

Сумма компетенций

Александр ВОРОТНИКОВ
Фото автора и из открытых источников

В вопросах управления общим имуществом многоквартирных жилых домов постсоветские страны часто опираются на опыт Германии, где, в частности, успешно реализована программа по тепловой модернизации старых домов. Но насколько тактика зарубежных партнеров будет эффективна в условиях Беларуси и как адаптировать ее к отечественным реалиям? Тему подробно обсудили участники семинара*, организаторами которого выступили Международная ассоциация менеджмента недвижимости и Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO-Berlin.



Геннадий КАЛЕНОВ



Андрей РОМАШКО

ГРАНИЦЫ ОПЫТА

Первый заместитель Министра жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь Геннадий ТРУБИЛО отметил, что в республике созданы благоприятные условия для участия граждан в энергоэффективных мероприятиях и сформирована соответствующая законодательная база. При этом гарантируется достаточно серьезная государственная поддержка. По поручению МЖКХ облисполкомами и Минским горисполкомом составлен перечень жилых домов,

подлежащих тепловой модернизации, но поддержку населением данных инициатив пока никак нельзя назвать широкой. И, наверное, в менталитете собственников заключается одно из главных препятствий для безоговорочного распространения успешного немецкого опыта.

В Берлине лишь 14% всего жилья составляют совместные домовладения с общедолевой собственностью, а в Минске этот показатель достигает 88%. Причем если в Беларуси более 95% квартир приватизированы, то в Германии подавляющее большинство многоквартирных жилых

*Семинар состоялся в рамках проекта FrB-19018 «Разработка инструментов взаимодействия и межотраслевого сотрудничества для профессионального управления недвижимостью» Программы поддержки Беларуси Федерального правительства Германии 9 этапа (2019–2022).

домов сохранили статус арендного жилья, у которого, как правило, один владелец в лице частной жилищной компании, жилищного кооператива, какого-либо фонда, банка и др.

Понятно, что для реализации проекта по тепловой модернизации заручиться согласием нескольких сот собственников куда сложнее. Тем более что обитатели белорусских жилых домов отличаются по материальным доходам, общественному положению, менталитету. Как заинтересовать столь разношерстную аудиторию общей идеей и доказать необходимость и экономическую выгоду предлагаемых мероприятий? Поможет ли здесь немецкий опыт?

Чтобы положительно ответить на данный вопрос, стоит начать не с формирования чувства собственника, на отсутствие которого так часто жалуются в нашей стране, а с изучения практики управления общим имуществом, которое основывается на соблюдении общих профессиональных интересов и заботе о создании комфортной городской среды.

— Муниципальные жилищные компании в Германии несут ответственность не только за жилые здания, они содействуют развитию целых городских кварталов и районов, — рассказывает исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ. — Они планируют свою деятельность на 10–20 лет вперед, поэтому могут инвестировать большие средства в модернизацию жилищного фонда. В результате такого подхода разработано много технологических инноваций. Например, капитальный ремонт в 12-этажном доме, включая замену сантехнического оборудования в ваннах и кухнях с чистовой отделкой, может быть проведен всего за пять дней.

АККУМУЛЯЦИЯ ЗНАНИЙ

С 1867 г. в Германии существуют и кооперативы, также заинтересованные в долгосрочном развитии и в хорошем состоянии обслуживаемого жилья. Они, как и жилищные компании, не просто остаются участниками межсекторного партнерства, но и входят во всевозможные союзы и ассоциации. Так, кооператив «Марцанер Тор» из Берлина является членом десяти различных ассоциаций и объединений, включая страховую компанию и даже экономический совет футбольного клуба.



Результат CO₂-программы энергетической санации зданий

- Государственные субсидии с 2006 г. до 2010г.: 7,1 млрд €,
- Государственные инвестиции в 2011 г.: 1,0 млрд €
- 2,5 млн квартир и больше чем 1000 зданий общественной и социальной инфраструктуры
- Сумма инвестиций: 85 млрд €
- Экономия затрат на отопление для всех жителей и лучшее качество жилья (2005-2009гг.: 1,5 млрд €)
Экономия энергии = Производительность 2 атомных электростанций



IPB.B
Ralf Hillenberg

Энерго-эффективная реконструкция жилых домов в Германии



IPB.B
Ralf Hillenberg

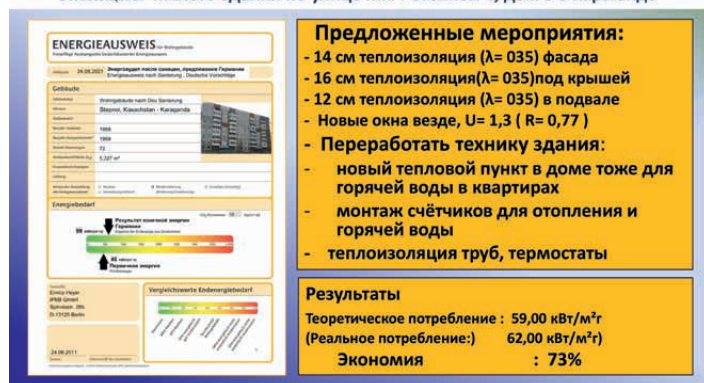
Энерго-эффективная реконструкция жилых домов в Германии

К слову, членами жилищных ассоциаций могут быть и администрации городов, сервисные и инвестиционные компании, архитекторы, инженеры и др. Именно благодаря этому данные альянсы стали своеобразными центрами компетенций, аккумулирующими знания во многих областях, от градостроительства и энергетической модернизации до экологии и социологии.

Как такая стратегия помогает в продвижении идей, рассказал член совета директоров муниципальной жилищной компании из г. Берлина STADT UND LAND Ральф ПРОТЦ.

В 1990 г. столичный жилой массив Хеллерсдорф был похож на большую строительную площадку: неухоженные дома (даже новые), неблагоустроенные дороги и тротуары, многочислен-

Немецкое предложение для эффективной энергетической санации жилого здания по улице МКР. Степной 4, дом 8 в Караганде



IPB.B

Энерго-эффективная реконструкция жилых домов в Германии

ные раскопки. Такое наследство досталось от бывшей ГДР, где жилищный вопрос решали без оглядки на комфорт.

В необходимости модернизации сомнений не возникало, но речь шла не об отдельно взятых домах, а о целом районе, который за короткое время без отселения жильцов нужно было полностью переустроить. А комплексная модернизация невозможна без тесного взаимодействия между администрацией, организациями и населением. Поэтому начали с создания консультативного совета по архитектуре, основной функцией которого стала координация деятельности и привлечение профессионалов из разных сфер деятельности. В процесс вовлекались собственники жилья и промышленных объектов.

СВЕЖИЙ ВЕТЕР ИНИЦИАТИВ

При модернизации Хеллерсдорфа использовали принципы квартальной концепции, когда сохраняется общий образ, но при этом каждый из кварталов имеет собственные черты современного города, зеленой зоны, свободного искусства. Уже в процессе реализации общей идеи восемь предприятий объединились в ассоциацию с говорящим названием «Центр компетенции по крупным жилым массивам». Наряду с накоплением и обменом знаниями одной из основных задач этого новообразования стало формирование положительного имиджа жилого массива, который в 1990-е годы ассоциировался с бесхозяйственностью и разрухой.

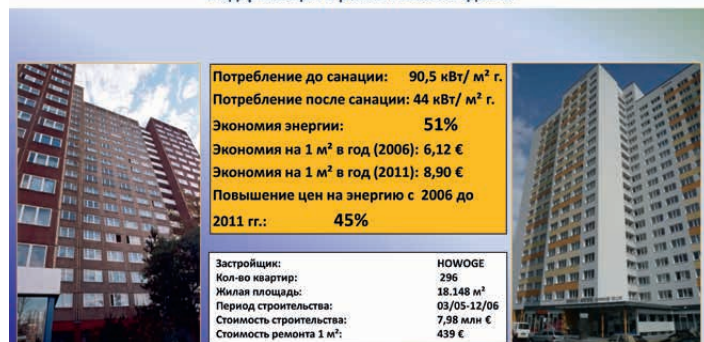
Первым крупным мероприятием стала выставка EXPO-2000, на которой представили проект развития Хеллерсдорфа. Стендом заинтересовались более 20 тыс. посетителей. Затем жилой массив позиционировали как экологически чистую зону в центре Берлина. Тогда популярными стали сувениры — пустые пробирки с этикеткой «Свежий воздух Хеллерсдорфа». Этот нестандартный маркетинговый ход значительно повысил степень популярности.

Для малого бизнеса организовывались круглые столы. Эти мероприятия помогли сохранить четыре предприятия, которые стали успешными и до сих пор работают, принося в местную казну дополнительный доход.

Ежегодно здесь проходят классические концерты, на которых собирается до 5 тыс. человек.

Для малого бизнеса организовывались круглые столы. Эти мероприятия помогли сохранить четыре предприятия, которые стали успешными и до сих пор работают, принося в местную казну дополнительный доход.

IPBB GmbH – Генеральный проектировщик Самое большое здание с низким энергопотреблением в Германии 2006. Панельный дом «Schulze-Boysen-Str. 35-37»: Модернизация и ремонт жилого здания



IPB.B

Энерго-эффективная реконструкция жилых домов в Германии

Появился даже свой молодежный оркестр. Раз в два года проводится футбольный турнир для детских команд из разных стран.

Что особенно важно, ассоциация практически не нуждается во внешних источниках финансирования. Она существует за счет членских взносов, проведения платных мероприятий, издания книг и др. Центр компетенции объединил усилия практически в шести областях жизнедеятельности: строительном обновлении, градостроительном совершенствовании, социальной стабилизации и участии граждан в планировании, квартирном ведении и финансировании, управлении процессами и менеджменте, энергетической модернизации и защите атмосферы.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫГОДЫ

Анализируя историю Хеллерсдорфа, можно отметить, что немецкий опыт энергетической санации заключается в строгом балансе между экономикой, экологией, социологией, строительством и другими сферами. И, наверное, это наиболее важный момент, который пока упускается из виду в нашей стране, где всю информационную работу по продвижению идей энергоэффективности жилья возложили на службу ЖКХ, у которой и без того обязанностей невпроворот. И те 24 дома, жильцы которых согласились на тепловую модернизацию в 2021 г., при данных обстоятельствах можно считать очень приятным результатом. Первые успешные проекты станут хорошим стимулом для остальных, и все-таки признаки массового движения энергетическая санация приобретет только тогда, когда будет рассматриваться не с позиции отдельно взятого мероприятия, а в контексте всей городской жизни.

О создании полноценных центров компетенции по примеру Германии говорить пока рано, но само слово «компетенция» должно стать ключевым в отношении тех, кому предстоит объяснять на общих собраниях необходимость тепловой модернизации. С качественной подготовки таких специалистов и следует начинать.

Начальник управления жилищного хозяйства МЖКХ Андрей РОМАШКО вопрос обучения управляющих общим имуществом называет основополагающим, поскольку от степени владения информацией и умения довести ее до

Результаты санаций государственных и кооперативных квартир Берлина (1991- 2011гг.)



	Восточный Берлин	Западный Берлин
Количество квартир:	350.000	340.000
• Полная санация:	253.000 (72%)	167.000 (49%)
• Частичная санация:	67.000 (19%)	136.000 (40%)
• Сумма инвестиций :	23 млрд €	
•	Конечная энергия	
• Потребление энергии до санации:	220 кВт·ч/м²г.	
• Потребление энергии после санации:	110 кВт·ч/м²г.	
• Потребление в компании «HOWOGE» :	75 кВт·ч/м²г.	
• Выброс CO ₂ до санации:	примерно 2,5 т/кварт.	
• Выброс CO ₂ после санации:	1,0 т/кварт.	1,5 т/кварт.

IPB B
Ralf Hübner

Энерго-эффективная реконструкция жилых домов в Германии

потребителей во многом зависит судьба всех решений. В Беларуси своеобразным сдерживающим фактором для одобрения собственниками возможности тепловой санации является то, что капитальный ремонт домов выполняется в основном за бюджетные средства, и, когда в рамках данной услуги предлагаются дополнительные мероприятия, за которые к тому же надо выложить собственные сбережения, воспринимается это неоднозначно. Многие до сих пор не желают видеть разницы между восстановлением утраченных в процессе эксплуатации свойств и модернизацией, напрямую влияющей на повышение комфорта проживания. Соответственно, и желания платить, даже на самых льготных условиях, у граждан не возникает. Доступное объяснение выгоды таких вложений окажет влияние на положительное решение собственника, но для этого нужно данную выгоду четко представлять и тому, кто про нее будет рассказывать.

Председатель правления Международной ассоциации менеджмента недвижимости Вернер МЕРКЕЛЬ отмечает важность такой профессии, как энергетический консультант. Тепловая санация прежде всего должна рассматриваться с точки зрения экономической целесообразности. А доказать эффективность такого мероприятия можно только с помощью грамотно проведенных расчетов. Располагая обоснованными цифрами, гораздо легче разговаривать с собственниками.