



***Переход к профессиональному управлению  
жильём – подготовка модернизации жилого  
многоквартирного фонда***

**03.12.2019, Ташкент, Узбекистан**

Welcome to Estonia





# Опыт по разработке стандартов по обслуживанию недвижимости в Эстонии. Сертификация управляющих.



**JÜRI KRÖÖNSTRÖM**  
CEO  
EKKL





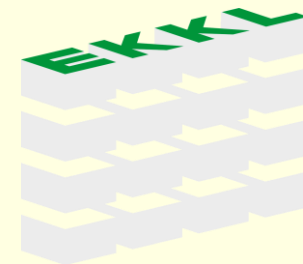
# Общая информация об Эстонии



- Население: 1.3 миллиона
- Площадь: 45 000 км<sup>2</sup>
- Язык: Эстонский
- Валюта: EUR

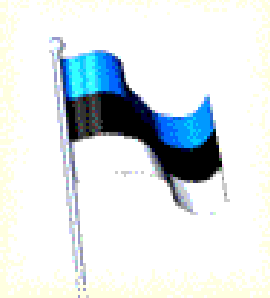


# ASSOCIATION OF ESTONIAN FACILITIES MANAGEMENT – EKKL



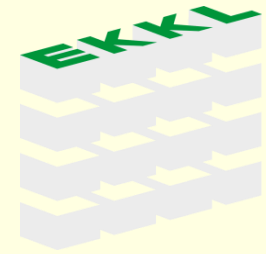
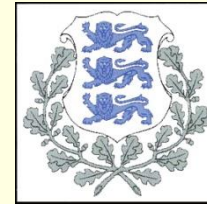
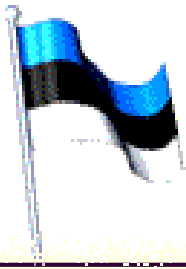
Сегодня в **Союз входит 103 членов**. Объем бюджета Союза в 2019 году составил около 120 тысяч евро.

Большинство членов Союза – **частные предприятия (91 членов)**, 7 частных предпринимателей и 5 представителя общественного сектора.



EuroFM  
european facility management network





Деятельность предприятий в сфере ухода за недвижимостью в Эстонии регулируют следующие наиболее важные правовые акты:

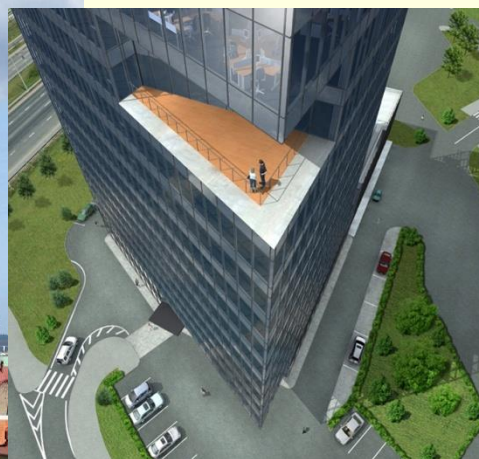
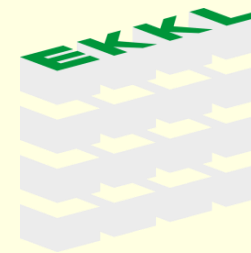
- коммерческий кодекс;
- закон об обязательственном праве;
- закон об исполнительном производстве;
- закон о планировании;
- закон о **строительстве**;
- закон о **квартирной собственности и квартирном товариществе**;
- закон о недоходных объединениях.

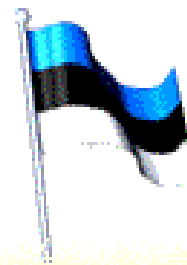


+ стандарты, нормы, добрые традиции в сфере ухода за недвижимостью.



# FM стандарт Эстонии EVS 807:2016





# Important – terms and benchmarking!

**KK - Kinnisvara korrashoid (EST)**

**KP - Kiinteistönpito (FIN)**

**FM - Facilities management (UK)**

**NIP - Nekustamā īpašuma pārvaldīšana (LV)**

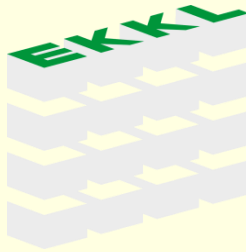
**УН - Уход за недвижимостью (RUS)**

**УН - Управління нерухомістю (UA)**

**Ագս - Անշարժ գույքի պահպանում (ARM)**

**..... - ..... (UZB)**





## Стандарты, нормы, добрые традиции:

- EVS 807:2001, 2004, 2010, 2014 – «[Уход за недвижимостью](#)»;
- EVS 910:2011, 2017 – «[Документы тендера по уходу за недвижимостью и инструкция по их составлению](#)»;
- EKKL и Профессиональная палата 2002 – «[Порядок присвоения профессии в сфере ухода за недвижимостью](#)»;
- EKKL 2001, 2016 – «[Система сертификации предприятий по уходу за недвижимостью](#)»;
- EKKL 2000, 2014 – «[Кодекс добрых традиций в сфере ухода за недвижимостью](#)»;



# 500 ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОСТИ

EVS  
807:2016

## ВОССТАНОВЛЕНИЕ

идея

развитие

текущие расходы

- 200 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
- 300 БЛАГОУСТРОЙСТВО
- 600 КОММУНАЛЫ
- 700 ОПОРНЫЕ УСЛУГИ

цель достигнут,  
знос

ПОЛЬЗОВАНИЕ

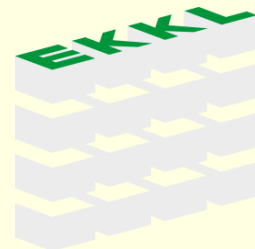
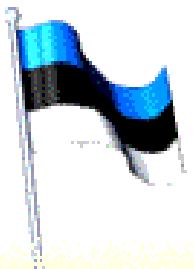
800

оставление

время

400 РЕМОНТ И  
РЕКОНСТРУКЦИЯ

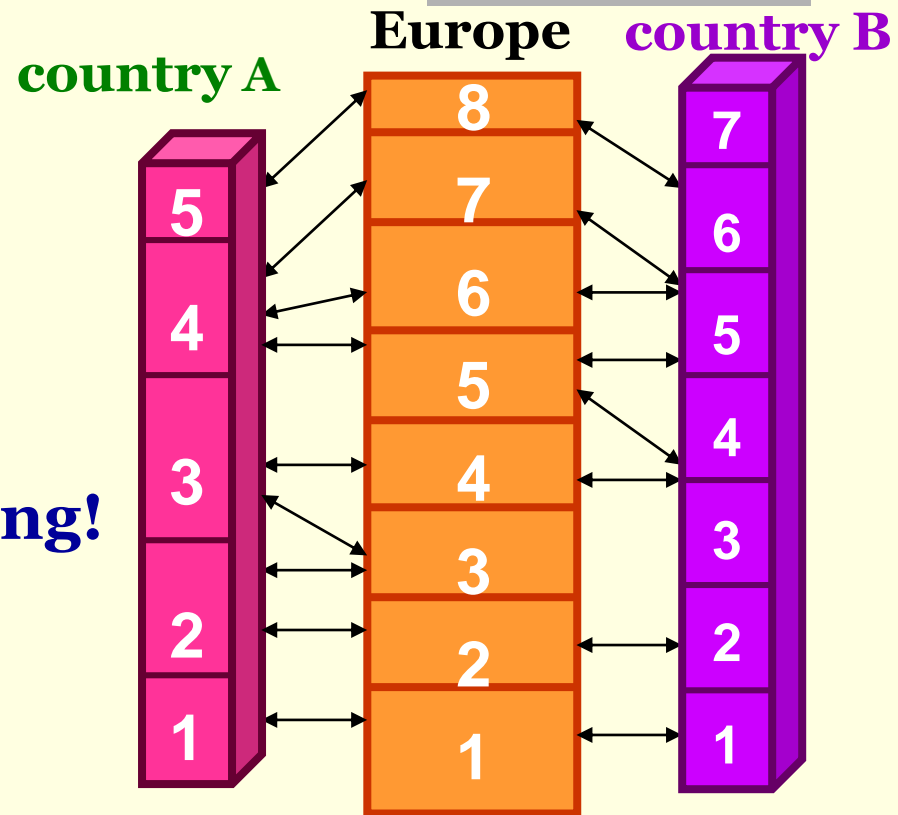
100 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ



# European Qualifications Framework - EQF

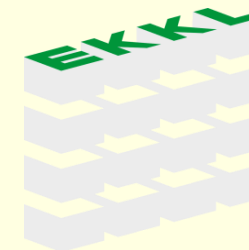
- Common framework

Qualifications benchmarking!





# УРОВНИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ ПО УХОДУ ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ



Работник по **обсл.** недв. 4  
Работник по **обсл.** недв. 5  
Работник по **обсл.** недв. 6



Обсл. техник НО 4  
Обсл. мастер НО, НК 5  
Руководитель обсл. НО 6

**Управляющий** недв. 4

**Управляющий** недв. 4

**Управляющий** недв. 5

**Управляющий** недв. 6



Младший управл. НА 4  
**Управл. многокв. домом** **КЕН 4**

Управляющий НА 5

Ст. управляющий НА 6

**Руков. раб. по уходу 7**



Руководитель по уходу КН 7

**Сроки для представления заявлений по соисканию профессиональной  
квалификации в ЕККЛ 2019 :**

**01.03.2019 и 01.10.2019**



# УРОВНИ СЕРТИФИКАЦИЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В СФЕРЕ УХОДА ЗА НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Как правило, правление Союза объявляет сертификацию два раза в год и для рассмотрения представленных ходатайств о сертификате и получения оценки созывает квалификационную комиссию. **Типы сертификатов (НА - УПРАВЛЕНИЕ и НО - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ и НК – БЛАГОУСТРОЙСТВО и КК - УХОД)** в свою очередь подразделяются на четыре класса (качества) сертификата:

- Сертификат **НА** или **НО** или **НК** (\*)
- Сертификат **НА** или **НО** или **НК** (\*\*)
- Сертификат **НА** или **НО** или **НК** или **КК** (\*\*\*)
- Сертификат **НА** или **НО** или **НК** или **КК** (\*\*\*\*)



Для сертификации ходатайствующее предприятие представляет в правление ЕККЛ на имя квалификационной комиссии пакет документов, состоящий из двух основных частей:

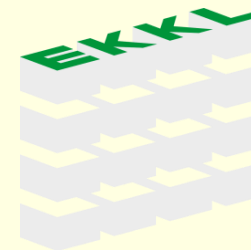
- **предпосылочные документы** являются общими для всех сертифицируемых предприятий, независимо от того, о каком уровне они ходатайствуют (т.н. «предпосылки рассмотрения»)
- **уровневые документы** составлены и скомплектованы в соответствии с тем, о каком уровне сертификата предприятие ходатайствует

**Сроки для представления заявлений по сертификацию в ЕККЛ 2019 :**

**15.03.2019 и 15.10.2019**



# Норматив качества услуг по уходу за недвижимостью



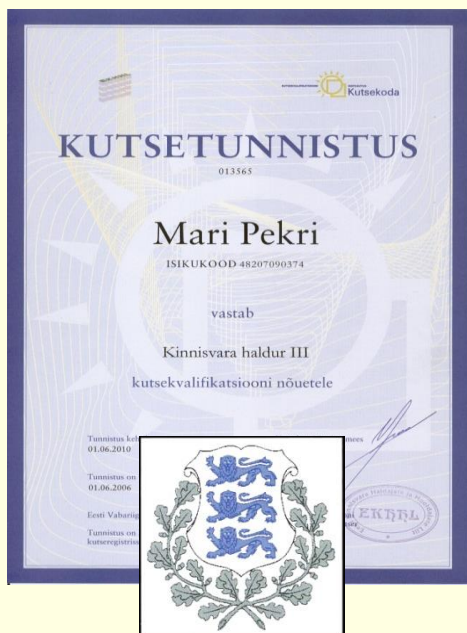
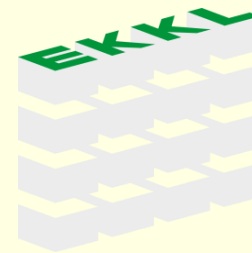
Нормативы качества строения предусматривают (прежде всего, для общественного сектора) **четыре уровня качества, соответствующие назначению строений (объекта недвижимости):**

- **А – представительское; высококачественное**
- **В – повышенное качество; соответствует особым или повышенным требованиям**
- **С – обычное качество; подходит для пользования**
- **О – законсервированный или закрытый объект недвижимости с минимальными требованиями**

**Соответствия между уровнями качества объекта недвижимости и уровнями качества услуг по уходу за недвижимостью**

Классы качества объекта недвижимости	Классы уровня качества услуги	Классы качества услугодателей	Уровень квалификации специалистов услугодателей
класс А	класс 4 высокое качество	уровень сертификата НА **** и уровень сертификата НО, НК ***	покрытие всех объектов НА 6 и как минимум один НО 6, покрытие всех объектов НО 5
класс В	класс 3 цикличная экономичность продукта	уровень сертификата НА *** и уровень сертификата НО, НК **	как минимум один НА 6, покрытие всех объектов НА 5 и покрытие всех объектов НО 5
класс С	класс 2 систематичность	уровень сертификата НА ** и уровень сертификата НО, НК*	по меньшей мере один НА 5 и по меньшей мере один НО 5
класс О	Класс 1 минимальные меры	уровень сертификата НА *	по меньшей мере один НА 4 и КЕН 4
не классифицируется	неприемлемая случайность	качество не доказано	—

# В цене профессионализм!



... 1450 государственных  
профессиональных свидетельств!

... и ЕККЛ выдал  
265 сертификатов!

# ЖИЛЫЕ ДОМА

# НЕЖИЛЫЕ ДОМА

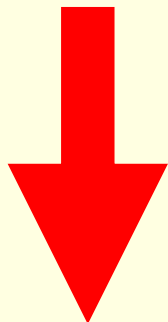
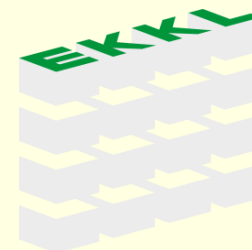


оборт  
(денежные)  
**35 %**

договоры  
(клиенты)  
**70 %**

оборт  
(денежные)  
**65 %**

договоры  
(клиенты)  
**30 %**



**TREND**



# FM ИНСТРУМЕНТЫ ПОСТАВКИ (Что может предложить ЕККЛ ?!)



**Рынок услуг FM  
(поставщик и сторона  
предлагающая услуги)**

**EVS 807, EVS 910, EVS 914, EN 15221**

**ЕККЛ НА, НО, НК и КК сертификаты**

**НА, НО и НК свидетельства о квалификации +  
обучение**

**Общие условия договора услуг FM**

**Анализ расходов и качества услуг FM**

**Правовые  
акты**

**Нормы,  
стандарты**

**Хорошие  
традиции**

# Estonian FM market TOP 30

## EKKL 2019 kinnisvara korrashoiu SÜGISFOORUMI tutvustav materjal ja kava



**Kinnisvara valdkonna arvamusiidrid ütlevad välja:** Kinnisvara hinnakasv aastaga on olnud ligi 10%, kuigi laenamise on muutunud kallimaks. Majandus jahtub aga sellest hoolimata kerkib rekordary büroopinda. Kinnisvara peab tekitama emotsioone! Samas ei tea riik, millist kinnisvara Eestil on tulevikus vaja? Uus mull tulemas? **Aga millised on siis päriselt aktuaalsed arengud kinnisvara korrashoiu maastikul?** Krediidinfo allikale tuginedes EKKL kinnisvara korrashoiu TOP 30-s suurendasid 2018 aastal võrreldes eelmise aastaga käivet 21 liiget ning 27 liiget tegid 2018 majandusaastal kasumit. Kui 2017 kasvas TOP-i kohtadel 1-5 olevate liikmete käive 14,4 %, siis 2018 aastal ainult 2,1 %. TOP 30 kohtade 6 – 30 osas old samad näitajad 8,4 % ja 4,6 %. Kui jätta arvestusest välja 3 kahjumit teinud ja 3 kõige kõrgemat kasumit teinud tegijat, siis keskmine 2018 majandusaasta kasumi % käibest on 5,6 %. Tõsiasi on see, et EKKL TOP 30-sse enam alla 1,26 miljoni käibega ei pääse. Valdavas osas on TOP 30-s platseerunud ettevõtjad 2018 olnud majanduslikult edukas ja hea aasta. Nendel ja teistel valdkonna aktuaalsetel teemadel tahaksimegi Teieni tuua ajakohast teavet ja koos mõelda valdkonna traditsiooni – EKKL Kinnisvara Korrashoiu Sügisfoorum – 2019 ürituse raames.

### EKKL liikmetest kinnisvara korrashoiu ettevõtete 2018 majandusaasta käibe TOP 30 ja 2017 – 2018 TOP-i võrdlev käivate dünaamika:

EKKL liikmetest üriühingud - korrashoiu turuosad - 2018 käibe EKKL TOP 30	Koht 2017 EKKL TOP 30-s	Käive 2017 milj.EUR	Käive 2018 milj.EUR	Käibe muutuse % 2017 - 2018	2018 kasum/ kahjum milj.EUR	2018 kasumi/ kahjumi % käibest
1. AS Riigi Kinnisvara	1	106,26	106,49	0,20	16,77	15,75
2. OU SOL Baltics	2	26,48	27,62	4,30	0,68	2,46
3. AS ISS Eesti	3	19,54	19,54	0,00	0,77	3,94
4. OU P'Dassmann Eesti	4	10,72	12,66	18,10	0,24	1,90
5. OU Kinnisvarateenindus	5	7,24	7,46	3,00	0,25	3,35
6. OU Puhastusproff	11	3,45	5,01	45,20	0,21	4,19
7. OU Strantum	7	4,29	4,42	3,00	-0,34	7,69
8. OU BREM Kinnisvarahoidlus	6	4,46	4,18	-6,30	0,28	6,70
9. OU Krausberg Eesti	12	3,14	3,84	22,30	0,26	6,77
10. AS Arkaadia Halduse	8	4,14	3,64	-12,10	0,50	13,74
11. AS Saku Maja	10	3,54	3,47	-2,00	1,43	41,21
12. AS Caverion Eesti	13	3,13	3,13	0,00	0,02	0,64
13. OU Koda Ehitus	9	4,07	2,93	-28,00	0,02	0,68
14. OU Pindi Kinnisvarahaldus	14	3,03	2,68	-11,60	-0,05	1,87
15. OU HKP	17	2,02	2,56	26,70	0,22	8,59
16. OU TP Kinnisvarahoidlus	16	2,09	2,43	16,30	0,04	1,65
17. OU Done Haldus	21	1,66	2,27	36,70	-0,03	1,32
18. OU Olemar	18	1,94	2,20	13,40	0,34	15,45
19. OU Viimsi Haldus	19	1,87	1,94	3,70	0,14	7,22
20. OU Kristine KVH	-	0,81	1,92	137,00	0,10	5,21
21. OU Balti Haldusgrupp	-	1,15	1,81	57,40	0,14	7,73
22. AS Silport Kinnisvara	22	1,58	1,54	-2,50	0,07	4,55
23. OU Kuressaare Elamute Hooldus	20	1,67	1,51	-9,60	0,03	1,99
24. OU Kiriku Varahaldus	24	1,36	1,43	5,10	0,26	18,18
25. OU Pesuekspert	-	0,94	1,39	47,90	0,10	7,19
26. OU CityHaldus	15	2,19	1,39	-36,50	0,16	11,51
27. OU Koduhooldus	28	1,18	1,37	16,10	0,03	2,19
28. AS TERA	-	0,90	1,30	44,40	0,37	28,46
29. OU Võru Kinnisvara	-	0,63	1,29	104,80	0,01	0,78
30. OU Maket Kinnisvara	26	1,27	1,26	-0,80	0,01	0,79
<b>Kokku (6-30):</b>		<b>58,37</b>	<b>60,91</b>		<b>Keskmine:</b>	<b>7,38</b>
<b>Kõik (1 - 30) kokku:</b>		<b>228,61</b>	<b>234,68</b>		<b>Keskmine:</b>	<b>7,06</b>

Hea meel on anda Teile teada, et EKKL juhatus on ettevalmistanud traditsioonilise iga-aastase EKKL sügisfoorum ja olete kõik kuni 15.11.18 oodatud osalemiseks registreeruma EKKL 19.11.19 kella 12.00 – 17.00 üldkoosolekule ja foorumile, mis seekord toimub Tallinna uhiuues avastuskeskuses Noblessneri valukoja Pantera saalis. Foorumi alustame kell 12.00 tavapäraselt liidu liikmete üldkoosolekuga ning seejärel saate seminari kahes sessioonis kinnisvara korrashoiu valdkonnas ekspertidelt valdkonna aktuaalset informatsiooni ja tegevuspraktikult edukaks tegutsemiseks asjalikke soovitusi. **Ürituse põhiohk** on sel aastal kinnisvara korrashoiu valdkonna IT lahendustel, millele on pühendatud kogu ürituse teine pool. Saate vahetut infot IT tegijatel, mis loodud ja mis veel plaanis, et saaksite leida oma organisatsioonile veelgi sobivama ja parema IT lahenduse. NB! Sügisfoorumist osavõtuks toimub registreerumine kuni 15.11.19. EKKL liikmed saavad registreerida oma esindajaid osalema soodus hinnaga, seega soovime liikmete esindajatel kindlasti registreeruda osalema kinnisvara korrashoiu valdkonna EKKL 19.11.19 sügisfoorumile. Osavõtuks registreerimiseks palume täita ja saata info@ekklit.ee lisatud registreerimisleht.

Käibandmete allikas: AS Creditinfo Eesti AS

# Thank you for your attention.



## Jüri Kröönström

■ CEO

The Association of Estonian  
Facilities Management (EKKL)

Phone: +372 66 17 998

e-mail: [info@ekkliit.ee](mailto:info@ekkliit.ee)

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Estonia

[www.ekkliit.ee](http://www.ekkliit.ee)

*Never forget – every person and every  
house is individual and unique!!!*