

МОЖЕМ ЛИ МЫ ПОВТОРИТЬ ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ?

Яна ЩУКА

Фото из доступных источников интернета

Возрождение жилищных кооперативов и их социальный аспект, развитие рынка арендного жилья, профессиональное управление и другой полезный опыт взаимодействия собственников многоквартирных жилых домов в Германии обсуждали на международном коллоквиуме, прошедшем благодаря онлайн-формату в нескольких странах одновременно: Беларуси, Германии, России, Украине, Болгарии, Латвии, Эстонии, Молдове, Грузии, Узбекистане и Казахстане.

Организатором обсуждений выступила Международная ассоциация менеджмента недвижимости при содействии проекта ЕС «ПРОМХАУС». Объединяющая тема мероприятия звучала так: «Многообразие форм собственности городского жилья, как фактор устойчивого развития Берлина (на примере района Марцан)». Задача стояла найти работающую формулу по возрождению старого жилфонда и оптимальный вариант управления в

новых домах, сохранив важные для комфортной жизни условия: безопасность проживания, защищенность, добрососедство. Немецкие эксперты рассказали, как это сделать с учетом их многолетнего опыта.

84,5% НЕМЦЕВ АРЕНДУЮТ ЖИЛЬЕ

В Германии, как и во всех бывших странах «советской группы», существуют территории массовой жилой застройки, где дома возводились семь десятилетий назад под девизом «быстро, дешево, много». Район Марцан как раз один из таких. Дома стареют, но в них по-прежнему живут люди. Поэтому такое жилье требует постоянной поддержки и инвестиций, отмечает исполнительный директор МАМН Геннадий КАЛЁНОВ:

— В 2005–2009 годах в Евросоюзе по заказу Европейской комиссии проведен исследовательский проект *RESTATE* — сравнительный анализ ситуации в 31 районе массовой жилой застройки в десяти европейских странах. Одной из целей проекта был ответ на устоявшийся на тот момент в западном обществе дискурс о том, что у послевоенных районов массовой жилой застройки нет будущего — их положение будет только ухудшаться. Эксперты проекта сделали другой вывод: эти территории во второй половине прошлого века помогли решить важные для обще-



Структура собственности на многоквартирные жилые дома в Берлине
(всего - 1 млн 970 тыс квартир)



ства задачи и продолжают развиваться. Правда, у этих многоквартирных домов совсем иные организационные формы собственности, чем в постсоветских странах!

А именно, структура городского жилья в Берлине выглядит так: 16,5% — это коммунальная собственность, которая принадлежит муниципальным жилищным и жилищно-строительным компаниям. Это арендные квартиры, которые муниципалитеты сдают внаем.

Остальной жилфонд — частная собственность. Однако, по словам директора Центра компетенций по крупным жилым массивам г. Берлина Ральфа ПРОТЦА, это не значит, что данное жилье принадлежит физлицам, как в Беларуси. В Германии это абсолютно разные типы частной собственности (инфографика).

Так, почти 24% домов владеют частные жилищные компании, около 17% — частные инве-

стиционные и финансовые предприятия. Банки, церкви, фонды и другие учреждения имеют в собственности менее 3%, жилищным кооперативам принадлежит 8,5% жилья, мелким инвесторам (частные небольшие компании, а также семьи, владеющие небольшими домами) — чуть более 16%. И только 15,5% жилья — это квартиры в собственности граждан. То есть это совместные домовладения (объединения собственников жилья), квартиры в которых в большинстве своем были приватизированы в начале 90-х годов теми, кто в них проживал. Только, в отличие от Беларуси, немцы выкупали жилье по рыночным ценам. Этим и объясняется столь низкий процент собственников-физлиц — в то время не у всех были деньги, чтобы совершить такую дорогостоящую покупку.

Кроме того, у граждан Германии и сейчас нет навязчивого желания купить жилье.



У 84,5% домов в Берлине собственником выступает юридическое лицо. То есть это дома и квартиры, которые сдаются на различных условиях, однако все это функционирует в рамках общего арендного законодательства. Каждая из этих компаний имеет на рынке жилья свои цели и стратегию развития.



— Есть большое количество людей, которые не могут себе позволить жилье в собственности также и с той точки зрения, что квартиру очень дорого обслуживать, не только купить, — рассказывает Ральф ПРОТЦ. — Собственник жилья в Германии не может переложить дополнительные расходы, связанные с обслуживанием дома и его ремонтом, в том числе и капитальным, и налог на землю на квартиросъемщика или государство. Очень высоки расходы и по энергетической санации. Тепловая модернизация старых домов в Германии потребовала огромных инвестиций, прежде чем они были адаптированы к современным требованиям.

У 84,5% домов в Берлине собственником выступает юридическое лицо. То есть это дома и

квартиры, которые сдаются на различных условиях, однако все это функционирует в рамках общего арендного законодательства.

Каждая из этих компаний имеет на рынке жилья свои цели и стратегию развития. Например, частные жилищные компании покупают многоквартирные дома, чтобы после заработать на аренде квартир в этих домах. Частные жилищно-строительные компании и покупают, и строят многоквартирные жилые дома для себя, как арендные. Муниципалитеты арендуют в таких домах квартиры оптом, чтобы потом сдавать малообеспеченным на правах субаренды по более низкой стоимости, тем самым поддерживая граждан, оказавшихся в сложной жизненной ситуации.

В жилищных кооперативах здание и квартиры принадлежат кооперативу, а не его отдельным участникам. То есть, члены кооператива одновременно и совместно владеют всеми квартирами, как инвесторы, но в то же время, снимают их у кооператива, как арендаторы. Членство устанавливается на основе вступительного взноса и выкупа паев в кооперативе в соответствии с размером занимаемой жилплощади. Люди, проживающие в ЖК, не могут продать квадратные метры, но могут передать их своим детям по наследству, что невозможно сделать, например, снимая жилье у частного инвестора.

КООПЕРАТИВ КАК СОЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Жилищные кооперативы в странах Европы переживают второе рождение. Появилось такое понятие как международный кооператив, когда, например, учредителями и владельцами пая являются граждане и организации из Швеции, Австрии и Германии, а жилой дом строится в Латвии. Такой эксперимент, например, сейчас проходит в Елгаве. По словам члена правления МАМН, квалифицированного управляющего Юриса ВИДЖИСА, этот пилотный проект заслуживает внимания, так как это новый взгляд на городское жилье. Возрождение кооперативов в интересах любой страны — старый жилфонд ветшает, нового жилья стоит мало и оно, как правило, очень дорогое.

Кооперативы в Германии подобно муниципальным жилищным компаниям несут и социальную функцию. Только отличие здесь в том, что



социальные проекты в кооперативе его члены иницируют и оплачивают сами.

— *Некрупные некоммерческие собственники — жилищно-строительные компании, жилищные кооперативы — гарант стабильного состояния и дальнейшего развития районов жилой застройки в Германии. То, что они прежде заботятся о создании благоприятных условий для жизни жителей, и только после о собственной прибыли, и то, что они проводят различные исследования, изучают, что нравится и что не нравится жителям в районе, имеют возможность долгосрочно планировать свою деятельность на десятилетия вперед, делает их важными игроками на рынке жилья. Это факторы немецкого успеха развития районов массовой жилой застройки, — считает ученый и автор книги «Не просто панельки» Мария МЕЛЬНИКОВА.*

По ее словам, в Германии благодаря жилищным компаниям и кооперативам с людей снята функция заботы о собственном жилье. Они не думают о том, как проводить энергетическую модернизацию и поддерживать дом, чтобы и через 20 лет он был в идеальном состоянии — этим занимаются собственник (юрлицо) и профессиональный управляющий.

— *У нас, в России, эта функция оставлена жителям, которые не готовы ее выполнять, не готовы заниматься утеплением домов, заменой коммуникаций, потому что это очень сложно, — рассуждает российский ученый. — Как показало мое исследование, муниципальные жилищные компании — это шпагат между экономикой и социальными вопросами. Для людей, которые не могут сами преобразовывать реальность вокруг себя, потому что у них просто нет на это жизненной энергии и слишком много проблем, наличие подобных форм собственности, как муниципальные жилищные компании и кооперативы, — просто спасение.*

По словам эксперта, муниципальные жилищные компании финансируют проекты по поддержке социально уязвимых семей, например родителей-одиночек, создавая что-то наподобие детских комнат, где можно бесплатно оставить ребенка с воспитателем на рабочий день. Или оказывают помощь по хозяйству тем, кому она очень нужна. В каждом жилом комплексе есть человек, задача которого знать о потребностях жильцов.



Подобного рода взаимопомощь существует и в жилищных кооперативах, которые, впрочем, и создавались как объединения людей, совместно решающих задачи. И это не только эксплуатация дома или благоустройство территории. Например, есть кооперативы, которые за счет средств собственного фонда отправляют детей на море, есть, которые строят театр. Все зависит от самих людей, их предпочтений и финансовых возможностей.

— *Это многообразие форм собственности дает людям уверенность в том, что если ты не сможешь снимать дорогое жилье в случае потери работы, например, то всегда сможешь арендовать социальное. А это уже не просто про выбор, это уже про жизнь, про чувство безопасности, — отмечает Мария МЕЛЬНИКОВА.*

Все организации при этом работают рентабельно, планируют свою деятельность на многие годы вперед и снижают свои затраты, чтобы



В Германии благодаря жилищным компаниям и кооперативам с людей снята функция заботы о собственном жилье. Они не думают о том, как проводить энергетическую модернизацию и поддерживать дом, чтобы и через 20 лет он был в идеальном состоянии — этим занимаются собственник (юрлицо) и профессиональный управляющий.



уменьшить размер арендной платы для жильцов. Прибыль от арендной деятельности идет на развитие и модернизацию жилья, оплату работы персонала и в городскую казну в виде налогов. Помощи от государства, за исключением отдельных преференций при покупке земли для строительства социального арендного жилья, они не ждут.

В целом, и муниципальные жилищные компании, и кооперативы ориентированы на долгосрочное развитие жилого фонда. В отличие от «частников», они готовы содействовать местным властям в реализации жилищной политики города, например, решать вопросы тепловой модернизации жилья, обустройства территорий, — полагает Геннадий КАЛЁНОВ, отмечая, что с этой задачей

такие компании справляются намного лучше, чем коллективные собственники совместных домовладений!

В БЕЛОРУССКОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

По словам эксперта, к сожалению, подобного рода компаний, жилищных кооперативов, объединений собственников жилья (ОСЖ с частичной правомочностью) — нет в постсоветских странах. А в Австрии, Бельгии, Германии и других странах нет ТС, ЖСПК, ТСЖ, ОСМД, КСК, ОСИ и управляющих компаний (УК), как в Беларуси, России, Казахстане, Украине, Узбекистане и других. Мы в этом отношении абсолютно разные! — говорит эксперт.

— Есть ли реальные возможности для развития разных форм собственности в Беларуси, Казахстане, России, Украине, Молдове? — рассуждает Геннадий КАЛЁНОВ. — Статья похожими на такие страны как Австрия, Германия по многообразию форм собственности в ближайшей перспективе невозможно. В наших странах совместные домовладения, куда входят и жилищные кооперативы, отличающиеся только названием, — достигают 98-100%. Изменить форму собственности в этих, уже сложившихся МКД, невозможно. Но можно говорить о моделировании отношений в будущих совместных домовладениях (установление правил на этапе проектирования дома, принцип частичной правомочности и т.д.).

Можно рассчитывать на дальнейшее развитие форм владения арендным жильем — в Беларуси уже построено 2% отдельных арендных домов, и происходит реконструкция общежитий, которые меняют функциональное назначение. Как, например, в Белоозерске — бывшее ведомственное общежитие энергомеханического завода реконструируют под арендный дом.

Есть возможность создания муниципальных жилищных компаний по немецкому образцу, которые будут не только управлять арендными домами, но и строить их, владеть ими. Ведь арендное жилье востребовано всегда, поэтому существует перспектива и для частных жилищных компаний при создании государством необходимых условий и законодательной базы. Возрождение кооперативов также в интересах страны. Но это планы на ближайшие лет десять-двадцать.