостью и жильем (BFW) - (объединяет управляющих объединениями собственников квартир многоквартирных домов).

Д-р Клаус Наленц, член правления BFW, раскрыл цели создания союза и основные задачи работы Союза на федеральном и земельном уровнях, регулирования членства союза и политической роли Союза на федеральном, земельном и законодательном уровнях. BFW был одним из главных инициаторов изменения Закона о праве собственности на жилье, и принимал непосредственное участие в разработке и обсуждениях новых положений Закона в течение 6 лет. Детально были рассмотрены практика повышения квалификации и работы с членами Союза, проведение опросов среди членов о наличии существующих проблем и удовлетворенности объединениями квартирособственников качеством услуг, предоставляемых управляющими объединениями.

3. Инструмент жилищной политики Германии – система квартплаты

Одним из инструментов жилищной политики Германии является **система квартплаты**. Институтом жилья и окружающей среды г. Дармштадта по заданию Федерального Правительства Германии был разработан один из ее главных механизмов, нашедший широкое распространение на коммунальном уровне и являющийся индикатором в равной степени, как для политиков, так и для потребителей (съемщиков, сдатчиков жилья), известный, как «Таблица индексов/сопоставимости местной квартплаты». Сотрудники института раскрыли основные принципы этого инструмента, на практических примерах г.г. Франкфурта-на Майне и Дармштадта.



4. Портфолио-менеджмент в области жилья

Интерес участников вызвал вопрос «Стратегического менеджмента устойчивости в области жилых зданий послевоенной застройки», его новым подходом к решению проблем содержания жилищного фонда старой застройки.

Д-р Уве Вуллкопф особо уделит внимание раскрытию самого понимания «устойчивости», т.к. очень часто, когда речь идет об «устойчивости» в области жилья, то в первую очередь думают о том, каким образом возможна дальнейшая эксплуатация жилых зданий старой застройки. Но такая точка зрения, при наличии многих обстоятельств может завести в тупик. Иногда, учитывая существующие определенные условия на рынке недвижимости, целесообразно своевременно подумать о том, а не лучше ли определенное количество жилых зданий снести, чем пытаться их сохранять и эксплуатировать дальше.

Так, например, в Голландии среди специалистов жилищного хозяйства существует мнение, что в ближайшие 20 лет необходимо одну треть существующего жилищного фонда снести, одну треть оставить в эксплуатации в таком же состоянии, а одну треть широко модернизировать. С точки зрения д-ра Вуллкопфа для России скорее всего такой взгляд преждевременный, т.к. среди слоев населения с низким уровнем доходов существует еще очень большой спрос на жилье. Но даже в таком случае, не всегда целесообразно оставлять все в таком же состоянии или заниматься обширной модернизацией, а следует более глубоко задуматься и спрогнозировать ситуацию на рынке жилья в будущем и проанализировать, а какое именно жилье будет соответствовать требованиям спроса в будущем. И это указывает на то, что и в России, даже и в Москве, значительная часть существующего жилищного фонда раньше или позднее должна быть снесена.

Экономическая устойчивость в своей основе имеет всегда что-то, что связано с «портфолио-менеджментом», при котором принципиально не рассматривается каждый объект в отдельности, в данном случае жилое здание. Д-р Вуллкопф на примере результатов проекта ЕС «Непрерывный процесс модернизации Европы» «SUREURO» раскрыл механизм действия «портфолио-менеджмента».

В рамках этого проекта впервые в истории Европейского Сообщества был проведен научно-исследовательский проект, в котором были задействованы не только ученые, а были привлечены также и практики, семь жилищных предприятий из семи западно-европейских стран и 14 научно-исследовательских института. Главной целью проекта являлась разработка моделей принятия решений для практического использования, а также процессов и методов, которые способствуют учету принципов устойчивости на каждой ступени процесса санации – от стратегического менеджмента предприятия, фаз проектирования и строительства до системных торговых операций и менеджмента недвижимости, главной темой проекта был вопрос устойчивой санации жилищного фонда застройки 50-х и 60-х годов.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Общий фонд зданий для таких городов, как Санкт-Петербург и Москва означает общий фонд состоящий из квартир или зданий города, а для жилищного предприятия соответственно общий фонд жилья этого предприятия. И в рамках этого проекта ЕС была использована именно такая стратегия менеджмента. Эта стратегия менеджмента состояла из 10 модулей:

1. Перепроверка общей стратегии (M1)
2. Интегрированное измерение качества продукта (M2), анализ рынка (M3)
3. Позиционирование продукта (M4)
4. Развитие стратегии продукта (M5)
5. Структура финансирования (M6)
6. Менеджмент риска (M7)
7. План инвестиций (M8)
8. Подготовка проекта (M9)
9. Осуществление проекта (M10)

Каждый из модулей был продискутирован совместно с российскими участниками семинара.

5. Системы финансирования приобретения и строительства жилья в Германии на примере системы стройсбережения

Одним из важнейших инструментов финансирования жилья в Германии является система стройсбережения. Стройсбербанк «Швебиш Халл» еще в начале 90-х годов начал сотрудничество со Сбербанком России, но эта система требует для своего функционирования ряда особых предпосылок, которые на данный момент уже существуют в России. С целью охвата и ознакомления с принципами действия этой системы, как можно более широкого круга участников жилищного рынка, в данном случае представителей исполнительных органов государственной власти, муниципальных органов и общественных организаций в работе семинара приняли представители Стройсбербанка «Швебиш Халл». Российской стороне были подробно представлены принципы построения системы, механизмы ее действия и приведены модели практической ее реализации на примере новых членов ЕС Словакии, Польши, Чехии, Венгрии.

6. Учебный семинар на базе Европейского образовательного центра жилищного хозяйства и экономики недвижимости, г. Бохум

07.-08.11.2007 участникам делегации была предоставлена возможность ознакомиться с практикой Европейского Образовательного центра в г. Бохуме.

Центр существует уже полстолетие и объединяет под своей крышей традицию и новаторство. Учредителями EBZ выступили Союз жилищных предприятий земли Рейн-Вестфалия и Федеральный союз жилищных предприятий Германии.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Характер деятельности Центра обусловлен тем, что он объединяет четыре крупных общественных института:

- (1) Академии по подготовке руководящих работников (FWI)
- (2) Колледжа по подготовке специалистов в области жилищного хозяйства
- (3) Научно-исследовательского института (InWIS)
- (4) Гостиница (BSB).

Благодаря такой специфической структуре, Центр располагает широким спектром предложений в сфере образования, позволяет устанавливать общие условия и уровень качества предложений в сфере обучения. Центр имеет ясную структуру присвоения квалификации специалистам по окончании процесса обучения. Соответственно этой структуре разработана модульная система обучения. Весь процесс образования может продвигаться от «уровня» к «уровню» и заканчиваться на уровне присвоения квалификации специалиста с высшим образованием. Важным аспектом общей программы образования является возможность обучения без отрыва от производства, используя новую форму заочного обучения, путем интернета. Одним из главных преимуществ Центра перед другими общественными учреждениями является глубокое проникновение его деятельности и исследований в отрасль жилищного хозяйства.

Руководитель Центра г-н Лейхтманн представил вниманию участников семинара структуру самой системы обучения, ее форм, специальностей, целевые группы, содержание и методику обучения и самой организация учебных курсов и подготовки специалистов по специальностям «специалист по недвижимости и управлению жильем».

Г-ном Шаурте и д-ром Дитер Кремер была представлена существующая в Германии структура эксплуатационных затрат и разработанный Федеральным союзом нанимателей жилья инструмент «прозрачности», введенный впервые в 2004г., известный под наименованием «Таблица сопоставимости эксплуатационных затрат».

Рабочие группы Германии и России совместно с руководством Центра рассмотрели вопрос разработки учебного курса для специалистов жилищного хозяйства и в первую очередь для управляющих, председателей ТСЖ и ЖСК России, на примере Санкт-Петербурга и Домодедово. Были рассмотрены имеющиеся потенциалы в виде существующих учебно-образовательных центров на базе, которых можно внедрять подобного рода курсы и учебные программы. А затем в очень оживленной дискуссии с обеих сторон был совместно обсужден проект содержания учебной программы, состоящий из модулей, охватывающих различные аспекты жилищного хозяйства и сориентированный на потребности целевых групп, с ориентацией на адаптацию к местным условиям России.

В продолжение развития вопроса EBZ разработал предложения касательно содержания модулей, которые были представлены российским рабочим группам и с учетом их предложений были детально обсуждены на рабочей встрече в Санкт-Петербурге 05.12.2007, в которой принял участие г-н Шаурте (см. Приложение).



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Были рассмотрены следующие вопросы и приняты соответствующие решения:

При обсуждении разработанных предложений пришли к выводу, что в учебный курс программ для повышения квалификации и при проведении информационно-образовательных семинаров в рамках проектов для управляющих компаний, председателей ТСЖ и ЖСК, дворников целесообразно включить 5 модулей. За разработку информационного материала по каждому из модулей была закреплена соответствующая рабочая группа:

Наименование модулей и ответственных лиц за их разработку:

- I. Организация управления ТСЖ – Жилищный комитет Санкт-Петербурга (Д. Шабуров)
- II. Хозяйственное управление многоквартирным домом – «Гражданка»
- III. Коммунальные затраты – Ассоциация ЖСК, ЖК и ТСЖ (М.Акимов)
- IV. Аспекты технического менеджмента домом – Домодедово (Т.Шинкина, О.Ефремова)
- V. Правовые основы создания и деятельности ТСЖ – Ассоциация «Жилищный комплекс» (А.Степаненко)

Результатом учебного семинара в Бохуме стал совместно, разработанный EBZ проект структуры учебного курса для обучения без отрыва от производства, который находится на данный момент на стадии разработки структуры модулей российской стороной и подготовкой соответствующего учебного материала.

Каждый модуль может изучаться отдельно в рамках краткосрочных семинаров и тренингов. Содержание модулей распределяется на основе принципа дополняемости лекционной и практической частей. Практическая часть призвана обеспечить и проконтролировать понимание конкретных вопросов программы и сформировать практическое умение по использованию полученных знаний. Заочная/виртуальная форма сфокусирована главным образом на самостоятельную работу и опыт работы в интернете на основе поэтапного выполнения практических заданий по модулю для самостоятельного получения необходимых знаний при контроле со стороны виртуального преподавателя.

7. Опыт новых федеральных Земель в приватизации и развитии новых структур собственности

В Берлине на примере жилого района «Марцан»: Марцан - микрорайон 2, Хеллерсдорф – «Красный квартал» были рассмотрены на практике вопросы:

- Приватизация и развитие новых структур собственности
- Развитие управляющих организации (напр. Марцанер Тор ООД)
- Концепции санации жилфондов новых структур собственников
- Роль администрации района Марцан-Хеллерсдорф

Участникам была предоставлена возможность посетить непосредственно объекты санации панельных домов и ознакомиться с:

- Многообразием архитектурных решений различных серий панельной застройки
- Комплексным решением, учитывающим технические, экономические и социальные факторы
- Работами по энергосберегающей санации и



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Ознакомиться с результатами концепции социального развития города, включающего в себя:

- Развитие инфраструктуры (бизнес-центры «Истгейт» и «Хелле Митте»)
- Благоустройство придомовой территории, придомовые «сады жильцов», детские площадки, мусорные площадки, стоянки автомашин, башня альпинистов
- Новое строительство (поселение имени Рингельнатца) мероприятия по уплотнению Марцан – микрорайон 2)
- Снижение этажности («Аренсфельдер терассен») и снос (ул. Цецилиенштрассе)
- Менеджмент квартала (социальный проект)

8. Анализ существующего диалога среди различных целевых групп

09.11.2007 состоялось также рассмотрение вопросов и дискуссия, связанная с проведением анкетирования среди различных целевых групп, способов и методов проведения, с проведением информационных семинаров и разработкой информационно-справочной литературы по вопросам создания и деятельности ТСЖ., а также формам коммуникационных диалогов.

Состоялась также дискуссия по подготовке информационно-тренингового материала, включающая анализ имеющихся публикаций, подготовленных Жилищным комитетом Правительства г. Санкт-Петербурга, Муниципальным образованием «Гражданка», Жилищным комитетом г. Домодедово, Ассоциацией «Жилищный комплекс» и Ассоциацией ТСЖ, ЖСК и ТЖ, согласно их актуальности и соответствия действующему законодательству России. Был затронут вопрос «Проведение маркетинга книжного рынка России по вопросу ТСЖ.».

9. Результаты учебной поездки

Учебная поездка предоставила возможность членам российских рабочих групп:

- (1) ознакомиться на практике с инструментами жилищной политики Германии и механизмами ее реализации на практике;
- (2) сопоставить рамочные условия Германии и России в законодательном и практическом аспектах;
- (3) установить «пробелы» в российском жилищном законодательстве, исходя из опыта Германии, с учетом основных новых регулирований новой редакции Закона о праве собственности на жилье;
- (4) ознакомиться с системой подготовки специалистов для жилищной отрасли;
- (5) ознакомиться с существующими общественными организациями, представляющих и защищающих интересы собственников жилья – BFW и
- (6) перспективами развития существующих ассоциаций собственников жилья в России;
- (7) определиться в направлении подготовки кадров в сфере управления жильем с правом частной собственности – трансферт опыта, накопленного EBZ, с адаптацией к российским местным условиям.



**Проект «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ –
улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при
помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти»
Программа ТАСИС ППИР (Партнерская программа институционального развития)**

Самым главным результатом с немецкой точки зрения является то, что посещение Германии предоставило возможность различным участникам рынка жилья в виде представителей исполнительных органов государственной власти, представителей муниципальной власти и представителей ассоциаций собственников жилья и управляющих компаний городов различных уровней: федерального и муниципального округа, совершенно под другим углом зрения совместно продискутировать наиболее острые проблемы в сфере создания и деятельности ТСЖ, действия жилищного законодательства России в сопоставлении с практикой Германии в управлении жильем и найти между собой «общий язык» по многим вопросам.

