

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПОЕЗДКА В ГЕРМАНИЮ

STUDY TOUR TO GERMANY

Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум

European educational centre for the housing and real estate industry (EBZ), Bochum



ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА И КВАЛИФИКАЦИЯ ДЛЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ – ОПЫТ ГЕРМАНИИ

PROFESSIONAL TRAINING AND QUALIFICATION
FOR REAL ESTATE MANAGERS - THE GERMANY EXPERIENCE

20. - 24.06.2022



*This project is funded by the European Union under the Central Asia Invest V. Programme
The document reflects the position of the project and can in no way be taken to reflect the views of the European Union
Данный проект осуществляется при финансовой поддержке Европейского Союза по программе Центральная
Азия Инвест V.*

Содержание

Общая цель.....	2
Задачи.....	2
Целевая группа.....	3
Организация ознакомительной поездки.....	3
Образовательная поездка в Германию, первый день, 20.06.2022.....	4
Образовательная поездка в Германию, второй день, 21.06.2022.....	7
Образовательная поездка в Германию, третий день, 22.06.2022.....	10
Образовательная поездка в Германию, четвёртый день, 23.06.2022.....	13
Образовательная поездка в Германию, пятый день, 24.06.2022.....	17
Заключение / Отзывы.....	21
Приложения.....	26

Общая цель

Повысить квалификацию специалистов жилищного хозяйства из Казахстана и Узбекистана, познакомить с опытом Германии в области:

- I. профессионального обучения в области управления недвижимостью,
- II. обоснования собственности на недвижимость (квартиру) в многоквартирном жилом доме (МЖД),
- III. организации управления МЖД,
- IV. практики управления жилой недвижимостью (жилищные кооперативы, жилищные управляющие компании),
- V. инновационных тем, актуальных для управления жильём сегодня.

Задачи

Участники образовательной поездки из Казахстана и Узбекистана изучат:

<p>I. Профессиональное обучение в области управления недвижимостью</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. структуру и организацию работы Европейского образовательного центра экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ) в г. Бохум, Германия 2. каким образом организовано профессиональное образование в Германии по специальности «Специалист по экономике недвижимости (Immobilienkaufmann, -kauffrau) – дуальное обучение. Возможности продолжить образование в рамках структуры ЕБЦ – Business School 3. модули и образовательные программы Профессионального колледжа (Berufsschule) и Высшей школы (Business School) 4. связь обучения и практики
<p>II. Обоснование собственности на недвижимость (квартиру) в многоквартирном жилом доме (МЖД)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. закон о жилой собственности 2. основание ОСЖ (объединение собственников жилья) - организационно-правовая форма, происхождение, органы 3. индивидуальная собственность, общая собственность, правила специального пользования - инструменты для правильного разграничения – кому, что принадлежит 4. решения ОСЖ – выражение воли ОСЖ 5. решение по энергетической модернизации
<p>III. Организация управления МЖД</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. задачи управляющего 2. структура управляющей компании – различные варианты 3. значение коммуникации
<p>IV. Практики управления жилой недвижимостью</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. различные формы управляющих компаний – жилищно-строительные кооперативы, коммунальные управляющие компании, частные управляющие компании (собственники – физ. или юр. персоны) 2. преимущества / недостатки каждой формы управления 3. арендное жильё 4. посещение / знакомство с компаниями – дискуссии и вопросы
<p>V. Инновационные темы, актуальные для управления жильём сегодня</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. энергосбережение в зданиях / энергетическая модернизация 2. использование возобновляемых источников энергии для отопления зданий 3. цифровизация – здания / клиенты / управляющие компании

Целевая группа

Специалисты жилищного хозяйства Казахстана и Узбекистана:

- Представители профессиональных колледжей
- Представители Министерств образования из Казахстана и Узбекистана, занимающиеся вопросами развития профессионального образования
- Представители жилищных управляющих компаний
- Члены ассоциаций – партнёров проекта

Организация ознакомительной поездки

За организацию были ответственны: Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин и Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум

Для реализации задач мероприятия была составлена программа, включающая теоретические уроки с презентациями и дискуссиями, а также практическую часть: экскурсии в управляющие компании, жилищно-строительный кооператив, центр профессионального обучения и посещения модернизированных жилых кварталов, новостроек.

10 преподавателей ЕБЦ 3 эксперта со стороны ИВО, а также 8 представителей от управляющих компаний, кооператива, центра профессионального обучения (всего 21 человек) участвовали в реализации программы образовательной поездки.

В поездке приняли участие 18 человек (запланирован был 21 участник).

3 участника из Узбекистана (два представителя Министерства жилищно-коммунального обслуживания (МЖКО) и представитель Алмалыкского архитектурно-строительного техникума) не получили своевременно визы для поездки в Германию.

Для них руководителями проекта было предложено, посетить г. Берлин в конце августа 2022г. Программа и даты поездки в Берлин уже обсуждены с участниками.

Образовательная поездка в Германию, первый день, 20.06.2022



Участники из Узбекистана с руководителем ЕБЦ Академии Рюдигер Гребе (во втором ряду, слева) и доцентом ЕБЦ Кристианом Кессельринг (впереди, в центре)

20.06.2022 участников из Узбекистана приветствовал в Европейском образовательном центре экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ) в г. Бохум, Германия **Рюдигер Гребе**, Директор Академии ЕБЦ. Он представил структуры ЕБЦ и рассказал о возможностях образования и повышения квалификации для специалистов жилищного хозяйства.

Три большие профессиональные союза (= ассоциации) Германии:

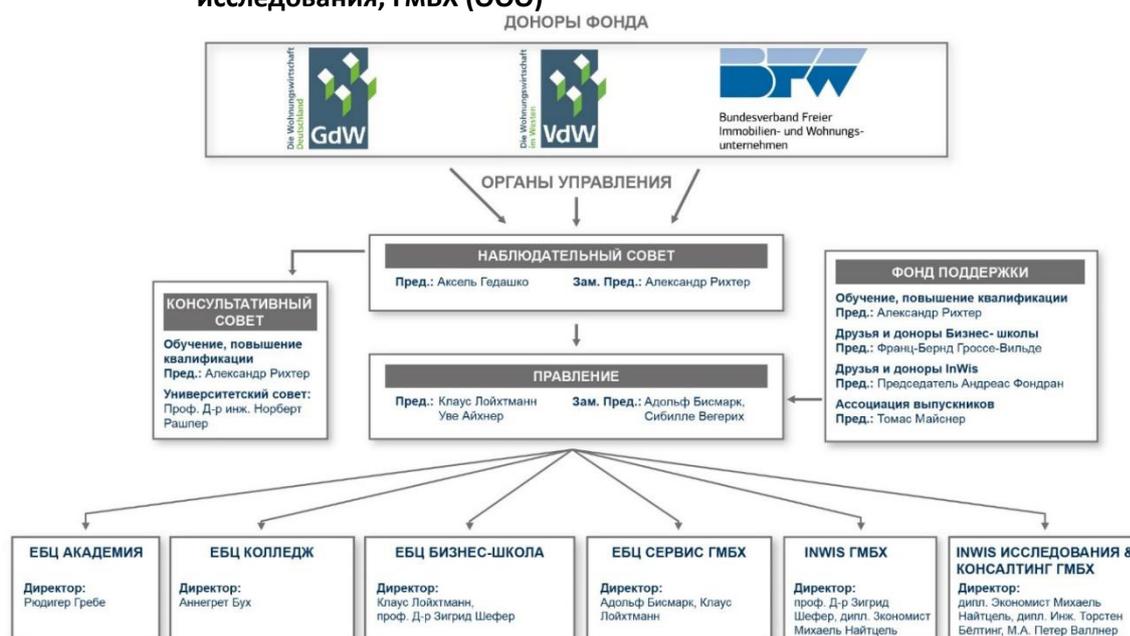
- **ГдВ (GdW)** Федеральный Союз немецких жилищных компаний и компаний недвижимости
члены: около 3.000 жилищных компаний – в основном городские, земельные и федеральные компании, а также входят жилищные кооперативы, частные компании. Члены ГдВ организованы в 15 региональных ассоциациях, управляют около 6 миллионами квартирами, где проживает более 13 миллионов жильцов, а также управляют почти 30 % наёмного жилья в Германии
- **ФдВ (VdW)** Союз немецких жилищных компаний и компаний недвижимости на Западе
Члены ФдВ организованы в региональные ассоциации с западной части Германии, в которые входят в основном городские, земельные жилищные компании
- **БфВ (BfW)** Федеральный Союз частных компаний, управляющих жилой и нежилой недвижимостью
Ассоциация среднего бизнеса в области недвижимости с 1946 г. Это ассоциация действует как на федеральном, так и на земельных уровнях. Заказчики и разработчики строительных проектов, управляющие недвижимостью, управляющие объединениями собственников жилья, проектировщики и поставщики услуг в области жилья представляют состав членов БдФ.

основали Фонд, целью которого является содействие образованию, повышению квалификации, переподготовке кадров, высшему образованию и науке в сфере жилищного хозяйства, недвижимости и ипотечного кредитования.

Фонд поддерживает образовательные структуры ЕБЦ

- EBZ Berufskolleg – **ЕБЦ Колледж**
- EBZ Akademie – **ЕБЦ Академия**
- EBZ Business School– University of Applied Sciences – **ЕБЦ Бизнес-школа – Университет прикладных наук**

- InWIS GmbH / InWIS Forschung und Beratung GmbH – **InWIS консалтинг и исследования, ГмБХ (ООО)**



Кристиан Кессельринг, заместитель директора Академии ЕБЦ, представил обзор жилищного хозяйства Германии и подробно остановился на вопросах организации и управления жилой недвижимостью. Участники рассмотрели рынок жилья, который в Германии дифференцирован – имеется арендное, кооперативное, частное жильё (дома принадлежат физическим или юридическим лицам или объединению собственников жилья). В практической части занятия участники обсуждали в группах вопросы арендного жилья (почему в Германии высокий процент арендного жилья – преимущества / недостатки). Этот пункт был включен в программу, так как не только в странах Центральной Азии, а и на всём постсоветском пространстве, существует большой рынок неурегулированного арендного жилья. По мнению партнёров проекта эту тему необходимо развивать в их странах для улучшения жилищной ситуации. В проекте PROMHOUSE предполагается провести в странах-партнёрах информационные мероприятия с обсуждением ситуации с арендным жильём с политиками, госорганами, бизнесом и представителями общественных организаций. Затем подробно были рассмотрены виды компаний, занимающихся управлением и содержанием жилой недвижимости – коммунальные жилищные компании, частные жилищные и управляющие компании. Преподаватель объяснил, как работает жилищный кооператив и в чём состоят его достоинства и недостатки. Со стороны участников было задано много вопросов по теме формирования и распределения затрат на обслуживания дома.



Хайринисо Шатанова, Кахрамон Рахимов, Гульнара Атаджанова, руководители управляющих компаний из Узбекистана



доцент ЕБЦ Академии Кристиан Кессельринг

Во второй половине дня участники посетили Межпроизводственный центр профессионального обучения «Kreishandwerkerschaft Ruhr». **Тобиас Хайнихен**, преподаватель центра, рассказал о дуальном обучении в Германии, особенность которого состоит в том, что оно сочетает в себе теорию и практику. Компании выступают в роли образовательных центров и передают при этом практические навыки. Параллельно с этим учащиеся получают теоретические знания в профессиональном училище. Однако есть и третье, менее известное место обучения: межпроизводственные центры обучения. Они дополняют производственное обучение во многих секторах практическими курсами. Межпроизводственные центры профессионального обучения являются компетентными партнерами, особенно для малых и средних предприятий, которые не могут сами предоставить ученикам весь необходимый учебный контент. В Германии около 1000 таких центров, почти в два раза больше, чем вузов. В области обучения межпроизводственные центры профессионального обучения в рамках координационных комитетов тесно сотрудничают с компаниями и профессиональными учебными заведениями. Это обеспечивает равномерное развитие качества образования во всех трех местах обучения.

С 1973г. федеральное правительство систематически содействует созданию и расширению межпроизводственных центров профессионального обучения. Основой для такого содействия с 2009г. являются совместные руководящие принципы «Образование, профессиональное обучение, продвижение межпроизводственных центров профессионального обучения и объявления» Федерального министерства образования и науки (BMBF) и Федерального министерства экономики и защиты климата (BMWK). Федеральное правительство способствует инвестициям в модернизацию оборудования и зданий. BMBF отвечает за направление обучения, BMWi — за повышение квалификации и переквалификацию.

Доля финансирования межпроизводственного центра профессионального обучения:

- Федеральное правительство: максимум 45%, в структурно слабых регионах 60%
- Земля: не менее 15%, в структурно слабых регионах 10%

Учитывая интенсивные реформы в сфере профессионального образования в Казахстане и Узбекистане опыт производственных центров Германии очень полезен этим странам. Узбекские специалисты проявили особенно большой интерес к этим структурам профессионального образования и будут докладывать об этом опыте в Министерстве жилищно-коммунального обслуживания (МЖКО) РУз.



*Дискуссия участников с **Тобиасом Хайнихен**, преподавателем Межпроизводственного центра профессионального обучения*

День завершился экскурсией по городу Бохуму - одному из четырёх центров Рурского региона в земле Северный Рейн-Вестфалия. Город известен Рурским университетом, Немецким музеем горного дела и мюзиклом «Звёздный Экспресс». Посещение музея горного дела запланировано в последний день поездки, 24 июня, чтобы ближе познакомить участников с особенностями региона, тесно связанные с многолетней добычей угля.

Образовательная поездка в Германию, второй день, 21.06.2022



Клаус Лойтманн, директор ЕБЦ, начал своё выступление с вопроса участникам, во сколько раз увеличивается энергопотребление жилого отапливаемого помещения, если проветривать его, приоткрыв окна. Ответы были разные – в 50, 100, 200 раз. Оказалось, что последние исследования показали - энергопотребление в отапливаемой комнате увеличивается в 700 раз, если окно приоткрыто и помещение постоянно проветривается. Энергосбережение в зданиях, которые потребляют до 40 % от общего потребления энергии, играет в Германии очень большую роль. Политика государства направлена на энергетическую модернизацию зданий и жилых домов. Существуют программы поддержки для собственников жилья на всех уровнях - федеральном, земельном, городском. В связи с этим повышение квалификации управляющих жильём по темам энергосбережения в зданиях стало необходимостью. В Германии разрабатывается новая специализация управляющих *climate manager*.

Тем самым г-н Лойтманн подчеркнул важность тем по энергосбережению для управляющих недвижимостью. Затем он представил подробно все структуры ЕБЦ (см. выше) и остановился на возможностях обучения в ЕБЦ в профессиональном колледже и Business School и повышения квалификации в ЕБЦ Академии.

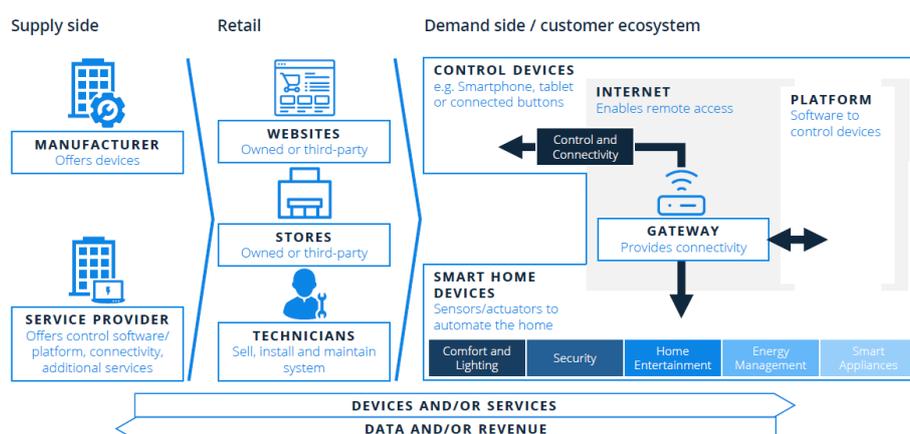
До обеда прошли параллельно два семинара:

1. «*Энергоэффективность зданий / энергетическая модернизация зданий Возрастающее значение этих тем для управляющих жилой недвижимостью*»

Виктор Гриневичус, профессор, доктор технических наук, *EBZ Business School GmbH* говорил об энергетическом повороте в политике Германии – политике страны по энергосбережению и описал технические и законодательные основы для энергосбережения в зданиях.

В ходе семинара было обсуждено на примере конкретного проекта по модернизации зданий роль инновационных отопительных систем в доме. Затем была рассмотрена концепция умного дома, его характеристики. Технология IoT (*internet of things*)¹ позволяет создавать системы умного дома нового поколения.

Архитектура экосистемы умного дома



Источник: фото из Презентация Проф. д.т.н. Виктор Гриневичус

¹ **Интернет вещей** (англ. *internet of things, IoT*) — концепция сети передачи данных между физическими объектами («вещами»), оснащёнными встроенными средствами и технологиями для взаимодействия друг с другом или с внешней средой. Предполагается, что организация таких сетей способна перестроить экономические и общественные процессы, исключить из части действий и операций необходимость участия человека.

Участники поездки получили возможность ознакомиться в ходе экскурсии по одному из новых зданий ЕБЦ с энергосберегающими мероприятиями, в особенности с отопительной системой. Профессор подчеркнул важность правильной настройки отопительных систем, которая даёт экономию до 20 %.

Тема энергосбережения в зданиях, энергетической модернизации жилых домов – очень важна для управляющих жильём. Как и в большинстве государств постсоветского пространства, жилищное строительство и управление жилищным фондом являются серьёзной проблемой для обеих стран – Казахстана и Узбекистана. Старый жилой фонд (дома 60-90-ых годов застройки), в котором проживает 75–80% населения стран Центральной Азии до сих пор не модернизирован и нуждается в энергосберегающей санации. Для этого управляющие жильём должны иметь специальные знания, учитывающие все аспекты этого сложного процесса: технические, энергетические, финансовые, организационные, коммуникативные, социальные. Поэтому в образовательных программах для профессиональных колледжей и техникумов, разработанных в рамках проекта PROMHOUSE для подготовки управляющих жильём, особое внимание уделялось данным темам. На семинаре участники могли наглядно увидеть, насколько быстро идёт технологическое развитие в области жилых зданий. Управляющий жильём должен постоянно повышать свою квалификацию, чтобы идти в ногу с эти новшествами.

II. «Создание ассоциации управляющих жильём в Центральной Азии». Семинар был организован по просьбе партнёров проекта – Ассоциаций управляющих из Казахстана и Узбекистана, которые заключили между собой Соглашение о сотрудничестве в области управления жильём. Это первый шаг на пути создания международной организации в регионе Центральной Азии, базирующей свою деятельность на вопросах жилищного хозяйства.

Два года партнёры проекта тесно сотрудничали с МАМН, Международной ассоциацией менеджмента недвижимости из Беларуси. Из этого опыта возникла идея создания собственной Ассоциации по управлению жилой недвижимостью в Центральной Азии. Проект PROMHOUSE поддерживая эту идею, пригласил к семинару представителя Союза управляющих недвижимостью Германии (VDIV) и представителя МАМН. В ходе дискуссии участники рассматривали на примере МАМН такие вопросы, как:

- Цель международной ассоциации
- Задачи
- Финансирование организации
- Способ её управления и организации

Также подробно был рассмотрен вопрос, какие практики из опыта ассоциаций Западной Европы могут применяться в Центральной Азии.

Этот семинар дал импульс для размышления над созданием региональной международной ассоциации. Партнёры проекта будут работать дальше над вопросами:



- Какова цель создания международной центральноазиатской ассоциации (МЦАА) управляющих жилой недвижимостью? Какие преимущества можно ожидать от международной ассоциации?
- Кто будет входить в состав? Национальные ассоциации и/или отдельные управляющие компании, объединения собственников жилья, ...?
- Может ли МЦАА получить влияние для внедрения изменений в национальные законодательства?
- Каким образом можно организовать финансирование МЦАА?
- Кто и в какой форме возьмет на себя руководство и управление деятельностью МЦАА?

Вернер Меркель, председатель правления Региональной ассоциации Гессена, Союз управляющих недвижимостью Германии (VDIV)

Диалог на тему создания международной центральноазиатской ассоциации управляющих жилой недвижимостью продолжится в ходе проекта PROMHOUSE.

(на экране) Геннадий Каленов, исполнительный директор, Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН), Беларусь



Экскурсия в г. Хаттинген (Hattingen) в самый большой жилищный кооператив hgw eG в округе Ennepe-Ruhr, которому уже более 120 лет, дала возможность участникам познакомиться с принципами и организацией кооперативного жилья. Земля и дом являются собственностью кооператива, квартиры сдаются в аренду членам кооператива и их семьям, которые внесли свои паи (доли) в кооператив. Квартплаты в кооперативе, как правило, не такие высокие как на рынке жилья. Они расходуются на содержание домов, текущий ремонт или накопление на капитальный ремонт, энергетическую модернизацию или на строительство новых домов для кооператива, если члены кооператива приняли такое решение.

Такая кооперативная форма жилья почти отсутствует в странах постсоветского пространства. Введение её было бы решением вопроса для населения, которое не имеет достаточно средств на приобретение собственной жилой недвижимости, но может внести свой денежный вклад в кооператив.



Экскурсия в г. Хаттинген, знакомство с жилищным кооперативом hgw eG. Энергетическая модернизация жилых домов района «Южный город»

Образовательная поездка в Германию, третий день, 22.06.2022

Уже в прошлом веке в Германии был успешно внедрён институт 'хаус мастера', что дословно переводится как 'мастер по дому'. Он - правая рука управляющего или, как его называют, 'добрая душа дома' - призван предвидеть возможные проблемы в доме и устранять их. Обычно хаус мастера владеют не одной, а несколькими профессиями (маляр, сантехник, электрик, ...). Они работают либо на самостоятельной основе, либо в обслуживающей организации, либо как сотрудники объединения собственников жилья. Спектр выполняемых услуг в обязательном порядке регулируется отдельным договором.

Тема 'хаус мастер' не новая для специалистов из Казахстана и Узбекистана. В проекте PROMHOUSE на основе профессиональных стандартов, были разработаны образовательные программы, в том числе и для хаус мастеров. А в Казахстане, Алматинский строительно-технический колледж уже получил лицензию на право обучения этой специальностью. Об этом рассказал на семинаре Азиз Джалилов, заместитель директора колледжа. Для большинства участников образовательной поездки была не новая та информация о профессии 'хаус мастера', которую сообщил им в своей презентации **Кристиан Сайп**, тренер ЕБЦ, руководитель отдела управлением недвижимостью жилищного кооператива г. Бохум. В проекте в PROMHOUSE проводилась серия обучающих мероприятий по этой теме и многие из приехавших в Германию, принимали в ней участие. Но представители колледжей, которые уже ввели или планируют ввести специальность 'хаус мастера' и управляющие жильём, имеющие уже в составе своих управляющих компаний хаус мастеров, имели возможность задать свои вопросы преподавателю и узнать больше об особенностях работы хаус мастеров. Многие участники подчеркнули, что в их странах ещё необходимо работать над квалификацией 'хаус мастер' в области коммуникации. Как они узнали на семинаре, в Германии работа хаус мастера играет большую роль в обеспечении удовлетворенности жильцов. Для этого необходимо владеть коммуникационными навыками и уметь работать с людьми.

Хаус мастер – добрая душа дома!



Удовлетворенность жильцов – фактор сервиса

- досягаемость
- вежливость
- обязательность
- компетенция
- близость к клиенту
- оперативность

Полезным, в плане лучшего понимания рабочих функций хаус мастера в Германии, представился участникам аспект работы хаус мастера по обеспечению безопасности проживания в доме и нахождения на придомовом участке и напрямую связанная с этим ответственность собственника (напр., объединения собственников жилья). Были рассмотрены несколько конкретных примеров, на основании которых состоялось обсуждение вопросов ответственности. Значение хаус мастера в глазах участников резко повысилось.

КОНКРЕТНАЯ СИТУАЦИЯ

„Придомовая территория – тротуары“

Госпожа Уиллмс натывается на булыжник, торчащий из тротуара на парковке, принадлежащей к вашему объекту, и попадает в больницу. От управляющего вы узнаете, что в результате падения у женщины произошел перелом ключицы, и что теперь арендатор требует от своего арендодателя компенсацию за боль и страдания в размере 2 000 евро....

Вы осматриваете место, где упала госпожа Уиллмс, и видите, что несколько булыжников выступают примерно на 1,5 см...



Источник: Презентация **Кристиана Сайпа**, 22.06.2022

// Christian Seip // Деятельность хаус мастера

Интересной в этот день была поездка в г. Реда-Виденбрюк (Rheda-Wiedenbrück) – участники изучили опыт Коммунального жилищного предприятия. В собственности коммунальных жилищных предприятий находится земля и жилой фонд. Задача таких предприятий в меньшей степени ориентирование на прибыль (деятельность предприятия должна быть экономически целесообразной), в большей – своевременно обеспечить население жильём по социально приемлемым ценам. Часть жилого фонда сдается в аренду по рыночным ценам, а часть по сниженным ценам для социально слабых слоёв населения, имеющих недостаточный доход или получающих социальную помощь государства.

KHW GmbH – первое жилищное предприятие в округе, которое присоединилось к Инициативе «Жильё 2050» и обязалось до 2045г. сделать свой жилищный фонд климатически нейтральным. В разработанной стратегии предприятия предусмотрено до 2045г. достичь сокращение энергии – 31% за счёт энергетической модернизации старого жилого фонда, 62% благодаря переходу к более эффективным или альтернативным источникам энергии (общая тенденция в Германии – энергетический поворот в жилищной и строительной областях), 7% за счёт изменения поведения потребителей – бережного, сознательного отношения к использованию энергии в доме. Предприятие KHW GmbH является членом Центра компетенции по цифровизации DigiWoh и уже успешно внедряет цифровые методы обслуживания жилого фонда. Повсеместно используются цифровые замки на входных дверях в квартиры, найдены дигитальные решения для пожарного наблюдения в домах. **Ларс Липпелт**, директор KHW GmbH «*Цифровизация нашей недвижимости и сопутствующая цифровизация самого предприятия KHW — это логичный шаг на фоне технологического развития. Повышение эффективности во многих ситуациях рабочего дня делает использование цифровых решений разумным и необходимым. Выигрыш в комфорте и экономия средств значительны, что в итоге полностью соответствует нашему видению до 2025 года, согласно которому мы хотим создать в нашем регионе Gütersloh достойное жильё для всех.*

Опыт коммунального жилищного предприятия был интересен управляющим жильём из Казахстана и Узбекистана, каким образом предприятие проводит энергетическую модернизацию и цифровизацию фонда зданий, а также цифровизацию своего предприятия. **Г-н Липпельт** со своей сотрудницей **г-жой Рихтер** показал участникам три различных объекта:

- энергетическая модернизация и надстройка жилого дома 60.х годов постройки, Bohnhoeferstr. 6–10, Rheda-Wiedenbrück



27 квартир в старом доме и 7 (541м²) квар. надстроено

Модернизационные, а также энергетические, мероприятия: инсталлирование счётчика тепла, новые балконы, утепление фасада, замена входных дверей в дом и квартиры (цифровые замки), замена плитки на стенах кухни, ремонт подъездов

- строительство новых жилых домов, zum Sennebach, Verl-Kaunitz. 32 квартиры, 1.616 м², инвестиции – 6,0 млн. €



- проект «Хамелеон», Osterwieherstr. 29–33 и Bahnhofstr. 38, Verl – группа жилых домов, энергетически модернизированных, также надстроены дополнительные этажи плюс строительство нового безбарьерного дома для проживания людей с проблемами передвижения. Тем самым предусмотрена интеграция инвалидов и пожилых людей. Сроки реализации проекта 2020-2023гг., инвестиции 13,1 млн. €. 87 квартир, из которых 43 модернизировали и 44 – новопостроенные.



Osterwieherstr.29.33 und Bahnhofstr.38, Verl (слева. 2020г. / справа – 2023г.)
 Фото: © KHW GmbH, источник: презентация 06'2022

Образовательная поездка в Германию, четвёртый день, 23.06.2022

Тема 'цифровизация' наряду с темами энергоэффективности в зданиях, энергетической модернизации домов играет для управляющих жильём и их квалификации большую роль. **Профессор Хайко Гзелл** в своей презентации наглядно представил тенденции в области цифровизации, актуальные основные темы в области IT технологий, описал задачи на протяжении жизненного цикла объекта недвижимости.

В будущем успех компании в сфере недвижимости будет зависеть от степени ее цифровизации, также известной как цифровой IQ. Это означает технологически интеллектуальную взаимосвязь рабочих процессов, участников, документов и данных для формирования общей цифровой системы, которая позволяет значительно повысить производительность и в то же время открывает возможности для реализации новых бизнес-моделей.

EBZ Business School
University of Applied Sciences

die Immobilienhochschule.de

Аспекты цифровизации

Обзор

Цифровизация

ПРЕДПРИЯТИЕ

Стратегия		
Продукты и сервис	Отношения к клиентам	
Бизнес-процессы		
Ноу-хау	Использование данных	Приоритет темы цифровизации для руководства компании

Источник: Grebe, Nippold-Rothes (2019), Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

25/06/22
Digitalisierung und Datenmanagement | Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell | EBZ Business School
6

По сути, дигитализация влияет на три области деятельности:

- **Компании по недвижимости**, которые организуют маркетинг, администрирование, менеджмент и обслуживание клиентов.
- **Здания**, оборудованные исполнительными механизмами и датчиками (так называемые технологии интеллектуального строительства или Building IoT), в будущем станут частью интернета.
- **Клиенты**, коммуникативное поведение которых характерно для мобильных сервисов и социальных сетей. Помимо простого контакта по цифровым каналам, они ожидают от компаний, занимающихся недвижимостью, прозрачной информации и актуального всестороннего обслуживания.

компании, здания, клиенты



Проф. Гзелл остановился подробно на проблемах сбора данных для внедрения процесса цифровизации в сферу жилой недвижимости и концепциях переработки этих данных.

Тему цифровизации продолжил **Тимо Ванке**, научный сотрудник отдела цифровизации Федерального Союза немецких жилищных компаний и компаний недвижимости (GdW) осветил в своём выступлении вопрос - Почему жилищные компании должны осуществлять цифровизацию?

- Более эффективный труд
- Более устойчивое управление
- Более прозрачная коммуникация
- Более современный имидж

Затем он описал пошагово подход к разработке стратегии цифровизации:

- Шаг 1: анализ текущей ситуации
- Шаг 2: определение целей цифровизации
- Шаг 3: разработка и координация проектов по цифровизации
- Шаг 4: разбивка проектов на конкретные мероприятия (дорожная карта цифровизации)
- Шаг 5: реализация и мониторинг
- Шаг 6: оценка

Подробную информацию можно найти в подготовленном доцентом скрипте, который находится в материалах по ознакомительной поездке, предоставленной участникам.

После обеда состоялась экскурсия в Жилой квартал «Флюссезидлунг» в районе Грумме города Бохум, которую сопровождал сотрудник жилищной компании VBW Bauen und Wohnen (Бауэн унд вонэн) – **Себастьян Экк**.

Основанная в 1916 году (строе название: Vochumer Heimstätten GmbH), компания имеет в собственности жилой фонд и предлагает в аренду более 12 600 квартир и около 178 квартир, находятся в управлении компании.

Жилой квартал «Флюссезидлунг»:

- 1 100 квартир
- Самый большой целостный жилой квартал компании VBW
- Большую часть квартир составляют двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры
- «Флюссезидлунг» представляет собой сформированный, частично закрытый для движения транспорта жилой квартал с обширными зелеными зонами
- До Рурского парка и центра города Бохум можно добраться за очень короткое время благодаря идеальному местному транспортному сообщению.
- В районе есть множество торговых объектов, спортивных сооружений, школ, детских садов и других социальных объектов.
- На территории квартала «Флюссезидлунг» также находится одна из первых станций электронной мобильности, где можно взять напрокат электромобили и электровелосипеды, включая грузовые электровелосипеды.
- При перепланировке наружных сооружений в домах была предусмотрена безбарьерная среда. Во всех модернизированных домах она реализована.
- С 2013 года при государственном финансировании со стороны федеральной земли VBW Bauen und Wohnen работает над преобразованием квартала путем модернизации существующих домов и возведения новых зданий. Квартал «Флюссезидлунг» стал площадкой для осуществления стартового проекта инициативы "Улучшение жилья – энергетическая модернизация плюс", реализуемой жилищными компаниями и Министерством строительства федеральной земли Северная Рейн-Вестфалия.
- Социальная среда:
- Ассоциация граждан под названием Leben im Stadtteil (Лебен им Штадтайль) уже более 25 лет объединяет людей всех возрастов.
- В жилом комплексе для пожилых людей по адресу Рёнштрассе 12/14 есть несколько общественных помещений, которыми можно пользоваться. Здесь также организуются специальные мероприятия для пожилых людей.
- По адресу Ланштрассе 1 располагается центр обслуживания клиентов KundenCenter Nord (Кундэнцентр Норд) компании VBW Bauen und Wohnen GmbH.
- В районе улиц Везерштрассе и Верраштрассе в настоящее время строится еще 7 домов с 52 квартирами.



Осмотр квартала «Флюссезидлунг»

Фото (слева): © VBW Bauen und Wohnen GmbH, источник: скрипт 06'2022

Гульвира Окшамбаева, руководитель управления, Министерство образования и науки РК (первая слева)

Обид Сарманов, главный специалист Министерство высшего и среднего специального образования РУз (посредине)

В Бохуме в сентябре 2021 года начали монтаж сборных элементов фасада - основные работы по модернизации, основанные на принципе Energiesprong. Инновационный подход позволяет довести здания до климатически нейтрального уровня энергопотребления за счет сборки элементов реконструкции и цифровизации процесса строительства. Многоквартирные дома Mörikestr. 8–14 (32 квартиры) были заселенными на время ремонта, отселение жильцов не производилось. Владелец дома являлась компания VBW Bauen und Wohnen GmbH. Проект реализовался при участии строительной компании B&O Bau NRW GmbH и Stadtwerke Bochum GmbH в качестве энергетического партнера. Германское энергетическое агентство (dena) сопровождала этот пилотный проект.

Первый в Германии пилотный проект серийной модернизации жилого объекта без отселения жильцов: жилой дом по адресу Mörikestr. 8–14 (32 квартиры)



Фото: © VBW Bauen und Wohnen GmbH, источник: скрипт 06'2022

Образовательная поездка в Германию, пятый день, 24.06.2022

Массимо Фюльбек, экономист по недвижимости VWA, специалист по управлению недвижимостью, Академия EBZ, рассказал участникам об образовании и функциях ОСЖ (объединение собственников жилья) в Германии (смотри рис. «ОСЖ-Организационно-правовая форма, происхождение, органы»). В дискуссии были определены основные отличия от ОСЖ в странах Центральной Азии.



ОСЖ - Организационно-правовая форма, происхождение, органы



Abb. 1: ОСЖ-треугольник по Фюльбеку

Источник: презентация Массимо Фюльбек, доцент ЕБЦ Академии, от 24.06.2022

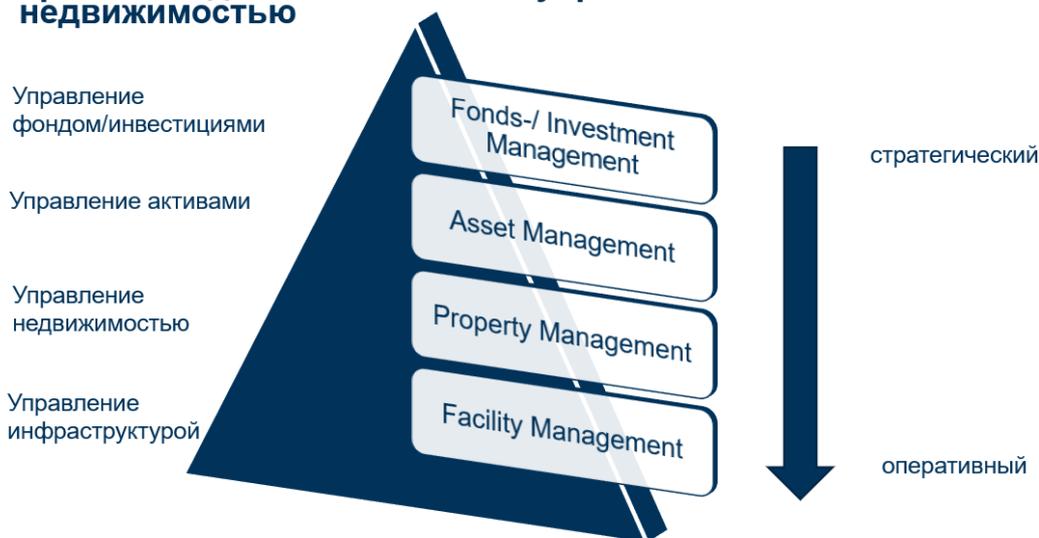
Подробно остановились на вопросах:

- Кому и что принадлежит в доме и какими правилами можно пользоваться для правильного разграничения. Преподаватель предложил участникам конкретные примеры, и они должны были определить, к какой собственности (индивидуальной или общей) относятся те или иные части дома, строений, участка и т. д.
- Что такое решение в ОСЖ? Какие важные решения принимает ОСЖ?
- Энергетическая модернизация дома ОСЖ – поддерживающие рамочные условия со стороны государства, барьеры, препятствующие модернизации.

Затем участники разделились на две группы:

1-ая группа приняла участие в семинаре по управлению коммерческой недвижимостью. **Др. Ральф Леманн**, руководитель управления коммерческой недвижимостью, преподаватель ЕБЦ дал определение управления недвижимостью и обозначил различия в управлении коммерческой и жилой недвижимостью.

Уровни создания стоимости в управлении недвижимостью



22.11.2021 | Основы управления коммерческой недвижимостью | Доктор Ральф Леманн

5

Источник: презентация **Ральфа Леманна**, 24.06.2022

Преподавателем были представлены различные модели организации работы управляющего недвижимостью

- Модель 1: Управление от А до Я
- Модель 2: Функционирование
- Модель 3: Ориентация на клиента

, а также договор об управлении недвижимостью:

- Основа договорных отношений
- Совместимость с действующим законодательством (защитная оговорка)
- Может содержать правила, отклоняющиеся от закона (например, срок давности)
- Обычно имеет приоритет над спецификацией услуг и другими приложениями (например, объем услуг)
- Требование письменной формы (изменения в письменной форме)
- Как правило, содержит объемные приложения (спецификация услуг, доверенность, ...)

2-ая группа приняла участие в консультации по организации профессионального образования в Профессиональном колледже ЕБЦ (Berufsschule EBZ) и высшего образования в Business School EBZ. Также были со стороны двух преподавателей - **Кристиана Хаертлер**, директора по учебной работе, заместителя директора Профессионального колледжа EBZ и **Лауры Люненшлосс**, руководителя отдела консультирования студентов, EBZ Business School - были объяснены возможности, напр. как приобрести высшее дуальное образование, обучаясь в профессиональном колледже (дуальное обучение в школе и на предприятии) и параллельно посещая высшую школу Business School EBZ, приобретая при этом степень бакалавра.



Участники консультации по организации профессионального образования в Профессиональном колледже ЕБЦ (Berufsschule EBZ) и высшего образования в Business School EBZ.

Большой интерес со стороны участников был проявлен к программам обучения и соотношению часов обучения по общеобразовательным и специальным предметам, сколько часов занимает практика и работа на предприятии, как организованы экзамены и кто их принимает и др. Преподаватели ЕБЦ передали материал участникам. В образовательной программе проекта PROMHOUSE „Training of Trainers“, которая проводится в течение всего проекта, можно запланировать дальнейшие консультации, если участники проекта – представители колледжей, министерств образования стран-партнёров - проявят интерес углубить знания о системе образования для специалистов по недвижимости.



Кристиан Хаертлер, директора по учебной работе, заместителя директора Профессионального колледжа EBZ и **Ботагоз Бермухамбетова** эксперт Ассоциация субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», Казахстан

Последний день закончился выдачей сертификатов о прослушивании недельного курса в рамках образовательной поездки «ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА И КВАЛИФИКАЦИЯ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ – ОПЫТ ГЕРМАНИИ».



Группа участников из Узбекистана



Группа участников из Узбекистана и Казахстана

Заключение / Отзывы

Задачи образовательной поездки полностью реализованы и цель поездки достигнута – 18 специалистов из Казахстана и Узбекистана получили повышение квалификации по основным темам из области управления жильём.



Фото ИВО

Пятидневное мероприятие в Берлине подытожило I и II части образовательной программы «Тренинг для тренеров» (ToT), которая проводилась в проекте 2020-21 гг. (174 часа, 26 вебинаров), дало новые импульсы для развития темы 'управление жилой недвижимостью', обозначило новые темы для ToT 2022-23гг.

В отзывах участников образовательной поездки содержатся идеи, предложения для преобразований на местах.

Отзывы участников из Узбекистана:

Закиров Джамшид, Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд (ПУОЖФ), Узбекистан

При знакомстве с ремесленными мастерскими (Межпроизводственные центры обучения -), мы пообщались с учениками и увидели, насколько мотивированы на получение практических навыков в дуальном образовании. Каждый ученик при получении теоретических знаний имеет возможность параллельно укреплять практическими навыками на рабочем месте. Также, уверенность учеников что сертифицированные специалисты с ремесленными навыками будут цениться на рынке труда придает им силы и цели для обучения в течении всей жизни.

При изучении опыта энергетической модернизации и реконструкции жилищных зданий в квартале Флюссезидлунг обслуживаемой муниципальной жилищной компанией VBW Bauen und Wohnen в районе Грумме города Бохум, я особое внимание обратил концепции «без барьерного жилья». Особенно когда много время проводят дома и проживания в комфортном жилье для социально уязвимой группы населения является приоритетным направлением. Дать возможность людям с инвалидностью ощутить себя полноценным и без нужд чужой помощи, думаю это признак великой человечности

Шатанова Хайринисо, директор, Управляющая компания в г. Самарканд, Узбекистан

Мне особенно понравилась пристройка стандартных балконов из стали для многоквартирных домов. При модернизации жилого здания такие мероприятия не только придают привлекательности, но также, обеспечивают комфортность проживания. Когда, проживая дома, чувствуешь, что у тебя есть хоть какая-то помещения под открытым небом и чистым воздухом, думаю, такое наше население с радостью примет. Как видно из опыта, наше люди всегда старались жить под открытым небом и старались пристраивать балконы не по стандартам, и техническое состояние этих балконов желает лучшего. Это хорошо для бизнеса – увеличивается жилое пространство для обслуживания и хорошо для проживающего – у него будет место в открытом пространстве.

Атаджанова Гульнора, директор, Управляющая компания в г. Ташкент, Узбекистан

Мне образовательная поездка в Европейский образовательный центр запомнилась с ремесленными мастерскими. И я, еще раз убеждена что при формировании навыков и знаний молодых специалистов также должны участвовать работодатели. Мы организуем ознакомительные поездки в Алмалыкский архитектурно-строительный техникум и моноцентры для установления сотрудничества по части практической подготовки и ведения дуальной образовательного обучения. Также, мы готовы направлять своих молодых кадров в курсы повышения квалификации и более опытных мастеров переводить их в должности управляющих жилой недвижимостью.

Эргашев Элёр, начальник отдела, Институт педагогических инноваций, Ташкент, Узбекистан

Организован образовательный процесс и созданы все условия для получения студентами качественного образования в EBZ. Оснащены всеми инструментами, оборудованием и сырьем, необходимыми для проведения содержательных и эффективных учебных практик. Современные лабораторные стенды и оборудование снабжены QR-кодом, и меня поразило, что студенты могут загрузить необходимые учебные материалы, отсканировав этот QR-код. Созданная в них система дуального образования обеспечивает интеграцию практики с процессом обучения, что служит базой для овладения обучающимися профессиональными компетенциями. Это основная основа для обучения, требуемого работодателями. Кроме того, участие работодателей в образовательном процессе и поощрение одаренных учащихся еще больше повысит их мотивацию к учебе. Пришел к выводу о необходимости внедрения и дальнейшего совершенствования системы дуального образования в обучении, расширения участия работодателей в образовательном процессе и разработки образовательных программ с учетом их требований, обеспечения образовательных учреждений современными учебно-методическими материалами и подготовки опытных педагогов, и тренеры.

Отзывы участников из Казахстана:

Мадина Уралбек, руководитель Офиса технического регулирования и новых технологий АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства», г. Нур-Султан

С 20 по 24 июня 2022 года состоялась образовательная поездка в Германию при поддержке Европейского союза для стран Центральной Азии (Казахстан и Узбекистан) в рамках проекта «PROMHOUSE».

Образовательная поездка организована координатором Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), г. Берлин и партнером проекта Ассоциацией субъектов управления, сервиса и энергосервиса в жилищной сфере «Шанырак», г. Нур-Султан, Казахстан. Семинар-тренинг проходил в Европейском образовательном центре экономики жилищного хозяйства экономики и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум. Немецкими коллегами представлен опыт Германии по профессиональной подготовке и квалификации управляющих недвижимостью.

В ходе обучения ознакомилась со структурой и основой жилищного хозяйства Германии, управлением жильем, находящейся в частной собственности, так и в арендной, коммерческой недвижимостью. Подробно представлена презентация управления жильем управляющими компаниями, отмечены основные обязанности управляющих компаний, деятельность «хаус-мастера» в Германии, а также обязанность и ответственность собственников (ОСЖ). Большое внимание уделено вопросам энергоэффективности и энергосбережения в зданиях, цифровизации в управлении жильем.

Ознакомилась с опытом модернизации жилых зданий, строительства нового жилья, с работой жилищно-строительных кооперативов, управляющих компаний.

В ходе посещения объектов, представлены модернизированные многоквартирные дома, где подробно рассказали применение технологий, материалов при проведении капитального ремонта, позволившей достичь экономии ресурсов.

В целом затронуты актуальные вопросы, касающейся сферы ЖКХ, получено много полезной информации, которая пригодится в дальнейшем в работе. На все вопросы получила конкретные ответы. Для себя подчеркнула много нового в плане ответов на вопросы, в части управления многоквартирными жилыми домами, модернизации многоквартирных жилых домов.

Получила новый взгляд в части управления домами в Германии, особенно что в каждом многоквартирном жилом доме не создается отдельно организационно- правовая форма, а ОСЖ возникает с момента подписания Декларации разделения о разделении собственности. Членство в ОСЖ наступает автоматически, вместе с приобретением права собственности на квартиру. В то время, как жилищное законодательство в Казахстане требует образование организационно-правовой формы в каждом многоквартирном жилом доме.

Безусловно, полученные знания буду применять в своей деятельности, в частности по совершенствованию жилищного законодательства, внесения изменений в нормативные правовые акты, нормативно-технические документы.

Хочу выразить благодарность организаторам образовательной поездки, материал представлен доходчиво, замечательный перевод с немецкого языка.

Санжар Казиев, главный урбанист, Департамент жилищных программ и урбанистики, Казахстанская жилищная компания и Айгерим Курманбаева, главный специалист, Департамент технической экспертизы и мониторинга, Казахстанская жилищная компания, г. Нур-Султан

«Профессиональная подготовка и квалификация для управляющих недвижимостью – опыт Германии» Проект PROMHOUSE, финансируемый Европейским Союзом, оказал положительное впечатление для сотрудников АО «Казахстанской Жилищной Компании» (далее – АО «КЖК»). Темы образовательной поездки были актуальны и тщательно подобраны, отдельно хотелось бы подчеркнуть квалификацию лекторов и практиков, которые позволили ознакомиться с предметами обсуждения в живую.

Сотрудники имели возможность оценить различие методов работы Германии и Казахстана с точки зрения экономики и урбанистики в сфере управления жилищным фондом, и сделать правильные выводы.

Сама поездка оказала большое влияние на осознание иных подходов в отношении к финансовой системе ОСЖ, обслуживании, энергетической модернизации зданий, расчета энергоэффективности. Помимо этого, само посещение города с практически идеальной инфраструктурой и логичными рекреационными зонами пассивно отложилось в памяти с пониманием того какой правильной должна быть городская среда.

Организация поездки прошла на высшем уровне с поддержкой Ассоциации Шанырак с момента сдачи и получения визы, до последних минут возвращения на родину. Предлагаем составить список актуальных тем для АО «КЖК» и организовать последующую поездку с прицелом на практическое применение.

Алия Богаева, директор ТОО «ЖКХ-ИНФО», г. Алматы <https://qkhsp.kz/>

По образовательной программе в рамках проекта PROMHOUSE, прошедшем в городе Бохум, Германия. Полезными и важными были информация от спикеров, ещё большее удовольствие получили, посетив объекты управления, модернизации и реновации, новые строящиеся комплексы. Спасибо, организаторам с немецкой стороны, отличный перевод и все мероприятия по регламенту.

Что важного для себя отметила:

Важным в управлении недвижимостью в Германии является то, что допускаются в управление только профессионалы, прошедшие соответствующее обучение, курсы и имеющие сертификат по квалификации. Что, к сожалению, у нас до внесения в Закон о жилищных отношениях было пущено на самотек. И в настоящее время проходят курсы и обучаются люди, которые прежде прошли большую школу практики. Но почему-то руководителей новых форм управления (ОСИ / ПТ) по закону не обязали обучаться, поэтому приходят в управление люди только с одним понятием «собирать деньги».

Также мне кажется важным в опыте Германии, то, что в доме ещё до появления собственников уже посчитаны доли, которые являются общими и индивидуальными. У нас до сих пор не приведен в порядок этот процесс, который однозначно должен быть рассчитан до въезда собственников в квартиру и расписан. Собственники должны знать границы общего и индивидуального, и оплачивать.

Также на одном из занятий говорили о том, что если собственник не имеет возможности оплачивать расходы по оплате жилья и коммунальные услуги, то ему могут предложить квартиру по площади меньше. Чтобы он мог безболезненно вносить свои расходы. А также если есть один неплательщик, то услуги могут отключить всему дому, и тогда собственник может попасть в «не милость» своих соседей, поэтому во избежание конфликта таких практически не бывает. У нас, к сожалению, в каждом доме есть должники, которые годами не оплачивают не только РСЖ, но коммунальные расходы, все решается через суд и судебные тяжбы могут длиться годами.

Относительно обучения, понравилась система дуального образования. А именно, когда будущий студент идет работать на предприятие, а уже потом определяется с профессией и обучением в нужном направлении. У нас такая система была в советское время, но с получением суверенитета страны, почему-то все профессионально-технические училища именно рабочих специальностей были перепрофилированы и закрылись. И в данный момент в стране несколько колледжей (ранее техникум), которые ещё готовят таких специалистов и спрос на них большой.

Очень удивило и понравилось, как чисто выглядят площадки с мусорными контейнерами, что как поняла они оцифрованы и, если бак наполняется идет сигнал, что он наполнен, и он вывозится.

Также немаловажным открытием для меня было проведение капитального ремонта без выселения жителей. А также политика, что дешевле провести реновацию и модернизацию в доме нежели сносить. Практичный подход. Думаю, нашим необходимо взять на вооружение.

Спасибо, господину Меркель за очень простое и понятное изложение его темы, как работают управляющие с жильцами, коммуникации и решение проблем. А также взяла на вооружение, то, что он считает, что прежде, чем создавать международную ассоциацию, надо создать ее в своей стране, прописать общую политику, цели, задачи, требования. Профессионалы должны объединиться сначала у себя в стране, чтобы, сотрудничая с ассоциациями других стран и могли бы не только делиться своим опытом, но и перенимать опыт других стран.

Бермухамбетова Ботагоз, эксперт Ассоциация Шанырак, г. Нур-Султан

В первую очередь хочу выразить огромную благодарность Европейскому Союзу за поддержку Проекта PromHouse.

Образовательная программа охватила актуальные вопросы организации профессионального управления жилищным фондом, включившая в себя вопросы энергетической эффективности, санации, дигитализации, а также связь образования и бизнеса.

Наша группа получила много полезной и актуальной информации по всем поставленным темам. Я как эксперт в образовательной сфере получила ответы на свои вопросы по подготовке специалистов как в системе колледжа, так и в системе высшего образования. Я увидела разницу дуального обучения при подготовке в колледже и университете.

От имени ассоциации „Шанырак“ выражаю благодарность коллективу EBZ за предоставленные материалы и отличную организацию обучения.

Азиз Джалилов, Заместитель директора по учебно-методической работе Алматинский строительно-технический колледж

С 2020 года международный консорциум партнеров из Казахстана, Узбекистана и Германии, реализуют проект «PROMHOUSE», цель которого - совершенствование уровня подготовки специалистов в сфере управления и обслуживания жилищно - коммунального хозяйства, расширение профессионального кругозора педагогов профильных колледжей.

В рамках реализации этого проекта, с 20 июня по 24 июня проводилась обучающая поездка межгосударственной рабочей группы в Европейский образовательный Центр экономики, жилищного хозяйства и недвижимости (EBZ), расположенного в г. Бохум, в Германии.

За время пребывания в Центре, с 20 по 24 июня 2022 года, состоялись встречи с ведущими специалистами, проведены консультации по вопросам подготовки кадров в сфере обслуживания и управления недвижимостью. Основными средствами мультипликации немецкого опыта стали семинары тренинги, мастер-классы и посещение строительных площадок земли Северный Рейн-Вестфалия. Полученная в ходе поездки информация, будет адаптирована и внедрена в учебно-производственный процесс колледжа.

Смолева Наталья, преподаватель специальных дисциплин, Костанайский строительный колледж

Для меня, как преподавателя специальных дисциплин, был интересен материал по цифровизации в жилищных компаниях, разработке, структурировании образовательных программ дуального обучения.

Темы образовательной поездки захватили все актуальные вопросы жилищного хозяйства и дуального обучения в колледжах. Хочется отметить высокую значимость социальных партнеров баз практик, где студенты проводят $\frac{3}{4}$ учебного времени в Германии и высокую роль профессий жилищного хозяйства с учётом их специфики.

Спасибо организаторам образовательной поездки за предоставленную возможность повысить свой профессиональный уровень и надеюсь, что в и дальнейшем будут проводиться курсы повышения квалификации.

Мухаметалинов Айдархан, мастер производственного обучения Строительно-технический колледж г. Нур-Султан

Для меня очень полезна информация управления жильем и разработка образовательных программ для дуальной системы обучения, так как я являюсь преподавателем специальных дисциплин и мастером производственного обучения. Считаю, что такое педагогическое сотрудничество — это уникальный опыт, позволяющий на практике освоить новые формы организации работы в образовательной системе. Это возможность получить огромный заряд энергии и вдохновения для дальнейшего совершенствования в профессии.

Благодарим организаторов образовательной поездки за проведение подобных мероприятия, которые позволяют нам перенять опыт немецких коллег. Надеюсь, в дальнейшем полученные знания со временем внедрятся в сферу недвижимости и образования Казахстана.

Приложения

Программа образовательной поездки

Список участников

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПОЕЗДКА В ГЕРМАНИЮ STUDY TOUR TO GERMANY

Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум

European educational centre for the housing and real estate industry (EBZ), Bochum



ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА И КВАЛИФИКАЦИЯ ДЛЯ
УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ – ОПЫТ ГЕРМАНИИ

PROFESSIONAL TRAINING AND QUALIFICATION
FOR REAL ESTATE MANAGERS - THE GERMANY EXPERIENCE

20. - 24.06.2022



ЕС Программа ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ ИНВЕСТ с 2007г. поддерживает развитие частного сектора в пяти странах Центральной Азии с особым упором на малые и средние предприятия (МСП). Здоровому частному сектору нужна развитая сеть бизнес-посреднических организаций (БПО) / профильных Ассоциаций, которая может поддерживать своих членов, выражать их интересы и служить надежным источником информации. ЕС Программа ЦЕНТРАЛЬНАЯ АЗИЯ ИНВЕСТ преследует цели:

- поддержать развитие частного сектора в регионе путем увеличения количества БПО, укрепляя их роль и потенциал.
- улучшить условия ведения бизнеса для МСП путем стимулирования мер, направленных на повышение конкурентоспособности, привлечение инвестиций, обеспечение доступа к финансированию, открытие новых рынков и преодоление бюрократизма.

EU Regional programme CENTRAL ASIA INVEST (started in 2007) supports private sector development in the five countries of Central Asia, with a particular emphasis on the growth of Small and Medium-sized Enterprises (SMEs). A healthy private sector requires a reliable network of Business Intermediary Organisations (BIOs), which can support its members and act as a reliable source of the diverse private sector.

The Central Asia Invest Programme has the following objectives:

- to support private sector development in the region through reinforcement of the role and capacity of BIOs, whilst increasing their number.
- to improve the business environment for SMEs by promoting and supporting policies that strengthen competitiveness, facilitate investments and access to finance, open new markets and reduce red tape.



This project is funded by the European Union under the Central Asia Invest V. Programme
The document reflects the position of the project and can in no way be taken to reflect the views of the European Union
Данный проект осуществляется при финансовой поддержке Европейского Союза по программе Центральная Азия Инвест V.

Воскресенье, 19 июня / Sunday, 19 June		
Встреча участников / Welcome participants		
10:15 13:53-15:53	<p>Прилет из Ташкента во Франкфурт-на-Майне - 6 чел. Arrival from Tashkent to Frankfurt/Main – 6 persons</p> <p>Поезд аэропорт Франкфурт-Бохум Train Airport Frankfurt-Bochum</p> <p>Встреча участников на вокзале/ проезд на такси до гостиницы Schmidt Moennikes, Drusenbergstr. 164, 44789 Bochum (Tel. 0234 333960) Welcome participants / transfer to the hotel</p>	<p><i>Larissa Schreckenbach</i> <i>Tanja Hartenstein</i></p>
18:30	ужин / dinner (Restaurant Hopfengarten)	<p>Hattinger Str. 237, 44795 Bochum, Tel.:023414338</p>
Понедельник, 20 июня / Monday, 20 June		
7:10 9:09-11:09 11:20	<p>Прилет из Нур-Султана во Франкфурт-на-Майне - 11 чел. Arrival from Nur-Sultan to Frankfurt/Main – 11 persons</p> <p>Поезд из аэропорта Франкфурт в Бохум Train Frankfurt-Bochum</p> <p>Проезд на такси до гостиницы Schmidt Moennikes, Drusenbergstr. 164, 44789 Bochum (Tel. 0234 333960) Transfer to the hotel</p>	
Профессиональная подготовка / Vocational Training and Qualification		
09:30	<p>Профессиональная подготовка управляющих в Европейском образовательном центре экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум, Германия Рюдигер Греббе, Директор Академии ЕБЦ</p> <p>Vocational Training and Qualification at the European educational centre for the housing and real estate industry (EBZ), Bochum, Germany Rüdiger Grebe, Director of the Academy of EBZ</p>	<p>Комната № А 2.7 Room № А 2.7</p>
10:00	<p>Структуры и основы жилищного хозяйства Кристиан Кессельринг, Заместитель директора Академии ЕБЦ</p> <p>Structures and fundamentals of the housing industry Christian Kesselring, Deputy Head of the EBZ Academy</p>	<p>Комната № А 2.7 Room № А 2.7</p>
13:00	обед / lunch	ЕБЦ / EBZ
14:00	<p>Экскурсия в центр профессионального обучения для мастеровых специальностей «Kreishandwerkerschaft Ruhr», кампус ЕБЦ Введение Тобиас Хайнихен, Преподаватель центра профессионального обучения</p> <p>Excursion «Kreishandwerkerschaft Ruhr» Vocational Training Centre for Handicraftsmen, campus EBZ Introduction Tobias Heinichen, Trainer, Kreishandwerkerschaft Ruhr</p>	<p>Комната № А 2.7 Room № А 2.7</p>



15:45	Переезд с кампуса ЕБЦ в центр г. Бохум (вокзал) Transfer from the EBZ campus to Bochum city centre (train station)	Такси у входа в ЕБЦ
16:00-18:00	Экскурсия по городу Бохум Tour of Bochum	Taxi by reception EBZ
19:00	Приветственный ужин / Welcome dinner	ЕБЦ / EBZ
Вторник, 21 июня / Tuesday, 21 June		
I. Энергоэффективность в зданиях / I. Energy efficiency in buildings		
9:30 - 10:00	Приветствие Клаус Лойхтманн, Директор ЕБЦ <i>Welcome words</i> <i>Klaus Leuchtmann, Chairman of the Board of EBZ</i>	Комната № А 2.7 Room № А 2.7
10:00 - 12:30	Введение в тему энергоэффективность в зданиях – экскурсия по одному новому зданию кампуса ЕБЦ Основные темы по энергоэффективности зданий / энергетической модернизации зданий для управляющих недвижимостью. Возрастающее значение темы для управляющих жилой недвижимостью Виктор Гриневичус, Профессор, доктор технических наук, проректор по научно-исследовательской работе, профессура по вопросам энергии в сфере недвижимости, EBZ Business School GmbH Introduction to energy efficiency in buildings - a tour of one new building on the EBC campus Basic topics on energy efficiency in buildings / energy modernization of buildings for housing managers. Increasing importance of the topic for housing managers Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Vice Rector for Research, Techem Endowed Chair for Energy Issues in the Real Estate Industry, EBZ Business School GmbH	Комната № А 2.7 Room № А 2.7
II. Создание ассоциации управляющих жильём в ЦА / II. Establishing an association of housing managers in Central Asia		
Семинар для партнёров проекта. Программа в приложении. Семинар состоится 10:00 – 12:30 параллельно к регулярному пункту программы 'Энергоэффективность в зданиях' Seminar for project partners. The programme is attached. The workshop will take place at 10:00 - 12:30 in parallel to the regular programme item 'Energy efficiency in buildings' Комната № А 2.8 / Room № А 2.8		
12:30	обед / lunch	
13:00	Поездка в г. Хаттинген / Transfer to Hattingen	Такси у входа в здание ЕБЦ
13:30	Знакомство с работой жилищного кооператива hgw eG Learning about the work of the housing cooperative hgw eG	hgw eG Bruchfeld 17 in 45525 Hattingen
14:30 – 16:00	Экскурсия по модернизированному району города– «Южный город». Энергетическая санация жилых домов A tour around the city's modernised area - South City. Energy-efficient refurbishment of the residential buildings	
16:00	Свободное время / free time	См. информационный лист



Среда, 22 июня / Wednesday, 22 June		
Хаус мастер Caretaker/ Управление жильём / Housing management		
09:30 – 11:00	<p>Институт 'хаус мастер' в Германии: история и области применения, коммуникация и обслуживание жилых домов, ответственности хаус мастера, необходимость ответственности - безопасность</p> <p>Кристиан Зайп, Руководитель отдела управления недвижимостью жилищного кооператива, тренер ЕБЦ</p> <p>Caretaker Institute in Germany: History and areas of application, communication and service, basics of Operator responsibility, need for operator responsibility</p> <p>Christian Seip, Head of Property Management of the Housing Cooperative, Trainer EBZ</p>	Комната № А 2.7 Room № А 2.7
11:30	<p>Поездка в г. Реда-Виденбрюк Transfer to Rheda-Wiedenbrück</p>	Автобус у входа в здание ЕБЦ
12:30	<p>Знакомство с работой коммунальной жилищной компанией KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH - строительство нового жилья, цифровизация в жилых домах</p> <p>Learning about the work of the IHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH - construction of new housing, digitalisation in residential buildings</p>	KHW Am Neuen Werk 4 33378 Rheda-Wiedenbrück
17:30	<p>Отъезд из Реда-Виденбрюк Departure from Rheda-Wiedenbrück</p>	
Четверг, 23 июня / Thursday, 23 June		
Цифровизация в управлении жильём / Digitalisation in housing management		
09:00	<p>Цифровизация и управление данными в сфере недвижимости - требования и подходы к управлению недвижимостью, зданиями и клиентами/владельцами квартир/жильцами</p> <p>Хайко Гзелл, Стипендиальная кафедра Аареон по бизнес-информатике, EBZ Business School GmbH</p> <p>Digitalization and Data Management in Real Estate – Requirements and Approaches for Property Management, Buildings, and Customers/Flat Owners/Residents</p> <p>Prof. Dr.-Ing. Heiko Gsell, Aareon Endowed Chair for Business Informatics EBZ Business School GmbH, Germany</p>	Комната № А 2.7 Room № А 2.7
11:00	<p>Цифровизация в жилищной компании - от стратегии к конкретному проекту</p> <p>Тимо Ванке, Научный сотрудник отдела цифровизации Федеральный Союз немецких жилищных компаний и компаний недвижимости (GdW),</p> <p>Digitisation in a housing company - from strategy to a concrete project</p> <p>Timo Wanke, Research Assistant Digitalisation Unit, Federal Association of German Housing and Real Estate Companies (GdW), Berlin</p>	Комната № А 2.7 онлайн Room № А 2.7 online
12:30	обед / lunch	



13:30	Переезд к Городской жилищной компании VBW Bochum Transfer to VBW Bochum City Housing Company	Такси у входа в здание ЕБЦ
14:00	Знакомство со работой городской жилищной компанией Introduction to the work of the municipal housing company Экскурсия по району Флюссезидлунг (Flüssesiedlung) Tour around the district Flüssesiedlung (Flüssesiedlung)	VBW Rhönstraße 12, 44807 Bochum
16:30	Свободное время / free time	См. информационный лист
Пятница, 24 июня / Friday, 24 June		
Управление жилой и коммерческой недвижимостью / Commercial and Housing property management		
09:30	Управление жилой недвижимостью в Германии Объединение собственников жилья (ОСЖ) Финансовая система в управлении ОСЖ Массимо Фюльбек, экономист по недвижимости VWA, специалист по управлению недвижимостью, Академия EBZ Residential Property Management in Germany Homeowners' Associations (HOAs) Financial system in the management of Homeowner Associations (HOAs) Massimo Füllbeck, Real Estate Economist VWA), Specialist Trainer Real Estate Management, EBZ Akademie	Комната № А 2.7 Room № А 2.7
11:00	<u>1-ая группа:</u> Управление коммерческой недвижимостью Др. Ральф Леманн, руководитель Управления коммерческой недвижимостью, преподаватель ЕБЦ <u>1st group:</u> Commercial property management Dr. Ralf Lehmann, executive position in property management for commercial real estate; Trainer EBZ <u>2-ая группа:</u> Рабочая встреча с представителями колледжей из Казахстана и Узбекистана. Представление образовательных программ. Дискуссия Кристиан Хаертлер, Директор по учебной работе, заместитель директора Профессионального колледжа EBZ Лаура Люненшлосс, Руководитель отдела консультирования студентов, EBZ Business School <u>2nd group:</u> Working meeting with college representatives from Kazakhstan and Uzbekistan. Presentation of educational programmes. Discussion Christian Haertler, Director of Studies i.E. Deputy Headmaster Vocational College EBZ Laura Lünenschloß, Head of Student Counselling, EBZ Business School	Комната № А 2.7 Room № А 2.7 Комната № А 2.8 Room № А 2.7
12:30	Заклучительный обед / final lunch	
13:30	Переезд к музею горной промышленности Transfer per taxi to museum German Mining Museum Bochum	Такси у входа в здание ЕБЦ
14:00	Посещение музея горной промышленности German Mining Museum Bochum	



15:45	Свободное время / free time	
16:34	Поезд Бохум-Берлин Train Bochum-Berlin	L. Schreckenbach Tanja Hartenstein
Суббота, 25 июня / Saturday, 25 June		
Отлёт участников / Departure of participants		
4:30	Выезд из гостиницы, узбекские участники / Трансфер на такси в аэропорт Дюссельдорф Check-out from the hotel / Transfer to airport Düsseldorf	Вылет 7:30 ч.
Воскресенье, 26 июня / Sunday, 26 June		
Отлёт участников / Departure of participants		
8:30	Выезд из гостиницы, казахские участники / Трансфер на такси на вокзал Бохум Check-out from the hotel / Transfer to the train station Bochum	
9:26 - 11:33	Поезд Бохум - аэропорт Франкфурт Train Bochum - airport Frankfurt	Вылет 21:00 ч.



ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПОЕЗДКА В ГЕРМАНИЮ

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА И КВАЛИФИКАЦИЯ ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ – ОПЫТ ГЕРМАНИИ

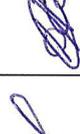
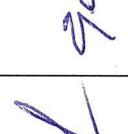
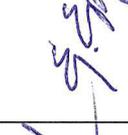
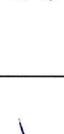
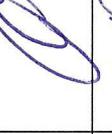
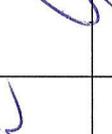
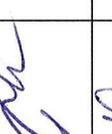
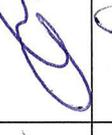
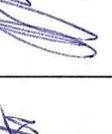
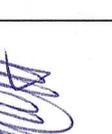
Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства и недвижимости (ЕБЦ), г. Бохум

20. - 24.06.2022

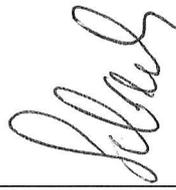
!! Во время мероприятия будет проводиться фотосъемка. Регистрируясь на мероприятие, Вы даете согласие, что организаторы проекта могут размещать на своих сайтах и в публикациях, в прессе и онлайн каналах фото и видео материалы, сделанные с целью составления отчета до, во время и после мероприятия.

!! Если Вы не согласны с вышесказанным, просим Вас до начала мероприятия или сообщить об этом организатору до проведения мероприятия.
!!! С регистрацией Вы высказываете свое согласие, что мы Ваши персональные данные сохраняем и удерживаем с целью документации, организации, проведения и последующей обработки мероприятия.

№	Имя, фамилия	Место работы	Город, страна	20.06.2022	21.06.2022	22.06.2022	23.06.2022	24.06.2022
1	Жураева Озода	заместитель министра МЖКО	Навои, Узбекистан					
2	Муминов Обид	начальник отдела МЖКО	Навои, Узбекистан					
3	Рахимов Кахрамон	директор Ургенч УК	Ургенч, Узбекистан					
4	Ахмедова Зулфия	преподаватель, Алмалыкский архитектурно-	Алмалик, Узбекистан					

		строительный техникум								
5	Азизов Дильшод	эксперт, Ассоциация ПУОЖФ	Ташкент, Узбекистан							
6	Закиров Жамшид	ассистент, Ассоциация ПУОЖФ	Ташкент, Узбекистан							
7	Эргашев Элёр	начальник отдела, Институт педогогических инноваций	Ташкент, Узбекистан							
8	Сарманов Обид	главный специалист, Мин Вуз	Ташкент, Узбекистан							
9	Атаджанова Гульнара	директор, Ташкент УК	Ташкент, Узбекистан							
10	Шатанова Хайринисо	дирекор, Самарканд УК	Самарканд, Узбекистан							
11	Бермухамбетова Ботагоз	эксперт, Ассоциация Шанырак	Нур-Султан, Казахстан							
12	Джалилов Азиз	заместитель директора, Алматинский строительно-технический колледж	Алматы, Казахстан							

13	Сағындыков Кабидолла	инженер, Ассоциация Шанырақ	Нур-Султан, Казахстан					
14	Богаева Алия	руководитель, ЖКХ-ИНФО	Алматы, Казахстан					
15	Смолева Наталья	преподаватель, Костанайский строительный колледж	Костанай, Казахстан					
16	Уралбек Мадина	заместитель директора, Казцентр ЖКХ	Нур-Султан, Казахстан					
17	Ошакбаева Гувьвира	руководитель управления, МОН РК	Нур-Султан, Казахстан					
18	Худяков Сергей	председатель, Ассоциация КСК г.Петропавловск	Петропавловск, Казахстан					
19	Мухаметалинов Айдархан	преподаватель, технико-строительный колледж Нур-Султан	Нур-Султан, Казахстан					
20	Курманбаева Айгерим	главный специалист, Департамент технической экспертизы и мониторинга, Казахстанская жилищная компания	Нур-Султан, Казахстан					

21	Казиев Санжар	главный урбанист, Департамент жилищных программ и урбанистики, Казахская жилищная компания	Нур-Султан, Казахстан					
22	Лариса Шреккенбах	руководитель проектов, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO)	Берлин, Германия					
23	Таня Хартенштайн	финансовый директор, Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO)	Берлин, Германия					