



## ПРОТОКОЛ

### МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОЛЛОКВИУМ Жизненный цикл многоквартирного жилого дома

28.04.2022  
online

Решение жилищной проблемы, в том числе позитивные изменения в развитии жилищного фонда, действенность государственной поддержки его воспроизводства в значительной мере предопределяются использованием актуальной и достоверной информации как о жилищных условиях домашних хозяйств, так и о существующем жилищном фонде в виде совместных домовладений (кондоминиумов), о моделировании отношений при владении и управлении им.

К сожалению, в огромном массиве совместных домовладений в постсоветских странах, начиная с приватизации жилых помещений в 90-х годах прошлого века и до настоящего времени, не учитывается положительный опыт моделирования таких отношений в успешных в этом отношении странах Европы и Азии. Этот опыт можно и нужно использовать в построении моделей создания общей собственности, управления, эксплуатации и других аспектов на протяжении всего жизненного цикла каждого многоквартирного жилого дома — от начала его проектирования до утилизации.

Отдельной проблемой является отсутствие межсекторного сотрудничества – строительный сектор производит совместные домовладения (кондоминиумы) без моделирования жизненного цикла дома, так как за управление общим имуществом дома и эксплуатацию в последующем отвечает другой сектор (регионального развития, жилищно-коммунального хозяйства). Между тем, современные экономические модели строятся с учётом всего жизненного цикла и не делятся на отдельные сектора.

Поэтому организаторы международного онлайн-коллоквиума ставили перед собой цель – ответить на следующие вопросы:

- почему важно знать и понимать, что такое жизненный цикл многоквартирного жилого дома
- как произвести точный расчёт стоимости жизненного цикла основных серий домов
- какие есть методики расчёта и как ими пользоваться в практической деятельности
- какие выводы можно сделать на основе проведенных расчётов стоимости жизненного цикла
- как определить эффективность системы управления совместными домовладениями (кондоминиумами) с учётом жизненного цикла объекта кондоминиума
- что такое моделирование жизненного цикла многоквартирного жилого дома совместной собственности (кондоминиума)
- как выглядит схематично современная модель управления совместным домовладением (кондоминиумом)

Спикерами выступили: **Лариса Шреккенбах**, руководитель проектов Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», Берлин; **Ольга Голубова**, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью» БНТУ, г. Минск; **Всеволод Николаев**, доктор экономических наук, профессор, Киевский национальный университет строительства и архитектуры; **Геннадий Калёнов**, эксперт, модератор международного сообщества менеджеров недвижимости.



Коллоквиум состоялся в рамках проекта «ПРОМХАУС» для Казахстана и Узбекистана Программы Европейского Союза «Центральная Азия Инвест». Модератором коллоквиума был Геннадий Калёнов. Лариса Шреккенбах познакомила участников из Беларуси, Казахстана, Латвии, России, Узбекистана и Украины с целями проекта ПРОМХАУС и с актуальным состоянием проекта.

**Ольга Голубова** рассказала о методологии оценки стоимости жизненного цикла в соответствии со стандартом International Construction Measurement Standards, которая охватывает затраты на приобретение, строительство, пусконаладочные работы, операционные расходы, расходы на техническое обслуживание и на ликвидацию объекта недвижимости. Для апробации методики были выбраны 11 объектов жилой недвижимости, совершенно разных – от односемейного дома до крупных высотных домов, использующих разные источники энергии и с разным коэффициентом теплопроводности ограждающих конструкций. Результаты расчетов позволили сделать следующие выводы:

- от нулевого периода, соответствующего дате сдачи объекта в эксплуатацию, до окончания срока эксплуатации стоимость жизненного цикла многоквартирного жилого дома постоянно растет, так как эксплуатация здания влечет за собой постоянные расходы на техническое обслуживание, оплату коммунальных платежей, текущий и капитальный ремонт;
- рост стоимости жизненного цикла многоквартирного жилого дома имеет волнообразный характер, так как здание требует не только постоянных расходов на эксплуатацию и техническое обслуживание конструкций, инженерных систем и оборудования, но и периодических ремонтов (текущих и капитальных);
- эксплуатационные расходы на коммунальные платежи по одиннадцати проанализированным в работе жилым домам составляют от 40,25 % до 68,46 %, и являются самой капиталоемкой составляющей стоимости жизненного цикла жилого здания;
- удельный вес затрат на возведение зданий, включая стоимость проектно-изыскательских работ и затрат предынвестиционной стадии составляет от 15,9 % до 34,06 %. При этом для энергоэффективного жилого дома удельный вес затрат на возведение здания выше, а удельный вес коммунальных платежей ниже, чем для типового жилого дома;
- удельный вес затрат на текущий, капитальный ремонт и снос зданий в выполненных расчетах составляет от 15,28 % до 26,90 %, что представляет собой сумму затрат, сопоставимую со стоимостью возведения здания;
- влияние инфляции и дисконтирования на стоимость жизненного цикла составляет порядка 7-8 %, что вызывает необходимость выработки подходов к долгосрочному прогнозированию этих показателей.

Расчет стоимости жизненного цикла многоквартирных жилых домов типовых серий планируется сделать обязательным элементом расчета сметной стоимости строительства в Беларуси.

Отвечая на вопросы, Ольга Голубова рассказала об интересной практике. Гарантийный срок на новостройки в Беларуси установлен 5 лет, но благодаря конкурентности при выборе подрядчиков, многие из них предлагают срок в 6 лет и более. Чтобы этот срок был реальным, 2% стоимости дома размещается на специальном депозите. Эту сумму подрядчик получает после окончания гарантийного срока, или, если банкротится, местный орган власти распоряжается деньгами подрядчика для устранения недоделок. Таким образом, достигается относительно высокое качество строительства многоквартирных жилых домов ([ссылка для обзора handouts](#)).

В свою очередь, коллега **Всеволод Николаев** рассказал об отношениях собственности с учётом стоимости жилой недвижимости в различных странах мира, в том числе в Украине. Он постарался ответить на следующие вопросы:

- понимают ли граждане разницу между правом на жилье, определенным Конституцией, и правом собственности на жилье, которое означает соответствующие обязательства и ответственность собственников;
- осознают ли собственники жилья, особенно получившие его в постсоветских республиках в результате бесплатной приватизации, полную цену того, что значит быть собственником недвижимости, т.е. каковы затраты на строительство (покупку), особенно - содержание и ремонт дома и квартиры, на оплату ЖКУ, а также связанные с этим финансовые затраты (страхование, кредитование, налоги и прочее);
- с другой стороны, понимают ли собственники структуру и стоимость их активов в многоквартирном доме, в частности, соотношение осуществляемых затрат и выгод (рыночной стоимости) жилья, т.е. зависимость между инвестициями на протяжении ЖЦ и ценой квартиры;
- рассматривают ли граждане варианты операций с жилой недвижимостью как активами;

- способны ли специалисты и управляющие компании рассчитать и планировать затраты жизненного цикла, обосновать совладельцам дома предстоящие затраты на капитальные ремонты и время их проведения;
- что нужно предпринять на местном и государственном уровне для решения имеющихся проблем, в частности в сфере ценообразования, учета, отчетности, эффективных форм управления домом.

Выводы следующие. Экономика жилой недвижимости может рассматривать ее как ограниченный и неравномерно распределенный дорогой ресурс, на объем, стоимость и распределение которого влияют социально-политические и другие факторы.

В научных публикациях на постсоветском пространстве указанный подход не получил отражения, в частности, при рассмотрении жилья в глобальном измерении для выяснения его роли в мировой экономике и понимания этой роли государством при формировании жилищной политики.

Конкретными предложениями, вытекающими из приведенных результатов исследования, является необходимость:

- введение массовой оценки объектов жилой недвижимости с определением показателей первоначальной, остаточной и восстановительной стоимости зданий, рыночной стоимости квартир и нежилых помещений (единицы площади);
- определение финансового состояния домохозяйств, в частности с учетом структуры, качества и стоимости их жилой недвижимости;
- формирование моделей перераспределения жилищных активов между сегментами частного и общественного жилья.

Вместе с тем, необходимо внедрить мониторинг и управление стоимостью жизненного цикла недвижимости (многоквартирного жилого дома) в его внутреннем структурном разнообразии ([ссылка для обзора handouts](#)).

**Геннадий Калёнов** постарался обобщить выводы коллег и предложил оценочную таблицу для определения построенной на основе жизненного цикла дома национальной системы моделирования совместного домовладения (кондоминиума). Он также ответил на следующие вопросы:

- что такое моделирование жизненного цикла многоквартирного жилого дома совместной собственности (кондоминиума)
- как выглядит схематично современная модель управления совместным домовладением (кондоминиумом).

Постановка проблемы. Реформирование систем управления кондоминиумами в постсоветских странах выглядит удручающе. Ни в одной стране не удалось создать платформу, на основе которой возможно долгосрочное устойчивое развитие национальной системы управления. Причин много, основные следующие. Постсоветские страны после масштабной приватизации жилья руководствовались рекомендациями западных политиков (а не профессионального сообщества), основанных на отрывочных представлениях о практиках создания совместного домовладения и управления им. Основные тезисы политиков того времени — частные собственники сами должны принимать решения, рынок жилья всё урегулирует.

Важные неучтенные обстоятельства, которые привели к значительному ухудшению состояния жилого фонда из-за нерасчётливой жилищной политики:

- в развитых странах мира жилищные отношения формировались столетиями и своей оптимальной законодательной фазы достигли в 50-х годах 20-го века;
- жилой фонд этих стран многообразен (сочетание арендного, кооперативного жилья и совместных домовладений) и более стабилен, устойчив к вызовам и рискам;
- государство в развитых странах хотя и не вмешивается в отношения участников, но создает четкие и реальные, тщательно прописанные законодательные рамки для них, с учётом всего жизненного цикла многоквартирного дома (моделирование);
- организационные формы управления совместными домовладениями (ОСЖ в Австрии и Германии, Ассоциации в Швеции и т. д.) совершенно не похожи на юридические лица, созданные для управления совместными домовладениями в постсоветских странах — это обстоятельство до сих пор почему-то неизвестно большинству законодателей постсоветских стран;
- западная демократия в совместных домовладениях строится на очень строгих правилах и еще более строгих ограничениях, а не на праве большинства принимать любые решения;
- политики постсоветских стран совершали и продолжают совершать ошибку, приглашая для реформирования моделей совместных домовладений (кондоминиумов) западных политиков, а не профессиональные сообщества (союзы и ассоциации);

- таким образом, политики постсоветских стран, руководствуясь советами западных политиков, совершенно не разбирающихся в нюансах собственных моделей совместных домовладений, не улучшают, а ухудшают национальные системы управления совместными домовладениями.

Решение проблемы: моделирование совместного домовладения (кондоминиума) с учётом всего жизненного цикла дома, на этапе проектирования. Включая моделирование отношений собственности, эксплуатационной документации и управления.

Геннадием Калёновым также разработана универсальная логистическая модель жизненного цикла кондоминиума, с разделением функций Застройщика, Домовладельца и Управляющего ([ссылка для обзора handouts](#)).

**Общая цель проекта PROMHOUSE** заключается в стимулировании развития частного сектора и диверсификации экономики в Центральной Азии путем расширения прав и возможностей, и укрепления частных компаний в области управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане.

**Задачи:**

- разработка / усовершенствование профессионального стандарта для управляющих недвижимостью, 'хаус мастера'
- инициирование профессионального образования для управляющих недвижимостью, работа с колледжами
- развитие организационных и институциональных возможностей, повышение профессионализма и развитие услуг Ассоциаций, объединяющих специалистов по управлению и обслуживанию жилой недвижимости.
- распространение международного опыта, инновационных идей, ноу-хау, укрепление связей и партнерских сетей

**Координатор проекта:**

- Инициатива «Жилищного хозяйства в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин, Германия

**Партнёры проекта:**

- Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия
- Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», г. Нур-Султан, Казахстан
- Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд, г. Ташкент, Узбекистан

**Актуальная информация на сайте:** <https://www.uyushma.uz/promhouse>

**КОНТАКТ:**

Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Германия

Лариса Шреккенбах, [schreckenbach@iwoev.org](mailto:schreckenbach@iwoev.org)

Модерация, составление протокола, рассылка участникам и размещение информации в интернете

Геннадий Калёнов, [director@jildom.com](mailto:director@jildom.com)