

ПРОТОКОЛ

международного коллоквиума 14 июля 2021



Организатор: Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН — Беларусь) при содействии проекта ЕС «ПРОМХАУС»

Тема: Многообразие форм собственности городского жилья, как фактор устойчивого развития города (на примере района Марцан города Берлина)

Спикеры и участники: представители немецких ассоциаций, объединений и инициатив жилищного сектора, учреждений образования и проектных институтов из Беларуси, Ассоциаций жилищного сектора из Беларуси, Болгарии, Грузии, Казахстана, Латвии, России, Украины, Узбекистана и Эстонии

Цель: получить краткую информацию о многообразии организационных форм владения многоквартирными жилыми домами, как важном условии устойчивого развития городов и создания добрососедских отношений

Техническое сопровождение в Zoom: IWO e.V. г. Берлин и проект ЕС «ПРОМХАУС»

Задача коллоквиума - 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.

Ральф Протц, директор Центра компетенций по крупным жилым массивам (gross-siedlungen.de), г. Берлин, выступил с импульсным докладом «Многообразие форм собственности городского жилья и устойчивое развитие города (на примере района Марцан-Хеллерсдорф города Берлина).

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.

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 общества 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 в арендных домах, которые муниципалитеты сдают внаем.

Остальной жилфонд — частная собственность. Однако, это не значит, что данное жилье принадлежит физлицам, как в Беларуси. В Германии это абсолютно разные типы частной собственности.

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



Так, почти 24% многоквартирных домов владеют частные жилищные компании, около 17% — частные инвестиционные 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 в многоквартирных домах. 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 приобрести жилье в собственность. 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. 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.

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. Юрис Виджис рассказал, как планируется использовать построенный многоквартирный дом-кооператив в Елгаве для популяризации такого вида жилья в Латвии.

А автор книги «Не просто панельки» **Мария Мельникова**, учёный из Москвы, обратила внимание что 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.

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», — сказала Мария. Как показало мое исследование, муниципальные жилищные компании — это шпегат 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. 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. Все организации при этом работают рентабельно, планируют свою деятельность на многие годы вперед и снижают свои затраты, чтобы 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, — сообщил **Геннадий Калёнов**, исполнительный директор МАМН, отмечая, что с этой задачей такие компании справляются намного лучше, чем коллективные собственники совместных домовладений! 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!

Но есть ли реальные возможности для развития разных форм собственности в Беларуси, Казахстане, России, Украине, Молдове? Стать 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% из всех возможных форм собственности на многоквартирные дома. 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 арендными домами - в Беларуси уже построено 2% отдельных арендных домов, и происходит реконструкция общежитий, которые меняют функциональное назначение и становятся арендными домами ([пример](#)). 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.

Георги Георгиев, руководитель Департамента "Архитектура", Новый болгарский университет, г. София, Болгария, рассказал, что корни всех проблем в Болгарии далеко в прошлом. Ещё в советское время в Болгарии примерно 90% жилья было в частной собственности, тогда как в СССР граждане арендовали государственные квартиры. Это особенность Болгарии. Но так остаётся и сейчас, поэтому главная проблема — как управлять многочисленными совместными домовладениями? Новый Закон Болгарии о кондоминиумах пытается решить эту проблему, но Закон далёк от совершенства.

Поэтому, безусловно, собственность на многоквартирные жилые дома необходимо дифференцировать, в том числе в Болгарии. Проект в Латвии по созданию первого международного кооператива с участием организаций – членов МАМН вызывает большой интерес с практической точки зрения.

Александр Сидоренко, заместитель генерального директора ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва, обратил внимание, что кооперативная собственность способствует более динамичному с ней обращению. Например, город Золингер в Германии фактически является одним большим кооперативом, а люди живут в согласии. Поэтому проблемы в России и Беларуси, других странах, проистекают из массовой приватизации, когда политический мотив явно преобладал над экономическим. А ведь чтобы был порядок на корабле, сначала должны быть разработаны правила и только потом можно в плавание. Например, в СССР для жилищных кооперативов такие правила были разработаны, и для совместных домовладений они точно должны быть – ещё до заселения. Выход – моделирование отношений собственности на этапе проектирования дома.

Сергей Худяков, председатель Петропавловской региональной ассоциации потребительских кооперативов собственников квартир, Казахстан, рассказал, что проблемы в Казахстане очень похожи на проблемы в России, Болгарии и других постсоветских стран. Кооперативы в Казахстане в результате приватизации стали совместными домовладениями. Знаний нет ни у собственников квартир, ни у управляющих. А ведь решения должны приниматься на основе знаний, а не большинством. Те правила, которые есть для совместных домовладений, никто не контролирует и поэтому правила живут отдельно, а люди отдельно, потому что не исполнение правил не наказуемо. Но других людей в ближайшее время не предвидится, и нам необходимо научиться работать в сложившейся непростой ситуации.

Международная ассоциация менеджмента недвижимости выражает благодарность проекту ЕС «ПРОМХАУС» и лично **Ларисе Шреккенбах, Ботагоз Бермухамбетовой, Бернхарду Шварцу** за содействие в подготовке коллоквиума.