

**Ситуация на рынке управления
жилой недвижимостью Латвии.
Примеры управляющих / сервисных
компаний – структура, рабочие
процессы, услуги, рынок клиентов**

**Юрис Виджис, член правления
Латвийской ассоциации управляющих
недвижимостью**

Ташкент, 29.05.2018

Жилой дом

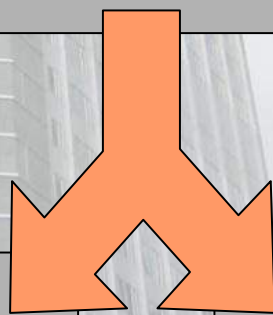
Жилой дом - это здание, которое сдано в эксплуатацию и в соответствии с делом кадастрового измерения является жилым домом, принадлежащие ему здания (строения), земля, на которой они находятся, если земля вместе с жилым домом образует единую недвижимую собственность.



**Жилой дом
состоит из
индивидуальной
и совместной
собственности.**

Квартирная собственность

Квартирная собственность
(Квартирная собственность – это
отделенная правомерным путем
самостоятельная недвижимая
собственность)



Отдельная собственность
(несет ответственность собственник
квартиры)

Совместная собственность
(заключается договор с
управляющим)

Процесс управления жилыми домами



Управляющий

Информация

Решение



Собственники квартир

Кто может управлять жилым домом?

- Совершеннолетнее и дееспособное физическое или юридическое лицо, которое на основе договора управления осуществляет управлением жилым домом.

Квалификация управляющего (1)

Жилой дом площадью свыше 1500 м²

- Управляющий имеет право управлять, имея четвертый уровень профессиональной квалификации (колледж, бакалавр, магистр)
- Юридическое лицо – необходимая квалификация необходима физическому лицу, которое непосредственно выполняет управление домом (работнику организации).

Квалификация управляющего (2)

По крайней мере третий уровень профессиональной квалификации (техникум, курсы 960 часов) необходим:

- Владельцу дома
- Одному из владельцев по договору взаимного соглашения владельцев
- Работнику общества или товарищества или члену общества или товарищества, который является владельцем квартиры.

Квалификация управляющего (3)

Профессиональную квалификацию не должен иметь управляющий многоквартирного дома и дома площадью $<1500 \text{ m}^2$

- Владелец жилого дома
- Один из владельцев на основе договора взаимного соглашения жильцов
- Созданное владельцами общество или товарищество



Реестр управляющих

- Любое лицо, которое соответствует требованиям квалификации управляющих, и заключило договор управления с владельцами многоквартирного дома, регистрируется в реестре управляющих;
- Физическое или юридическое лицо имеет право регистрироваться и предлагать услуги управления;
- Зарегистрировано 681 управляющий, 337 заключили договор управления.

Пример реестра

Рег.№	Название управляющего (для юридического лица)	Предлагаемые управляющим виды услуг	Территория предоставления услуг	Квалификация управляющего, работника управляющего	Право предлагать услуги управления на рынке
7.	ООО «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde»	Управление недвижимой собственностью. Санитарный уход и благоустройство находящейся в собственности жилого дома части и принадлежащего к ней участка земли (привязанный участок земли, помещения общего пользования, дератизация, вывоз листьев и веток, поставка песка). Техническое обслуживание и ремонты жилого дома (система водопровода и канализации, система теплоснабжения, система электроснабжения, конструктивные элементы дома, проверка и чистка вентиляции/дымоходов/каналов, чистка труб). Аварийная служба. Финансы и бухгалтерия. Юридические услуги. Услуги инженеров эксплуатации зданий. Почтовые услуги и услуги связи. Информационные и технологические услуги. Другие услуги.	Елгава	Юрис Виджис. Райтис Виджис. Елена Барановска. Профессиональная степень бакалавра в управлении недвижимой собственностью и квалификация управляющего недвижимой собственностью. Пятый уровень профессиональной квалификации. Марита Жива. Профессиональная степень бакалавра в управлении недвижимой собственностью и квалификация управляющего недвижимой собственностью. Профессиональная степень магистра в управлении предпринимательской деятельностью и недвижимой собственностью. Пятый уровень профессиональной квалификации. Юлия Загорска. Профессиональная степень бакалавра в управлении недвижимой собственностью и квалификация экономиста недвижимой собственностью. Пятый уровень профессиональной квалификации.	✓
8.	ООО «JGA»	Управление.	Цесис	Гунита Грунтмане. Квалификация управляющего домами (недвижимой собственностью). Пятый уровень профессиональной квалификации.	✓
9.	Товарищество «Raiņi»	Управление жилыми домами.	Мадона	Нормундс Арама. Пункт 6 переходных правил Закона об управлении жилыми домами.	

Быть или не быть собственником квартиры

- Существует несколько способов, как стать собственником квартиры. Квартиру можно купить, приватизировать, унаследовать, получить в дар. Наряду с радостью от обладания полученным имуществом, становясь собственником квартиры, возникает также обязанность участвовать в процессе управления жилым домом.
- Приобретение квартиры - это граница между тем периодом когда кто то другой, со стороны, заботится о содержании квартиры и своими собственными новыми обязанностями.

Собственник квартиры

Собственник квартиры это лицо, которое приобрело квартирную собственность и зарегистрировало право собственности в Земельной книге.

Общность собственников квартир


Общность собственников квартир – это управленческая институция в жилом доме, который разделен на квартирные собственности.

В состав общности собственников квартир входят все собственники квартир соответствующего жилого дома.

Если находящиеся в жилом доме квартирные собственности принадлежат одному лицу, оно имеет предусмотренные в законе права и обязанности для «общности собственников квартир».

Компетенция общности собственников квартир

Общность (объединение) собственников квартир имеет право решать любой вопрос, который относится к находящейся в совместной собственности части. Общность собственников квартир, заключив соответствующий договор, может уполномочить другое лицо решать находящийся в компетенции общности вопрос, за исключением упомянутых во второй части этой статьи вопросов.



Общность собственников квартир в отношении находящихся в своей компетенции вопросов может принимать решения следующим образом:

1. На общем собрании собственников квартир;
2. Не созывая общее собрание собственников квартир - в виде опроса;
3. Иначе, при взаимной договоренности.

Квоты решений

- 100% - изменение совместной собственности
- $\frac{3}{4}$ - правила пользования совместной собственностью
- $\frac{2}{3}$ - уполномочие представлять владельцев дома

Контактное лицо собственника жилого дома

В договоре управления жилым домом, в дальнейшем нужно указывать определяемое решением собственника жилого дома контактное лицо, которое обеспечивает оборот информации между управляющим и собственниками квартир (старший дома);

Принципы управления жилым домом следующие (1)

1. Непрерывность процесса управления обеспечивает сохранение особенностей (качество) пользования жилым домом на всем протяжении его эксплуатации;
2. Выбор по возможности наиболее оптимальных методов деятельности управления, в том числе создание оптимальных расходов на управление жилым домом, обязательно соизмеряя их с платежеспособностью собственника жилого дома;

Принципы управления жилым домом следующие (2)

3. Содержание и качество предоставленных услуг обеспечивает сохранение особенности (качество) пользования жилым домом на всем протяжении его эксплуатации;
4. Недопустимость нарушения безопасности или здоровья индивида в процессе управления;
5. Обеспечение сохранности и улучшения качества окружающей среды в процессе управления.

Обеспечение процесса управления

1. Обеспечение процесса управления жилым домом (в том числе принятие связанных с управлением жилым домом решений, заключение сделок) является обязанностью собственника жилого дома;
2. Выдавая управляющему поручение управления, собственник жилого дома обязан обеспечить необходимое для выполнения данного поручения финансирование.

Обязательно выполняемые действия управления

1. Физическое содержание жилого дома
2. Планирование и организация процесса управления
3. Ведение «Дела дома»
4. Заключение договора землепользования
5. Подготовка информации для институций государства и самоуправления

Другие действия управления

Другие действия управления, которые связаны с содержанием дома, и которые делаются в соответствии с решением и платежеспособностью владельцев

Физическое содержание жилого дома

- Санитарное обслуживание жилого дома – земельный участок, помещения общего пользования
- Обеспечение возможности получения необходимых услуг для содержания жилого дома
- Осмотр, техническое обслуживание и ремонт дома и расположенного в нём инженерного оборудования и коммуникаций
- Обеспечение минимальных требований энергоэффективности
- Обеспечение требований охраны окружающей среды

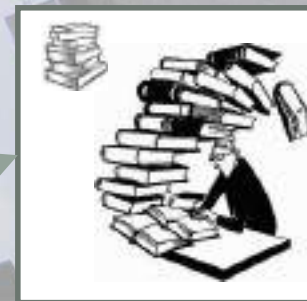
Планирование и организация управления

- Подготовка плана содержания дома
- Подготовка проекта годового бюджета
- Организация бухгалтерского учета

Ведение дела дома

- Дело жилого дома – совокупность технической, юридической и финансовой информации о жилом доме и ее изменениях в ходе жизненного цикла дома;
- Дело жилого дома ведется о каждом доме;
- Дело жилого дома можно вести и в виде бумажных документов, и в виде электронного документа.

Дело жилого
дома





**Владелец Жилого дома с
управляющим заключает договор
управления или управления и
уполномочия жилым домом**

Условия договора управления (1)

- стороны
- адрес дома
- обязательно выполняемые действия управления
- порядок информирования владельцев о выполнении задачи управления

Условия договора управления (2)

- правила, как управляющий информирует владельцев
- контактное лицо владельцев
- действия, которые управляющий уполномочен «делать»
- счета расходов
- правила внесения изменений в договор и расторжения договора
- срок действия договора
- ответственность управляющего

Договор на услуги

Договор на услуги заключает собственник жилого дома и лицо, которое предоставляет соответствующую услугу;

- методика расчета
- лицо, которое производит расчеты, выписывает счета и получает оплату

Компетенция поставщика услуг

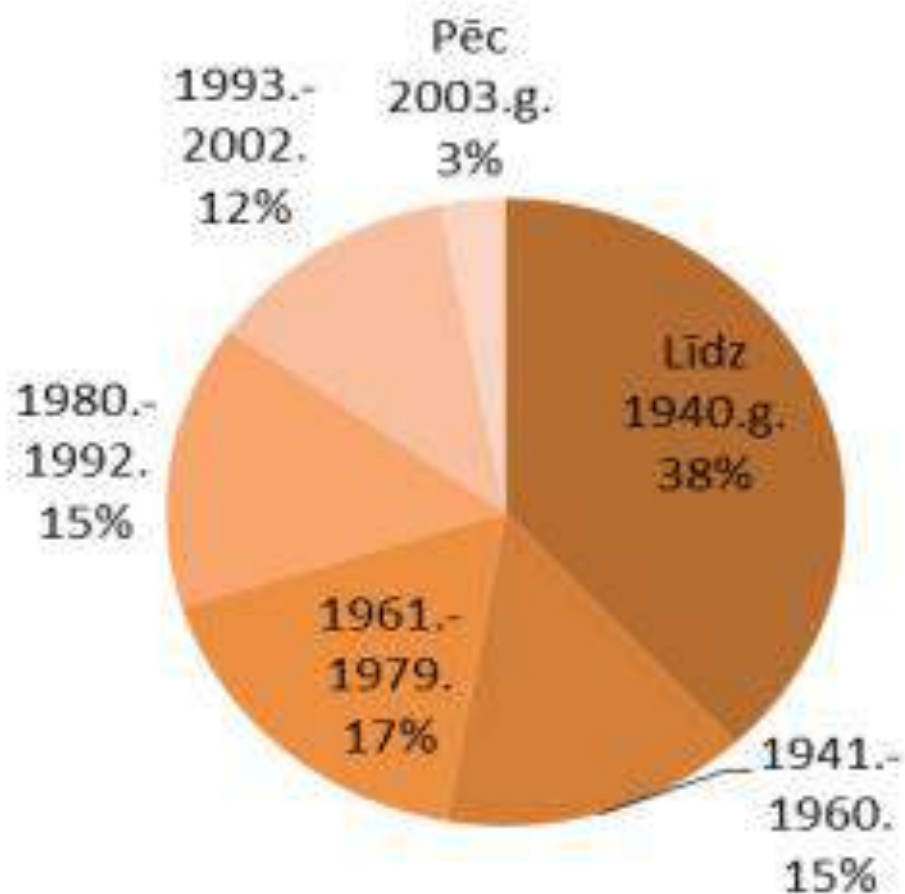
- делать экономически обоснованные расчеты и информировать владельцев
- заключая договор услуг, обеспечить возможность оплачивать по методике
- обеспечивать возможность проводить прямые платежи
- контролировать дисциплину платежей



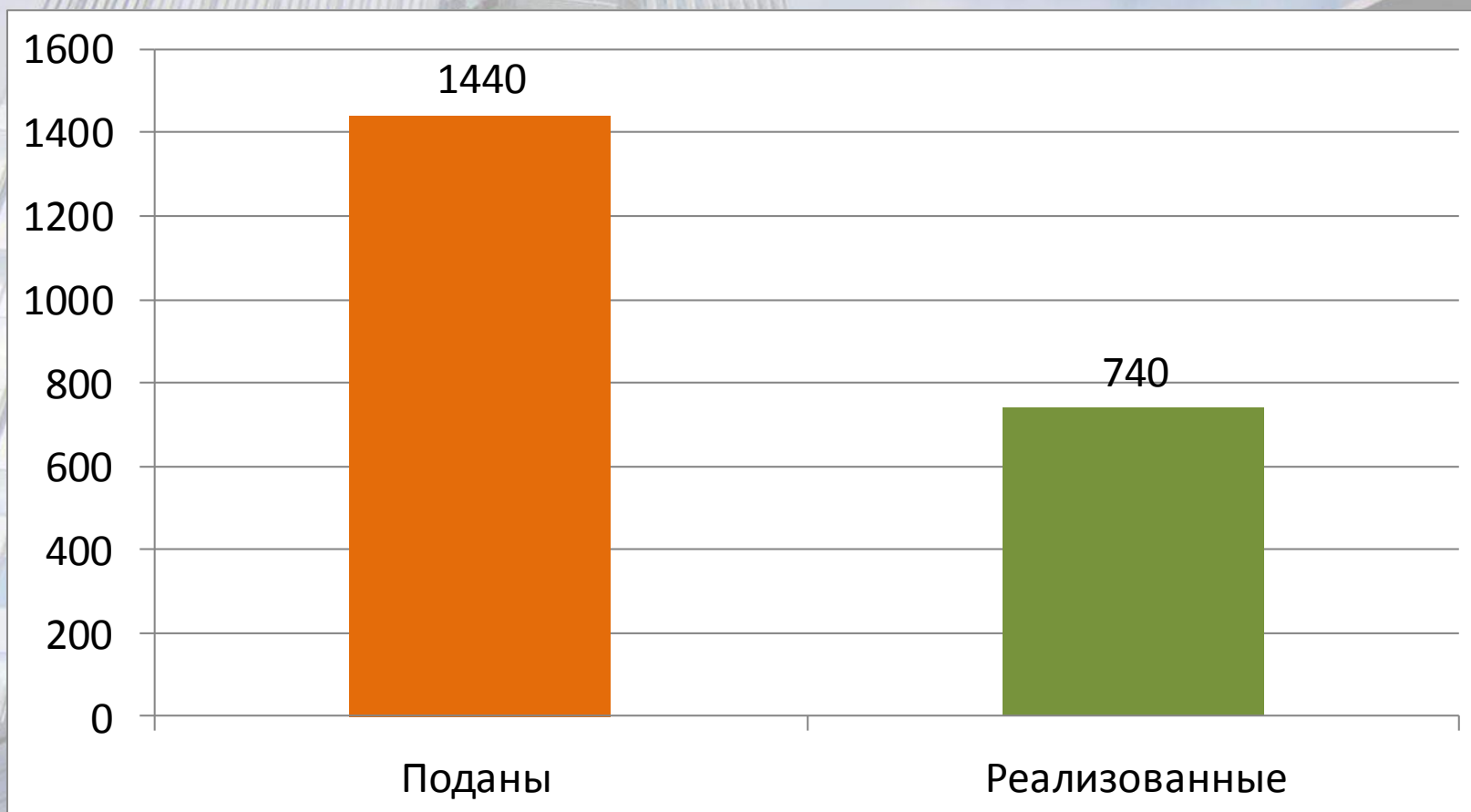
Обязательные к выполнению действия управления

**Обеспечение минимальных требований
энергоэффективности**

Возраст жилых домов



Программа утепления домов (2009-2016)



Программа утепления домов (до 2023 года)

До 2023 года владельцы жилого дома в Латвии имеют возможность участвовать в программе повышения энергоэффективности многоэтажного дома.

Программу поддерживает Европейский региональный фонд развития и Латвийское государство.

Программу внедряет АО ALTUM - Государственная Финансовая институция.

Сумма поддержки: 166 мил. €

Критерии программы

- Возврат затрат на выполненные ремонтных работ в течение 30 лет
- Доступна по всей территории Латвии
- В доме более 5 квартир
- Одному владельцу принадлежит не более 20% квартир
- Возможность использования финансовых накоплений дома

Объем поддержки

Результат реновации	Финансирование коммерческих структур	Финансирование ALTUM
До 90кWh/m ² /год	36%	25%
До 80кWh/m ² /год	43%	30%
До 70кWh/m ² /год	50%	35%

Результат реновации	Финансирование коммерческих структур	Финансирование ALTUM
До 90кWh/m ² /год	50%	35%

Результат программы в данный момент



План действий по устойчивому энергетическому развитию Елгавы

Реконструкция
освещения,
поощрение
использования
«зеленого»
транспорта

Реконструкция
системы
теплоснабжения

Реновация
многоквартирных
домов и
общественных
зданий

Использование
AER в
производстве
теплоэнергии

Уменьшения
расхода
энергии
Повышение
энергоэффе
ктивности



Повышение энергоэффективности в дошкольных учреждениях города Елгавы

Финансирование проекта - EUR 1 789 996, в т.ч. KPFI софинансирование - EUR 1 506 437 и софинансирование Елгавского городского самоуправления - EUR 283 559.

Достигнутые результаты:

Проведены работы по повышению энергоэффективности в 7 городских учебных заведениях:



Понижение эмиссии CO₂ в освещении города Елгава

Бюджет проекта : EUR 638 876,83, в т.ч. KPFI - EUR 446574,91 и софинансирование самоуправления EUR 192 301,91.

Достигнутые результаты:

- Установлено новое оборудование для городского освещения (668 светильники LED, 23 блока управления)
- Экономия электроэнергии 254 Mwh в год. Уменьшение потребления электроэнергии 60%.



ООО "Fortum Jelgava" биотопливная когенерационная станция

- Сдана в эксплуатацию- в сентябре 2013 года
- Дала возможность с сентября 2013 года перейти от импортного ископаемого топлива на местные возобновляемые источники энергии – щепу
- Обеспечивает теплоэнергией до 85% городской централизованной системы теплоснабжения
- Установленная мощность теплоэнергии - 45 МВт и электроэнергии- 23 МВт.
- ООО "Fortum Jelgava" инвестиции - 70 млн. евро; 6 млн. евро выделены из структурных фондов ЕС.



Первая практика

2001 году начали выполнять работы по утеплению стен домов и замену окон в подъездах.



При отсутствии государственного финансирования приходится искать за пределами территории страны.

Реализация Латвийско – Немецкого пилотного проекта защиты среды «Модернизация системы теплоснабжения города Елгавы»

Произведена реновация двух многоквартирных жилых домов.

1. При достижении снижения потребления тепловой энергии не менее, чем на 50%, покрываются 40% (без НДС) от общих затрат на реновацию;
2. Разрабатывается описание работ для обеспечения качества выполнения работ;
3. Осуществляется строительный надзор

Министерство защиты среды и безопасности реакторов Федеративной Республики Германии в оба проекта в целом инвестировало более 180 000 EURO (бюджетные деньги государства).

Оснащение 600 квартир распределителями потребленной для отопления тепловой энергии (аллокаторами).

Разработать концепцию снижения потерь теплоэнергии не менее, чем на 50%

Создать агенство для популяризации возможности экономии энергии



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit



ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЕ ЗДАНИЕ В ЛАТВИИ 2010



Энергоэффективная реконструкция здания. Немецкое качество в Латвии. Проекты хорошей практики.



AHK Asociācija Vācu uzņēmumu Latvijā
in Estonia, Lithuania, Latvia
Vereinigung der Unternehmen in
Estland, Litauen, Letland

ENERGIE EFFIZIENZ

ATZINĪBAS RAKSTS URKUNDE

Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, SIA

par inovatīvu energoefektīvu „made in Germany”
tehnoloģisko risinājumu pielietojumu
daudzdzīvokļu ēkās (innovāciju)

für den Einsatz innovativer Energieeffizienz-Technologien „made in Germany”
bei der Sanierung des Mehrfamilienhauses

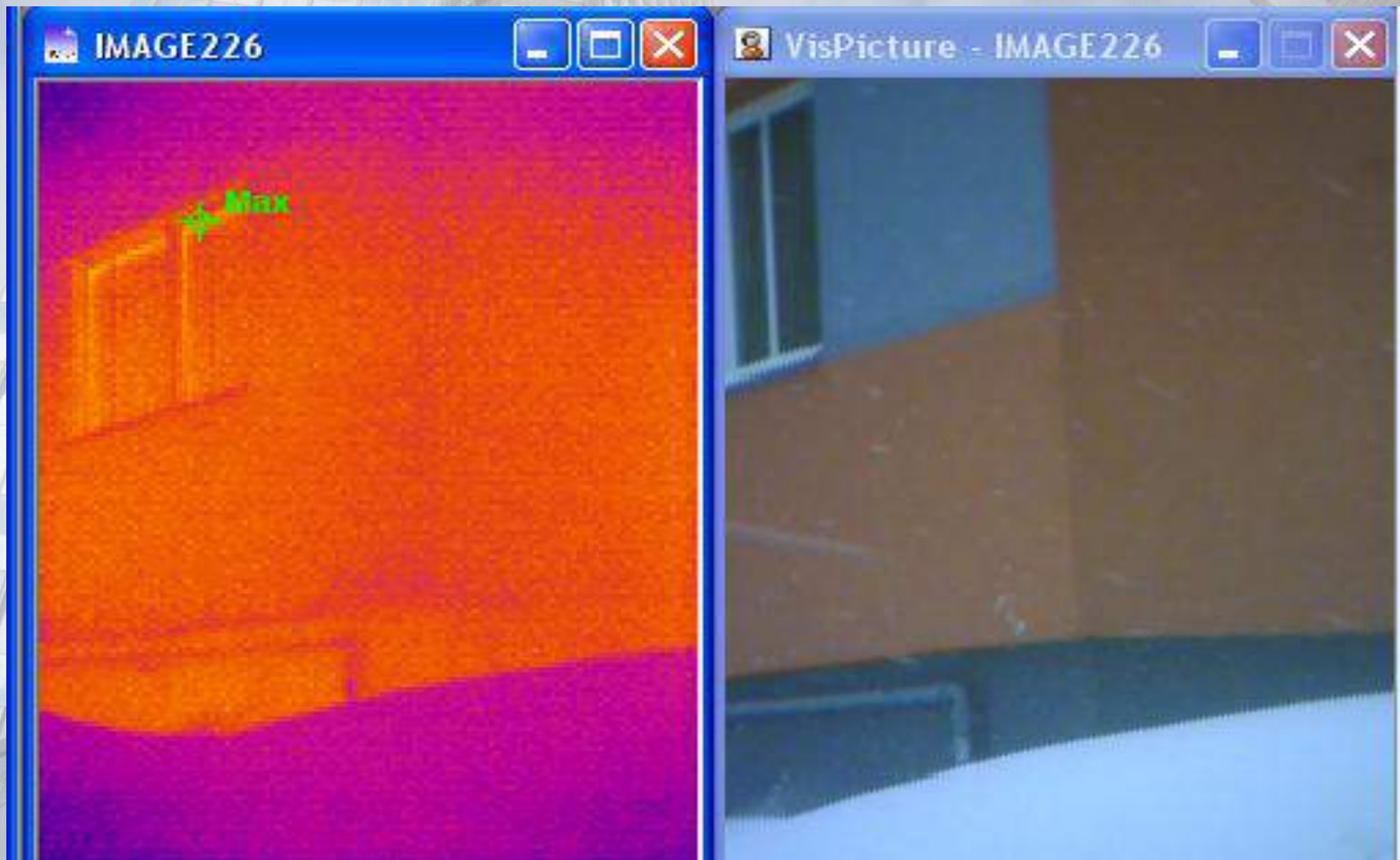
Jelgavē, K. Helmana ielā 3

Wolfgang Böwe
Vācijas Pārvalde, Jelgavā, K. Helmana ielā 3, energoefektīvu risinājumu pielietojums daudzdzīvokļu ēkās (innovācija)

Markus Dittus-Schallachnick
Vācijas Energoefektivitātes programmas
Vācijas Energoefektivitātes
Vācijas Energoefektivitātes
in Estonia, Lithuania, Latvia

Rīga, 2013. gada 24. septembris Rīga, den 24. September 2013

Проверка качества работ Термография



Проверка качества монтажа ОКОН



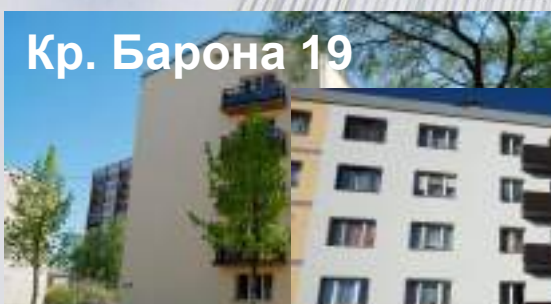
Проверка качества работ



Государственная программа (средства ERAF)

Выполнена полная реновация для 18 жилых домов

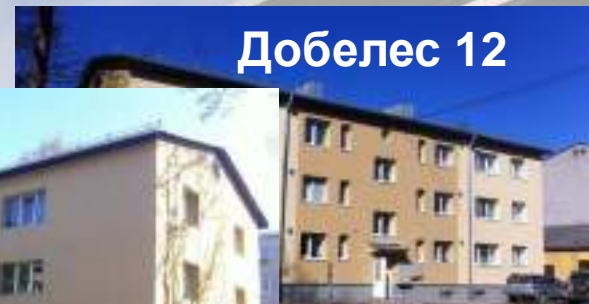
Кр. Барона 19



Райня 10



Добелес 12



Добелес 8



Райня 3



Лачплеша 19а



Кронвалда 5



Бульв. Бривибас 28



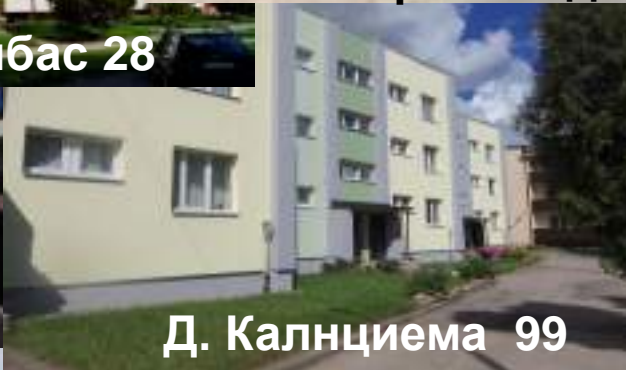
Д. Калнциема 101



Лиела 39



Д. Калнциема 99



Райня 9



Обеспечение финансирования

- Чем больше лиц участвует в принятии решений, тем успешнее реализация
- Залог - финансовый поток
- Условия финансирования
 - период кредита
 - ставка
 - погашение кредита

Разработка проекта санации

- Техническое обследование
- Энергоаудит
- Проект санации дома

Ошибки разработки проекта

- Некачественный технический осмотр здания
- Несоответствие данных энергоаудита
- Недостаточная детализация проекта
- Не учтены все нюансы технического осмотра
- Ошибки в расчетах объемах работ

Тендер выбора исполнителя

- Описания и технологии выполняемых работ (реализация совместного с IWO проекта утепления дома)
- Необоснованно занижена цена
- Обжалование результата тендера



Процесс санации

- Квалификация и опыт рабочих и прораба
- Технадзор
- Соблюдение требований технологического процесса
- Качество использованных материалов
- Соблюдение графика работ

Гарантии на выполненные работы

- Банкротство исполнителя
- Непризнание своих ошибок
- Добиться выполнения гарантийных работ

Обеспечение оплаты

- Платят все
- Борьба с неплательщиками

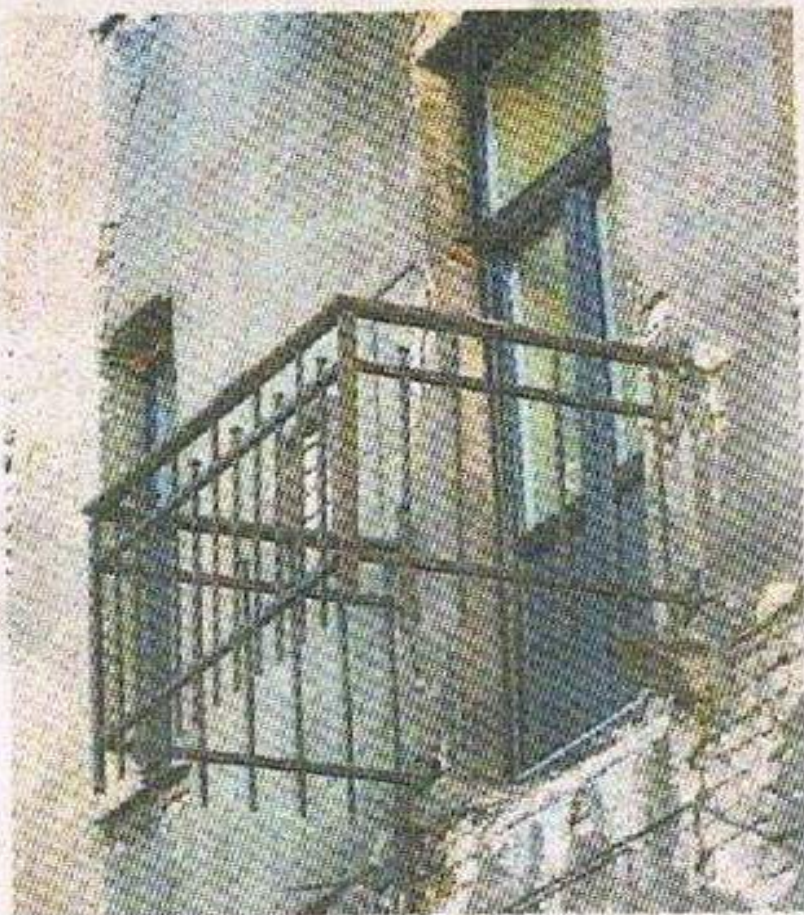


Кто это всё организует ???

- **УПРАВЛЯЮЩИЙ**
- Профессиональное образование по управлению
- Непрерывное повышение уровня знания (проект Друг Дома совместно с IWO)
- Следить за изменениями нормативных актов
- Получение доверия владельцев квартир
- Активное сотрудничество с контактными лицами
- **ПРОФЕССИОНАЛИЗМ**



Проблемы лоджий и балконов



▲ **PAGAIĀM** nezināmu iemeslu dēļ balkons atdalījās no fasādes un nogāzās zemē.

FOTO - LETA

Санация лоджий и балконов (1)

Заключение о техническом обследовании:

ЗАПРЕТИТЬ ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Санация лоджий и балконов (2)

Предоставляются гарантии, что процесс санации будет строго контролироваться, в том числе будут осуществлены:

- контроль применяемых систем материалов;
- защита коррозии металлических частей после их обработки;
- соблюдение технологий в ходе исправления поврежденных мест.

Санация лоджий и балконов (3)



Санация лоджий и балконов (4)

....., чтобы устранить риск возможной аварии, эксперты требуют незамедлительно полностью прекратить использование балконов.



Санация лоджий и балконов (5)



Санация лоджий и балконов (6)





E'tiboringiz uchun tashakkur!

www.nip.lv

info@jnip.lv

Tel.: +371 63020605