



PROM HOUSES

НА ПУТИ К СОЗДАНИЮ

РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

В ЦЕНТРАЛЬНОЙ АЗИИ

ВЕБИНАР 30



СОЗДАНИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

Геннадий Калёнов, эксперт,

модератор международного сообщества менеджеров недвижимости

- Многолетний опыт работы в жилищной сфере
- Руководитель международных проектов в Беларуси
- Эксперт международных проектов в сфере жилой недвижимости
- Редактор публикаций по теме управления жилой недвижимостью
- Автор публикаций о лучших практиках управления жильём
- Редактор веб-портала www.jildom.com
- Директор и член Правления МАМН 2003-2022



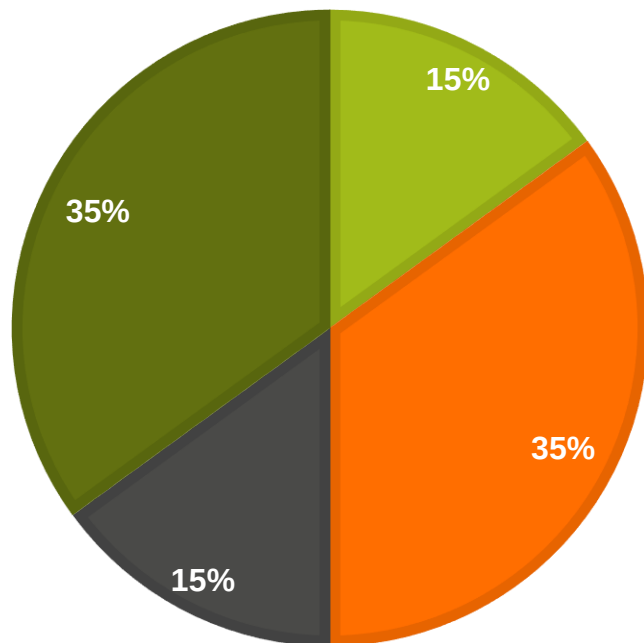
СОДЕРЖАНИЕ

Создание рынка аренного жилья в Центральной Азии

- Почему в постсоветских странах, включая страны Балтии, не развивается сектор арендного жилья
- Возможности для развития сектора арендного жилья
- Примеры создания рамочных условий для арендного жилья в Республике Беларусь
- Дискуссия

ФОРМЫ ЖИЛЬЯ / МЖД СТРАН ЗАПАДА

■ Кооператив ■ Кондоминиум ■ Социальная аренда ■ Арендный дом



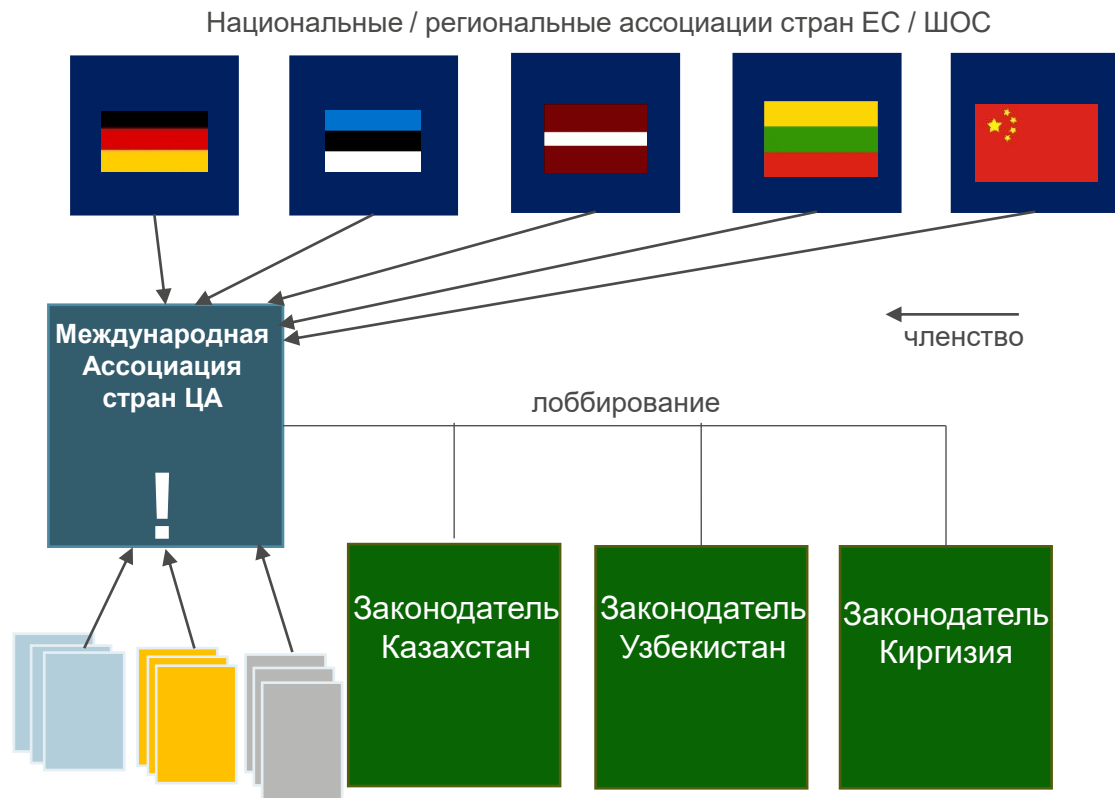
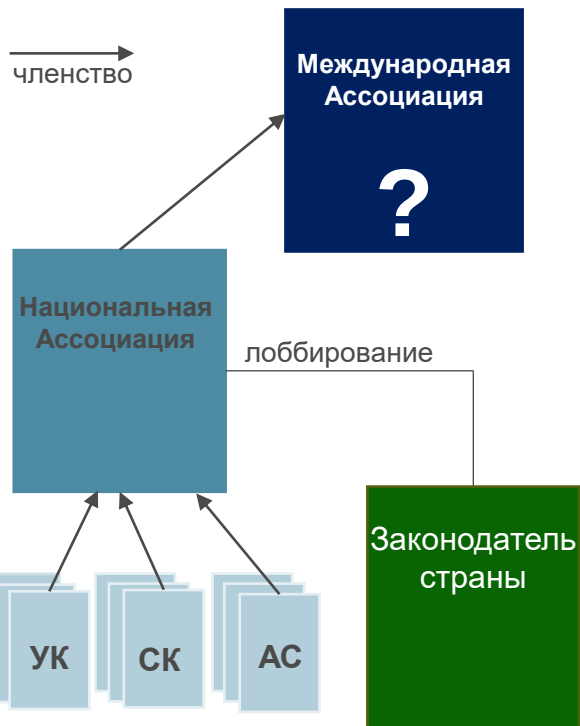
**усреднённые данные, для визуализации*

- ✓ Во всех экономически развитых странах многообразие форм городского жилья
- ✓ Это многообразие сложилось исторически, начиная с 19-го века
- ✓ Отличие – в подходах к сегрегации и жилищной фильтрации
- ✓ Преимущества для экономики, городских жителей, бизнеса
- ✓ Возможность трансформации одних форм жилья в другие

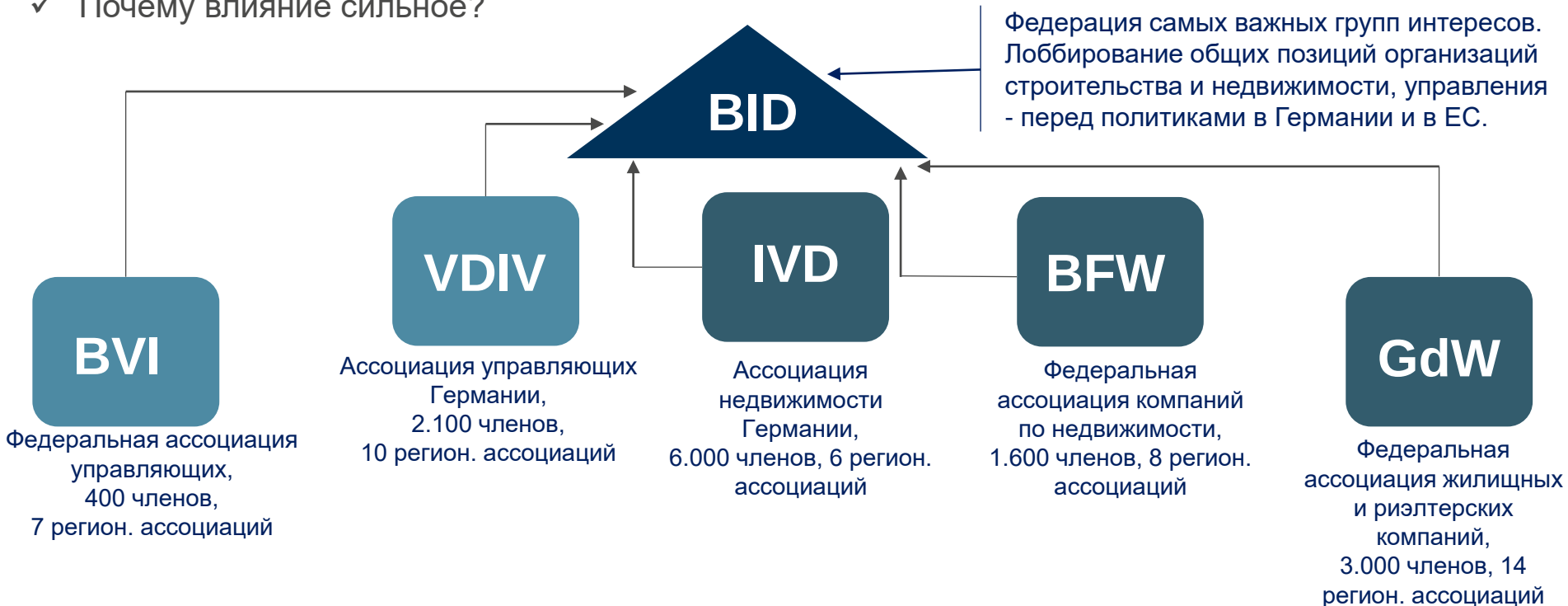
ЛОББИРОВАНИЕ ДЛЯ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

ЭТО ВАЖНО – семинар по лоббированию 29 сентября 2022, Таллинн

✓ Сравнение политического влияния



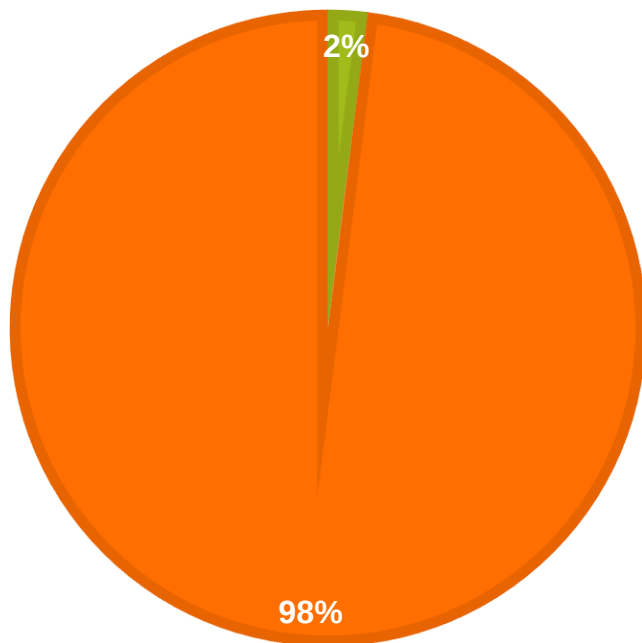
✓ Почему влияние сильное?



ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПОЧТИ ВСЕ СРЕДНИЕ И КРУПНЫЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ + УПРАВЛЯЮЩИЕ КОНДОМИНИУМАМИ

ФОРМЫ ЖИЛЬЯ / МЖД СНГ

■ Социальная аренда ■ Кондоминиум



**усреднённые данные, для визуализации*

- ✓ Полное доминирование кондоминиума как единственной формы городского жилья
- ✓ Произошло в результате смены одной доминанты (государственного арендного жилья) на другую (кондоминиум) в результате массовой приватизации
- ✓ Реприватизация невозможна
- ✓ Необходимо строительство многоквартирных арендных домов, социальных и доходных

✓ Почему влияние слабое?



Международная жилищная Ассоциация стран Центральной Азии может стать политическим лоббистом. Место вакантно)

Строительные компании имеют сильное политическое влияние

Они же и являются абсолютными выгодополучателями, а не совладельцы кондоминиумов

Ассоциации ТСЖ, КСК

X

Ассоциации управляющих

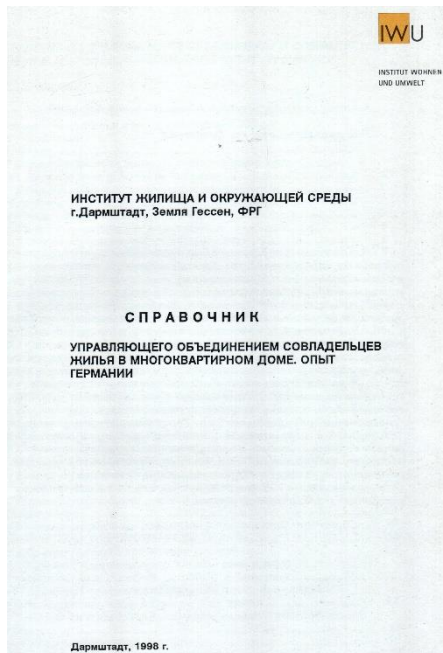
X

Ассоциации сервисных компаний

X

СОВЛАДЕЛЬЦЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛИТИЧЕСКИ НЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ И НЕ ИМЕЮТ ОБЩЕЙ ПОЗИЦИИ

✓ Почему влияние слабое? Пример из Украины.



СПРАВОЧНИК УПРАВЛЯЮЩЕГО ОБЪЕДИНЕНИЕМ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ ЖИЛЬЯ В МНОГООКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОПЫТ ГЕРМАНИИ

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВЫ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЬЕ. ОБЪЕДИНЕНИЕ совладельцев жилья в многоквартирном доме и его управление	1
1.1. Введение	1
1.2. Образование объединения собственников жилья	2
1.2.1. Договор между совладельцами	2
1.2.2. Раздел общей собственности единоличным собственником	2
1.3. Члены объединения	3
1.4. Органы управления объединения	3
1.4.1. Общее собрание членов объединения	3
1.4.2. Правление объединения	4
1.4.3. Ревизия отчетности	5
2. УПРАВЛЯЮЩИЙ	5
2.1. Задачи управляющего, его образование и квалификация	6
2.1.1. Обязательные/императивные права и обязанности	6
2.1.2. Диспозитивные задачи управляющего	7
2.2. Подразделение задач управляющего по их функциям	9
2.2.1. Общее управление	10
2.2.2. Управление хозяйством и имуществом	11
2.2.3. Сфера технических задач управляющего	12
2.2.4. Юридическое управление	18
3. ВЫБОРЫ УПРАВЛЯЮЩЕГО И ЕГО НАЗНАЧЕНИЕ	19
3.1. Договор управляющего и его положения	20
3.2. Правовой статус управляющего	24
3.3. Ответственность управляющего	24
4. ПЕРЕДАЧА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ УПРАВЛЯЮЩЕМУ	25
4.1. Прием управляющим вновь основанного объединения собственников жилья в уже заселенных домах	25
4.2. Прием управляющим давно функционирующего объединения	28
4.3. Управление жилыми объектами в новом строительстве	29
5. РАЗРАБОТКА ХОЗЯЙСТВЕННОГО ПЛАНА	30
5.2. Образец годового хозяйственного плана	32
5.2.1. Пример: Годовой хозяйственный план одного из объединений квартирособственников в Германии	32
5.2.2. Пример: Годовой хозяйственный план объединения квартирособственников в Германии на 1995 г.	34
5.3. Пояснения к отдельным позициям годового хозяйственного плана	36
5.3.1. Эксплуатационные расходы	36
5.3.1.1. Водоснабжение - холодная вода	37
5.3.1.2. Канализация (отвод сточных вод)	37

Ещё в 1998 году система кондоминиумов Германии была подробно проанализирована, описана на русском языке квалифицированными экспертами Института жилища и окружающей среды г. Дармштадт, представлена в Украине в виде брошюры на бумажном носителе.

До настоящего времени вся представленная информация не получила – ни осмысления, ни распространения хотя бы среди сообщества.

Система кондоминиумов Украины совершенно не похожа на немецкую (и других стран Запада), и очень сильно подвержена различным рискам.

- ✓ Примеры реального опыта / начало работы МАМН в Беларуси с октября 2010

2011

Члену рабочей группы по обеспечению деятельности
Республиканского межведомственного совета по проведению реформы в строительной отрасли и сфере жилищно-коммунального хозяйства, ~~делю~~ по вопросам жилищно-коммунального хозяйства

Калёнову Геннадию
Геннадьевичу

Просим Вас в срок до 17 марта 2011 года представить предложения по реформированию жилищно-коммунального хозяйства республики, в том числе по вопросу снижения затрат на оказание жилищно-коммунальных услуг населению.

Предложения просим направлять в адрес Министерства жилищно-коммунального хозяйства: 220050, г. Минск, ул. Берсона, 16 или по факсам: 2003464, 2008709.

Заместитель Министра
жилищно-коммунального хозяйства
Республики Беларусь, руководитель
рабочей группы

А.В. Шорц

СОВЕТ МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2012 А.В.Шорцу

Прошу организовать тесное сотрудничество с Международной ассоциацией менеджмента недвижимости (Беларусь) и о результатах информировать Совет Министров Республики Беларусь и заявителя.

Г.И.Кузнецову
Г.Г.Каленову

А.В.Шорц

29 сентября 2012
№ 04/650-292



04 Сойчик 222 65 77



2013 - 2017





Обычно застройщики ссылаются на «слишком длительную окупаемость».

Обычно приводят аргумент, что окупаемость построенного арендного дома – 20 и более лет.

Но это не так. Через 20 лет капитализация удваивается.

Необходимо создавать рынок покупки – продажи арендных домов, а не квартир.



Методика определения стоимости жизненного цикла многоквартирного ЖД

- Стоимость жизненного цикла единицы в кондоминиуме на временной отрезок 50 лет = стоимости аренды в сопоставимом по качеству жилью
- Граждане в кондоминиуме арендуют квартиру у себя, в арендном доме – у его владельца

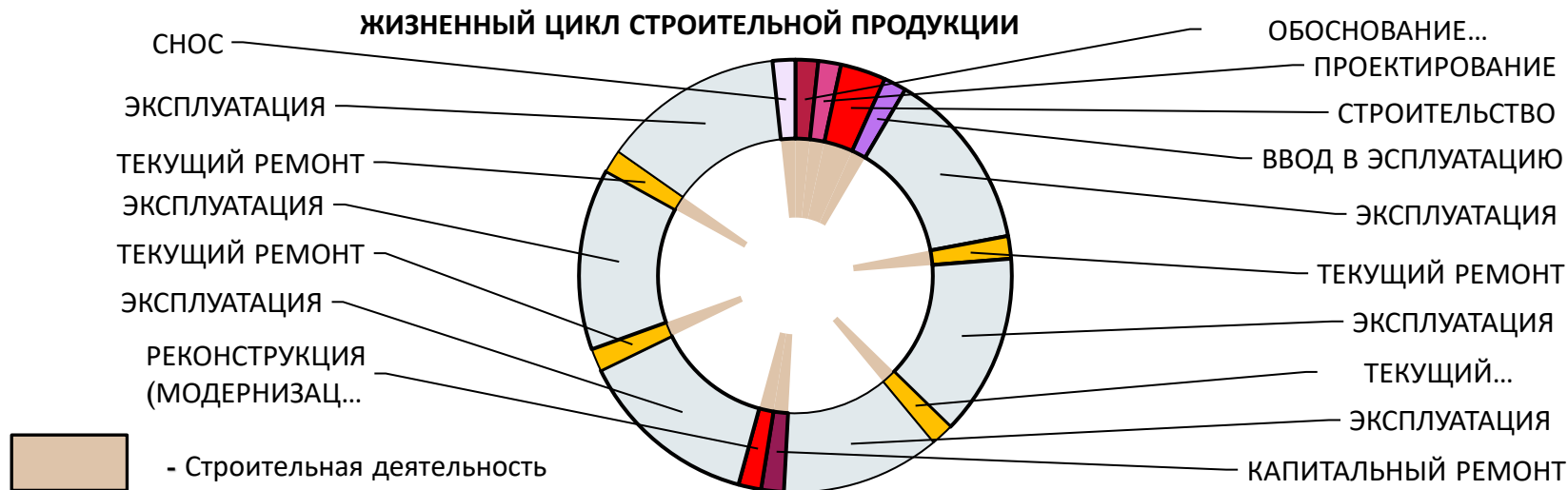


Рисунок: Голубова О.С., доцент БНТУ

2012



2022

Законодательная основа: четыре указа Президента Республики Беларусь от 2011, 2013, 2014 и 2022, планы по строительству арендных домов (эти планы разрабатывают губернаторы, утверждает Правительство на каждый год, начиная с 2012 года).

Стоимость строительства государственного арендного жилья формируется следующим образом:

- себестоимость строительства плюс 5% прибыли, которую может получить застройщик;
- строят, как правило, Управления Капитального Строительства (УКС) городов.

С 2016 года построено около 20 тыс. квартир, более 1,7 млн м² в новых арендных домах. План – строить каждый год 600 тыс. м² арендного жилья.

Муниципалитеты также могут выкупать квартиры в домах коммерческого строительства, тогда они (муниципалитеты) становятся членами кондоминиума.

Ежемесячный размер платы за аренду коммерческого жилья определяется законом, исходя из:

- размера базовой ставки платы за пользование жильем, которая составляет 0,2 базовой величины (6,4 бел. рубля) на 1 м² общей площади;
- размера коэффициентов, определяемых областными центрами и столицей, в зависимости от степени благоустройства и места нахождения жилых помещений.

Например:

- в историческом центре Минска (коэффициент 1,5) – аренда новой двухкомнатной квартиры 50 м² будет стоить **190 евро в месяц**
- на окраине Минска (коэффициент 0,8) – аренда новой двухкомнатной квартиры 50 м² будет стоить **100 евро в месяц**

стоимость в частном жилом фонде: 380 и 220 евро соответственно

Для отдельной категории: граждан, имеющих внеочередное право на получение арендного жилья на время трудовых или служебных отношений, а также для граждан, не приватизировавших жилье до 1 июля 2016 года:

- применяется размер понижающего коэффициента
- для Минска – 0,2 в пределах 20 м² на человека
- для остальных городов – 0,1 в пределах 20 м² на человека
- свыше 20 м² на человека коэффициент не применяется.

Первоочередное право на вселение в государственные арендные дома:

- судьи, сотрудники прокуратуры и другие госслужащие (не более 30%)
- работники силовых ведомств (не более 10%)
- молодые специалисты, направляемые по распределению
- учёные и преподаватели университетов и учреждений культуры
- нуждающиеся в улучшении жилищных условий

Арендный фонд, который принадлежит государству, состоит из:

- квартир построенных с 2012 арендных домов (100% квартир в каждом таком доме принадлежит муниципалитету, приватизация квартир невозможна)
- отдельных квартир в МЖД старой застройки, которые не были приватизированы до 01 июля 2016 года, их примерно 50 тыс.

С марта 2022 года: арендное жильё могут строить различные предприятия, учебные учреждения как за собственные средства, так и с использованием кредитов – для своих работников, для студентов и т.д.

Правила аренды и стоимость аренды они, в этом случае, определяют сами.

Кроме того, определены условия предоставления в аренду отдельных квартир, требующих ремонта, **без взимания арендной платы** или за символическую.

ПРИМЕРЫ РАЗВИТИЯ АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ В БЕЛАРУСИ

Арендные
дома в
Минске

Открытие
Арендного
дома



Квартиры в
арендных домах
в Минске

Разрешается
делать
косметический
ремонт, менять
цвет стен

Арендной квартире можно придать статус «социальное жильё», по заявлению

- В этом случае ставка арендной платы = 0;
- Этот статус необходимо подтверждать каждый год.

Кто имеет право на социальное жильё?

Таких категорий немало, самые крупные категории:

- граждане, жилые помещения которых стали непригодными для проживания из-за чрезвычайных ситуаций
- граждане или их дети, имеющие заболевания, при которых совместное проживание с ними в одной комнате или однокомнатной квартире невозможно
- дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей
- неработающие одинокие инвалиды I и II группы
- неработающие одинокие пенсионеры
- граждане, в семьях которых есть дети-инвалиды
- отдельные категории граждан, чей среднемесячный совокупный доход на каждого члена семьи не превышает утвержденного бюджета прожиточного минимума в среднем на душу населения, исчисленного за 12 месяцев

Деньги арендаторов (за аренду квартир) поступают на специальные счета муниципалитетов и:

- накапливаются;
- используются для строительства новых арендных домов.

Государство в дальнейшем не использует бюджетные средства для строительства новых арендных домов.

- в Минске каждый год строится 2-3 новых арендных дома за счёт средств за оплату аренды построенных квартир;
- используются средства инвесторов, например из Китая (связанные кредиты);
- в 2016-2017 годах в Беларуси за счёт материально-технической помощи Китая построено 16 жилых домов, социальные квартиры получили более 1.400 семей;
- в 2018 году, в ходе второго этапа, построено 22 жилых дома, 1.800 квартир.



Самый крупный жилой квартал арендных домов «Магистр» в Минске

Комплекс из 9 домов по 10 этажей с 1-2-комнатными квартирами.

Рядом расположены:

- школа
- дошкольные и медицинские учреждения
- магазины



На 1 освобождающуюся квартиру
претендуют до 40 семей

Спрос постоянный, не уменьшается

БОЛЬШОЕ СПАСИБО ЗА ВАШЕ ВНИМАНИЕ!



Геннадий Калёнов
Эксперт | модератор сообщества

www.jildom.com
e-mail: director@jildom.com
Тел.: +375 29 6176276