



WELCOME TO ESTONIA

Welcome to Estonia



**2022 STUDY TOUR TO ESTONIA (TALLINN) - ОБМЕН ОПЫТОМ МЕЖДУ
УПРАВЛЯЮЩИМИ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (29.09.2022)**



Опыт по обслуживанию недвижимости в Эстонии.



JÜRI KRÖÖNSTRÖM
CEO
EKKL





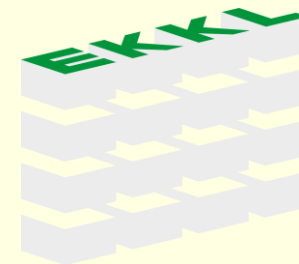
Общая информация об Эстонии



- Население: 1.3 миллиона
- Площадь: 45 000 км²
- Язык: Эстонский
- Валюта: EUR



ASSOCIATION OF ESTONIAN FACILITIES MANAGEMENT – EKKL



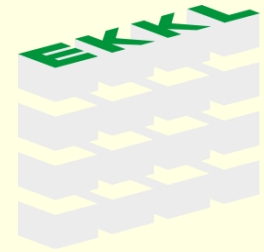
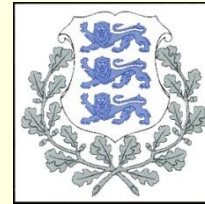
Сегодня в **Союз входит 102 членов**. Объем бюджета Союза в 2021 году составил около 120 тысяч евро.

Большинство членов Союза – **частные предприятия (90 членов)**, 7 частных предпринимателей и 5 представителя общественного сектора.



EuroFM
european facility management network



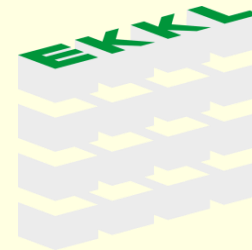
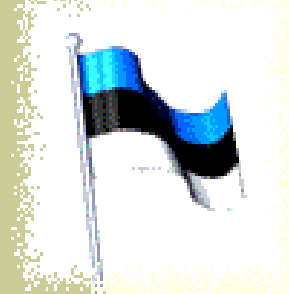


Деятельность предприятий в сфере ухода за недвижимостью в Эстонии регулируют следующие наиболее важные правовые акты:

- 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.





Выдержки из устава НКО ЕККЛ:

Цель создания Союза - . Цель создания Союза заключается в организации общереспубликанской совместной деятельности юридических лиц и предпринимателей-физических лиц, занимающихся управлением недвижимым имуществом и его обслуживанием (именуемых далее «содержание»), а также **в развитии профессиональных навыков своих членов и представлением общих интересов.**

Для достижения своих целей Союз:

4.1 организует совместную общереспубликанскую совместную деятельность своих членов и их представителей, а также **представляет общие интересы членов Союза;**

4.2 организует **разработку, развитие и распространение** теоретических основ содержания земельных участков с расположенными на них строениями (именуемых далее «недвижимое имущество»), а также **практических методов работы;**

4.3 организует учебные курсы и семинары по содержанию недвижимого имущества, а также совместные обсуждения;

4.4 организует **составление, публикацию, тиражирование и распространение учебных материалов и программ на тему содержания недвижимого имущества;**

4.5 организует **сертификацию юридических лиц**, занимающихся содержанием недвижимого имущества;

4.6 организует **удостоверение профессиональной квалификации и ее присвоение физическим лицам**, занимающимся содержанием недвижимого имущества; также выступает посредником в предложении и поиске работы в сфере содержания недвижимого имущества;

4.7 организует для членов Союза консультации на тему содержания недвижимого имущества;

4.8 активно участвует в республиканских и **международных проектах по содержанию недвижимого имущества;**

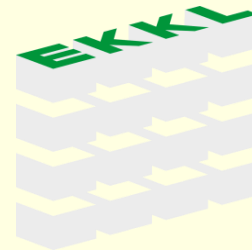
4.9 активно занимается набором новых членов; знакомит широкую общественность с деятельностью и целями Союза; организует соответствующие публичные презентации, семинары, публикацию печатных изданий и участие в выставках-ярмарках;

4.10 проводит и распространяет среди своих членов **анализы рынка и цен в области содержания недвижимого имущества;**

4.11 для достижения своих целей Союз также может заниматься организацией иных – не упомянутых в настоящем уставе – видов деятельности.



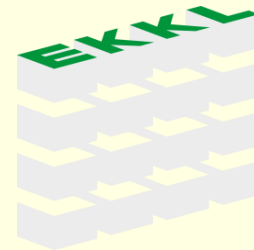
Основные темы в общении ЕККЛ с государством и его учреждениями:



- Министерство экономики и коммуникаций Эстонии (МКМ) и Министерство юстиции (ЮМ) – **законотворчество, проекты развития и поддержки.**
- SA Kredex – **субсидии предпринимателям и субсидии на реновацию многоквартирных домов.**
- SA Kutsekoda – **стандарты профессиональной квалификации в области содержания недвижимого имущества (9 стандартов) и присвоение профессиональной квалификации.**
- Эстонский центр стандартов – **стандарты содержания недвижимого имущества (EVS 807, EVS 910, EVS 914).**
- Таллиннский технический университет и Таллиннская высшая техническая школа – **высшее образование и повышение квалификации в соответствующей области.**
- Различные профессионально-технические училища – **профессиональная подготовка в соответствующей области.**



Основные достижения ЕККЛ за последние годы в сотрудничестве с государственным сектором:



- **Строительный кодекс** – с 2015 года трактует также содержание строений (прежде всего, ст. 6, 16 и 17).
- **Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах** – с 2018 года определяет предпринимателя в области содержания как управляющего квартирным товариществом; также устанавливает профессиональные требования к домоправителю, выполняющего в квартирном товариществе задачи управляющего.
- **Стандарты профессиональной квалификации** – существующие стандарты профессиональной квалификации обновлены в 2018 – 2022 гг.
- **Эстонские стандарты** – разработаны стандарты по благоустройству недвижимого имущества EVS 807:2016/A1:2020 и руководство по содержанию строений EVS 807:2016/A2:2022.
- **Порталы по содержанию** – портал ЕККЛ (разрабатываемый в сотрудничестве с порталом BRUCE электронного строительства и услуг по содержанию Министерства экономики и коммуникаций) находится на завершающей стадии разработки.



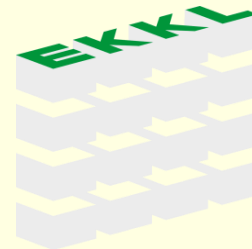
Темы сотрудничества ЕККЛ с государственным сектором в настоящее время и на ближайшие годы:



- Строительный кодекс – намеченное на 2023 год дополнение кодекса положениями на тему содержания строений.
- Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах – намеченное на 2024 год дополнение закона положениями, относящимися к содержанию строений.
- Эстонские стандарты – намеченное на 2022 – 2023 гг. обновление стандарта EVS 807:2016, служащего основой для содержания недвижимого имущества.
- Стандарты профессиональной квалификации – намеченная на 2023 г. разработка нового стандарта профессиональной квалификации – «аналитик-эксперт 7-го разряда в области содержания недвижимого имущества».
- Общепринятая практика, развитие и анализ области – намеченное на 2023 год участие в проекте Министерства экономики и коммуникаций «Tark Tellija/Умный заказчик» и выделение действующим в соответствующей области лицам субсидий на развитие информационных технологий; также намеченная на 2023 – 2024 гг. разработка основ анализа рынка и цен.



Что нового разрабатывается в области законотворчества по вопросу содержания недвижимого имущества в Эстонии? - 1

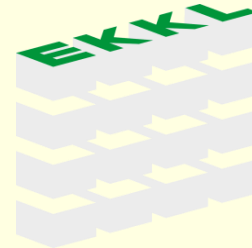


Внесение изменений и дополнений в Строительный кодекс (СК) в 2021 – 2023 гг.

- Министерство экономики и коммуникаций инициировало в 2021 году процесс внесения изменений в строительный кодекс. На данный момент подготовлен проект изменений, относительно которого EKKL представил 15.09.2022 г. следующие предложения:
- Дополнить статью 6 СК **определениями понятий, использующихся в области содержания строений, а также описанием структуры деятельности в данной сфере.**
- Дополнить статью 17 СК следующим предложением: **«Если для строительства (за исключением сноса) требуется разрешение на строительство, то проектировавшие и строившие строение лица должны совместно составить руководство по содержанию строения».**
- Дополнить аналогичным образом статьи 16 и 24 СК, чтобы с **01.01.2025 г. ввести в действие требования к квалификации лиц, занимающихся содержанием строений (профессиональная квалификация в действующей области).**



Что нового разрабатывается в области законотворчества по вопросу содержания недвижимого имущества в Эстонии? - 2



Согласно последнему предложению, начиная с 01.01.2025 во всех общественных (т.е. нежилых) зданиях:

- общественного пользования;
- аварийных;
- обслуживающих большое число людей;
- с высокой стоимостью инженерных систем, их большим количеством и критическим характером совокупного воздействия данных факторов;
- с площадью нетто более 1000 м²

следует пользоваться только профессиональными услугами по содержанию, оказываемыми специалистами, обладающими соответствующим свидетельством о квалификации.

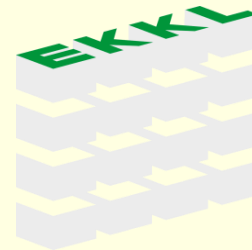
На основании классификации, используемой Департаментом статистики Эстонии, квалификационные требования планируется применять к следующим нежилым общественным зданиям:

- коммерческие здания и здания общественного питания;
- офисные здания;
- здания, обслуживающие сферу культуры, спорта и развлечений;
- здания образовательных и научных учреждений;
- здания учреждений здравоохранения и социального обеспечения.

- Принятие новой редакции строительного кодекса в парламенте запланировано на вторую половину 2023 года; к этому законотворческому процессу привлечен EKKL.



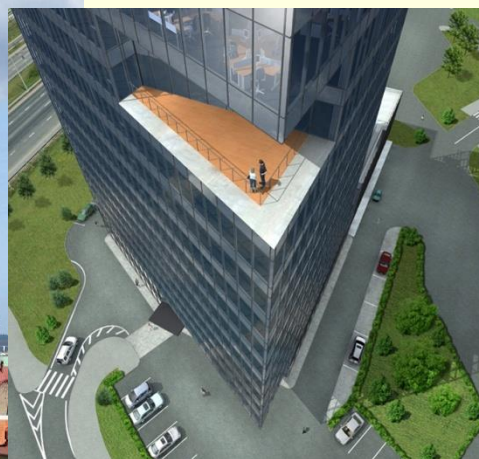
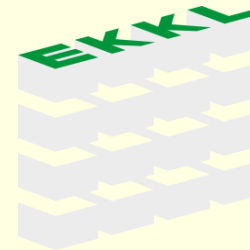
***Основы содержания недвижимого имущества и
суть данного вида деятельности определяют
следующие основные документы:***

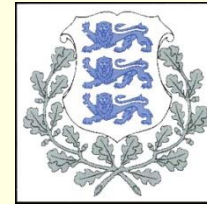
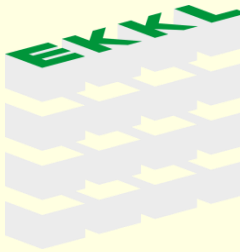


- закон об обязательственном праве;
- строительный кодекс;
- закон о квартирной собственности и квартирных товариществах;
- Эстонский стандарт EVS 807:2016 «Управление и содержание недвижимого имущества», © Эстонский Центр стандартов, 225 стр.
- «Справочник по содержанию недвижимого имущества», ISBN 978-9916-4-0064-7, © MTÜ EKKL, 2020, 253 стр.
- Вышеуказанные документы служат своего рода настольной книгой для всех лиц, занимающихся сферой содержания недвижимого имущества (в том числе, для руководителей и специалистов). Изложенные в них сведения следует «знать назубок» при получении профессиональной квалификации в области недвижимого имущества, а также использовать их в повседневной профессиональной деятельности.



FM стандарт Эстонии EVS 807:2016





Стандарты, нормы, добрые традиции:

- EVS 807:2001, 2004, 2010, 2016 – «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

текущие расходы

200 ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

300 БЛАГОУСТРОЙСТВО

600 КОММУНАЛЫ

700 ОПОРНЫЕ УСЛУГИ

цель достигнут,
знос

идея

развитие

800

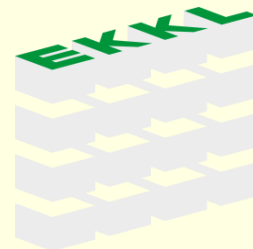
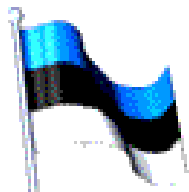
пользование

оставление

время

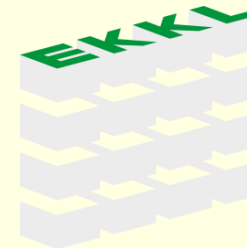
400 РЕМОНТ И
РЕКОНСТРУКЦИЯ

100 УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ





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 *	—
не классифицируется	неприемлемая случайность	качество не доказано	—

КК 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***

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

Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn, Estonia

www.ekkliit.ee

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