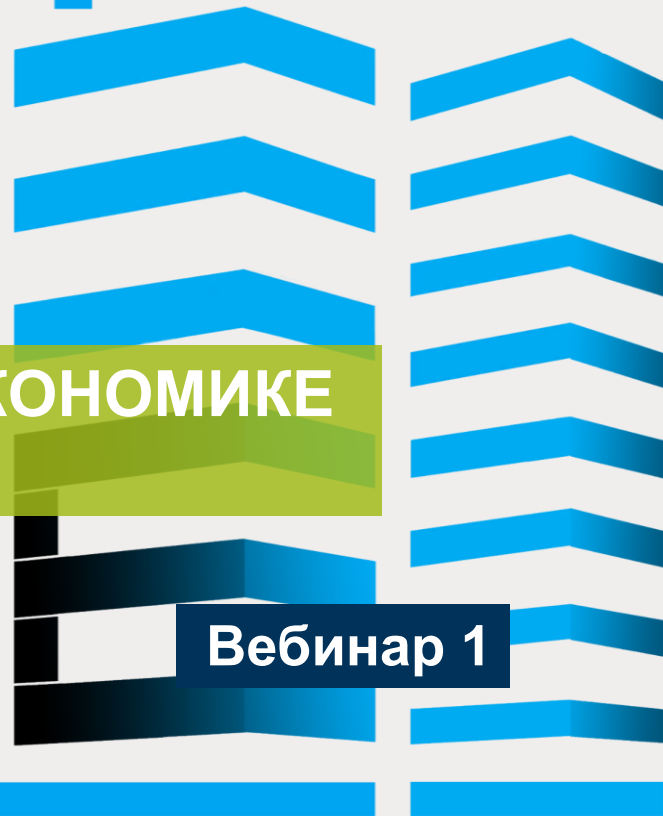




# PROM HOUSES



ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

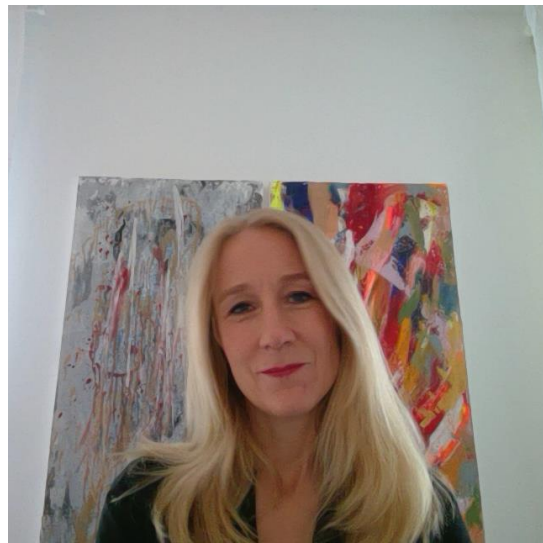
ПРОФЕССИЯ СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭКОНОМИКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Вебинар 1

# ДОБРЫЙ ДЕНЬ УВАЖАЕМЫЕ УЧАСТНИКИ ВЕБИНАРА.

Я рада Вас приветствовать и представить Вам **проект PROMHOUSE –**  
Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане,  
**дуальное образование и профессия специалиста по экономике недвижимости.**

- Позвольте мне коротко представиться, Алекса Флекке-Ведовелли, юрист/адвокат, с лета 2010 преподаватель в EBZ Бохум по темам экономика недвижимости, право жилой собственности, риэлтерский бизнес.
- Это всегда большая радость хотя бы немного сопровождать молодых мотивированных людей на их профессиональном пути к специалисту по экономике недвижимости.
- С большим удовольствием я представляю Вам в этой презентации эту интересную и многостороннюю профессию.
- Удачи!





# ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

## WHO IS WHO?

- 1. PROMHOUSE
- 2. EBZ



## СПАСИБО ЗА ПОДДЕРЖКУ!

- Программа ЕС „Central Asia Invest V“ / „Центральная Азия Инвест V“
- „Boosting Small Businesses Competitiveness“ / „Повышение конкурентоспособности малого бизнеса“
- Проект осуществляется при финансовой поддержке ЕС



# WHO IS WHO?

## PROMHOUSE – Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане 2020-2023



### Цели проекта

- стимулирование развития частного сектора
- поддержка экономической диверсификации в Центральной Азии за счет повышения потенциала частных компаний в управлении жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане
- Внедрение специальности 'управляющий недвижимостью' в систему профессионального образования



# WHO IS WHO?

**PROMHOUSE – Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане 2020-2023**



- дополнительная информация о проекте

<https://www.uyushma.uz/promhouse>



# WHO IS WHO?

**EBZ – Европейский образовательный центр жилья и недвижимости – некоммерческий фонд**

- EBZ является некоммерческим фондом, действующим на основании частного права при спонсорской поддержке Союза экономики недвижимости (VdW) земли Рейнланд-Вестфалия, Федерального союза немецких предприятий жилищного сектора и недвижимости (GdW), а также Федерального союза независимых жилищных компаний (BFW).
- «Семья» EBZ объединяет
  - профессиональный колледж EBZ
  - академию EBZ
  - бизнес-школу EBZ - University of Applied Sciences
  - ООО EBZ Service
  - исследовательский институт ООО InWIS.



## EBZ – профессиональный колледж

источник: <https://www.e-b-z.de/fachbereiche/ebz-berufskolleg/wir-ueber-uns.html>

- Профессиональный колледж EBZ работает по государственному заказу. Наша цель – предоставить будущим молодым специалистам жилищных компаний, управлений недвижимостью, риэлторских компаний и проектных бюро оптимальную поддержку для успешной учебы и хорошего старта в профессиональную жизнь. (...)
- Как часть EBZ – Европейского образовательного центра жилья и недвижимости наш профессиональный колледж имеет наилучшие связи с руководящим уровнем предприятий и союзов по всей Германии. Благодаря этому возникают синергии, которые представляют для наших учащихся особую ценность.






# WHO IS WHO?

## PROMHOUSE – Профессионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане 2020-2023



- Цель вебинара
- Мы хотели бы, чтобы наши партнеры из Казахстана и Узбекистана познакомились с системой профессионального образования и обучением специалистов по экономике недвижимости и получили возможность использовать этот ноу-хау для развития профессионального образования для управляющих недвижимостью и жильем в Казахстане и Узбекистане.





# ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

- Дуальное образование – что это такое?
- Структура дуального образования в Германии
- Преимущества и недостатки дуального образования



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

ОПРЕДЕЛЕНИЕ – история – предпосылки – отличия от других форм обучения

Дуальная система  
= 2 места обучения

Обучение на предприятии  
практическая часть обучения

Обучение в колледже  
теоретическая часть обучения

Правовые основы  
Закон о профессиональном образовании  
Постановление об образовании  
Договор об образовании

Правовые основы  
Учебные планы  
Земельные законы о школьном образовании



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Определение – ИСТОРИЯ – предпосылки – отличия от других форм обучения

- Первые формы упорядоченного профессионального образования существовали в Европе за долго до индустриализации. Профессиональные объединения ремесленников регулировали практическое обучение и принимали заключительные экзамены.
- В 19-ом столетии возникли профессиональные школы повышения квалификации, прототипом которых были религиозные и коммерческие воскресные школы 17-го и 18-го столетий. Школы повышения квалификации посещались учениками параллельно обучению на предприятии. Таким образом уже здесь были видны подходы дуального образования.
- Понятие „Дуальное образование“ впервые упоминается в одной экспертизе от 1964 года.
- С принятием закона о профессиональном образовании в 1969 году существуют единые нормы для различных секторов индустрии и рабочих профессий в плане правовых основ, ответственности, содержания и т.д.



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Определение – ИСТОРИЯ – предпосылки – отличия от других форм обучения

**М** Хорошие сотрудники в будущем!

**О** Отрегулированные стандарты!

**Т** Командный дух!

**И** Инновация благодаря обученным кадрам!

**В** Ответственность за сохранение профиля профессии!

**А** Образование – это будущее!

**Ц** Отличные перспективы для обеих сторон!

**И** Инновация благодаря молодым людям!

**Я** Организация профессии!

Молодые кадры!



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Определение – история – ПРЕДПОСЫЛКИ – отличия от других форм обучения

- Договор о профессиональном образовании = договор между учащимся и обучающей компанией в рамках признанной профессии, предполагающей обучение; на основе **договора о профессиональном образовании** возникают **отношения в рамках профессионального образования**.
- В принципе каждый может пройти любое дуальное образование вне зависимости от пола, возраста и школьного образования.
- Однако на практике на многих предприятиях есть определенные минимальные требования, например, определенный уровень школьного образования или хорошие оценки по определенным предметам.



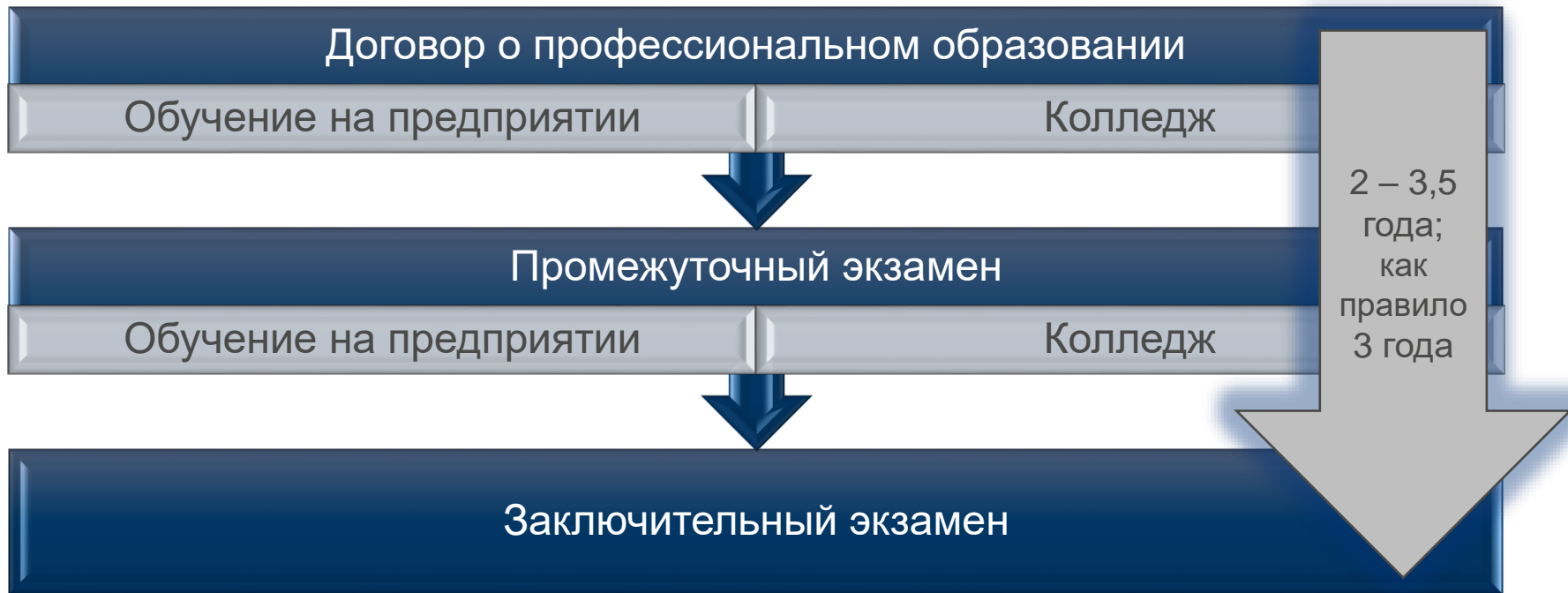
# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ – ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

Определение – история – предпосылки – ОТЛИЧИЯ ОТ ДРУГИХ ФОРМ ОБУЧЕНИЯ

- Школьное образование ► образование в профессиональном колледже, например, для профессий сферы здравоохранения
- Образование чиновников ► образование для чиновников низшего или среднего уровня, например, сотрудники пожарной службы, полиции, федерального банка,...
- Среднее профессиональное образование ► специальные учебные специальности для абитуриентов, в рамках которых в основном присваивается профессиональный сертификат с дополнительной квалификацией
- Дуальное высшее образование ► комбинация профессионального образования и высшего образования на основании абитура (свидетельства об окончании средней школы)



## 2. СТРУКТУРА ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ





## 2. СТРУКТУРА ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### Образование в общем

- Продолжительность от 2,5 до 3,5 лет в зависимости от уровня школьного образования и успеваемости во время обучения; средняя продолжительность 3 года.
- Сокращение обучения до 2,5 лет возможно при отличной успеваемости.
- Продление обучения до 3,5 лет при не сдаче экзамена.
- Каждому учащемуся полагается соответствующее вознаграждение. Размер варьируется в зависимости от сектора, профессии и обучающей компании; в среднем от 250,- до 950,- евро в месяц (частично зарплаты в соответствии с тарифом); характерно повышение уровня зарплаты в течение обучения.



## 2. СТРУКТУРА ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### Обучение на предприятии

- Предприятия и компании являются основными носителями обучения. Здесь происходит основная часть обучения.
- 3-4 дня в неделю или целые недели при блочном обучении в колледже.
- Главные задачи предприятий и компаний:
  - **Передача профессиональных способностей, знаний, навыков**
  - **Обеспечение первого профессионального опыта**
  - **Развитие личности**
- Предприятия и компании проверяются соответствующими палатами (например, торгово-промышленной палатой) на их пригодность для профессионального образования.



## 2. СТРУКТУРА ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### Обучение в колледже

- Профессиональные колледжи = обязательные школы в соответствии с законом об учебных заведениях
- Обучающие компании должны отпускать учащихся для посещения колледжа
- 1-2 дня в неделю или блочные занятия, например, одна неделя учебы в колледже
- Главные задачи профессиональных колледжей:
  - **Передача теоретических профессиональных знаний**
  - **Углубление специальных знаний приобретенных на предприятии и**
  - **Базовых экономических и профессиональных знания** ► подготовка к профессиональной мобильности
  - **Выдача свидетельства об окончании обучения**



## 2. СТРУКТУРА ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### Экзамены

Промежуточный экзамен	Заключительный экзамен
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Приблизительно в середине обучения</li><li>○ Демонстрация достигнутых учебных результатов</li><li>○ Письменный экзамен</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ В конце обучения</li><li>○ Доказательство профессиональной компетентности</li><li>○ 2 возможности повторить экзамен при не сдаче</li><li>○ Письменный и устный экзамен</li></ul>
<p>❖ Запись на экзамен осуществляется обучающей компанией или самим учащимся в компетентном органе (например, торгово-промышленной палате)</p>	
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Свидетельство о промежуточном экзамене</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Сертификат учебного заведения (выдается в обязательном порядке)</li><li>○ Свидетельство о профессиональном образовании</li><li>○ Свидетельство об окончании обучения</li></ul>



# 3. ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ ДУАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

## Краткое сравнение

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Практическое обучение на предприятии</li><li>○ Технические новшества в развитии предприятия</li><li>○ Приобретение „хорошей репутации“ в обучающей компании<ul style="list-style-type: none"><li>▶ возможность перехода на постоянную работу</li></ul></li><li>○ Сокращение „фазы ознакомления“ на новом предприятии</li><li>○ Концентрация на обучение благодаря пособию на обучение</li><li>○ Базовое обучение в профессиональном колледже</li><li>○ Минимальный уровень подготовки гарантирован</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Повышенные затраты на согласования между тремя партнерами «предприятие-колледж-ТПП»</li><li>• Технические новшества учитываются в колледже только с задержкой</li><li>• Расхождения между федеральной рамочной учебной программой и учебными программами земель</li><li>• Предприятия иногда рассматривают учащихся как "дешевую" рабочую силу и не обеспечивают всестороннего обучения</li><li>• Специализация предприятий не отражает всех аспектов профессии<ul style="list-style-type: none"><li>▶ необходимость межфирменного обучения, формирования партнерств, связанное с высокими финансовыми и организационными затратами</li></ul></li></ul>



# ПРОФЕССИЯ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## ОТЛИЧИЕ ОТ УПРАВЛЯЮЩЕГО

- Дуальное образование специалиста по экономике недвижимости
- Управляющий в контексте обучения
- Управляющий объединением собственников жилья



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

**ПРОФИЛЬ ОБУЧЕНИЯ** – сферы деятельности – секторы –  
предмет профессионального образования

- Название профессии
  - Специалист по экономике недвижимости
  - Признанная государством профессия, требующая обучения
- Стандартная продолжительность обучения
  - 3 года
  - Возможно сокращение срока
- Обучение на предприятии и в колледже
  - Дуальная система



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

Профиль обучения – СФЕРЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ – секторы – предмет профессионального образования

- Специалисты по экономике недвижимости работают во ВСЕХ секторах экономики недвижимости!
- Специалисты по экономике недвижимости...
  - сдают с аренду и управляют недвижимостью
  - обосновывают и управляют жилой и долевой собственностью
  - консультируют клиентов в вопросах недвижимости
  - развивают услуги, связанные с недвижимостью
  - сопровождают новое строительство, модернизацию и санацию недвижимости
  - анализируют рынок недвижимости и внедряют маркетинговые концепции
  - организуют и контролируют техническое управление зданием





# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

**Профиль обучения – сферы деятельности – СЕКТОРЫ – предмет профессионального образования**

- Специалисты по экономике недвижимости находят занятость
  - в жилищных компаниях и кооперативах
  - в жилищно-строительных компаниях, у застройщиков
  - в девелоперских компаниях
  - на предприятиях по сервисному обслуживанию объектов
  - в риэлторских и управляющих компаниях
  - в отделах по вопросам недвижимости банков, строительно-сберегательных касс или страховых компаний
  - на промышленных и транспортных предприятиях, например, в управлении зданием и производственными помещениями
  - в городских и районных администрациях



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

- Названные ранее тематические области зафиксированы в **Положении о профессиональном образовании специалистов по экономике недвижимости**
- с рамочным учебным планом, включающим тематическую и временную структуру.  
[https://www.e-b-z.de/fileadmin/ebz/03\\_Bildungsbereiche/01\\_Berufskolleg/01\\_Berufsschule/2017/Ausbildungsordnung\\_Immobilienkaufmann\\_02.pdf](https://www.e-b-z.de/fileadmin/ebz/03_Bildungsbereiche/01_Berufskolleg/01_Berufsschule/2017/Ausbildungsordnung_Immobilienkaufmann_02.pdf)
- **Рамочный учебный план для профессии специалиста по экономике недвижимости**, согласованный с Положением и принятый Постоянной конференцией министров и сенаторов по культуре федеральных земель, определяет цели, содержание и минимальные требования профессионального образования.
- Ни Положение, ни рамочный учебный план не содержат методических указаний для преподавания. Однако, рамочный учебный план определяет образовательную миссию профессионального колледжа и дидактические принципы преподавания. Ответственность за реализацию лежит на соответствующем профессиональном колледже. Подробнее на слайде 33.



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

- Уже названные тематические области входят в структуру рамочного учебного плана, их содержание расписано в так называемых учебных модулях.
- Учебные модули являются дидактическими организационными единицами в преподавании в профессиональных колледжах и вытекают из профессиональных областей деятельности. Преподавание уже традиционно разделено не на законченные предметы, а на междисциплинарные области деятельности, ориентированные на бизнес-процессы компаний.
- Профессия включает 13 учебных модулей, которые распределяются на 3 года обучения в колледже. Учебные модули в деталях:



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

1-ый год обучения		
Nr.	Название	Содержание (примерно)
1	Участие в формировании профессионального образования	Отношение, регулируемое условиями договора о профессиональном образовании
2	Представление компании по недвижимости	Организация компании, ее цели и правовая форма
3	Учет и документирование данных	Бухгалтерия
4	Сдача жилых помещений в аренду	Арендные объекты, выбор арендаторов, цены на арендное жилье, защита данных, формы договоров, их содержание
5	Управление жилыми помещениями и обслуживание фонда недвижимости	Модернизация арендного жилья, повышение арендной платы, прекращение договоров аренды, коммунальные расходы



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

2-ой год обучения		
Nr.	Название	Содержание (примерно)
6	Управление коммерческой недвижимостью	Выбор арендаторов, соглашения по аренде, продолжительность действия договора, НДС
7	Покупка и развитие земельных участков	Компоненты земельных участков, земельная книга, список строительных обременений, наследственное право застройки
8	Развитие и сопровождение строительных проектов	План организации строительных работ, область планирования, подключение к коммуникациям, разрешение на строительство
9	Обоснование жилой собственности и ее управление	Законные обязанности и полномочия управляющего, договор с управляющим, решения



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

3-ий год обучения		
Nr.	Название	Содержание (примерно)
10	Риэлторские услуги	Анализ рынка и расположения, определение стоимости, принципы/правовые основы риэлторской деятельности
11	Финансирование недвижимости	Аннуитетные кредиты, графики погашения, эффективная процентная ставка, финансирование строительства
12	Учет макроэкономических факторов при решениях связанных с недвижимостью	Конъюнктура, внутренний рынок, ЕЦБ, номинальная и реальная заработная плата
13	Составление годовых финансовых отчетов и предоставление информации о для управления предприятием	Годовой финансовый отчет, резервные отчисления, амортизационные принципы, табличная обработка данных



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

- Дополнительно в учебных модулях будут преподаваться следующие (общепрофессиональные) дисциплины:
  - Немецкий (коммуникация)
  - Английский
  - Политика (обществоведение)
  - Спорт (здоровый образ жизни)
  - Религия (ценности и нормы)





# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

- Как уже упоминалось выше, ответственность за осуществление образовательной миссии и дидактических принципов преподавания лежит на соответствующем профессиональном колледже. Они принимают решение о так называемых «ежегодных дидактических планах» (ЕДП)", по одному для каждой области обучения.
- В ЕДП представлены темы, которые преподаются в течение учебной недели, в виде одной или нескольких учебных ситуаций (= реалистичное задание и проблема).
- Определено, какие компетенции (см. рамочный учебный план, часть II) следует приобрести, какие методы обучения и работы следует применять, какие учебные материалы следует использовать, какие действия/учебные успехи должны быть достигнуты, а содержание должно быть конкретизировано.
- Пример из учебного модуля 9 Обоснование жилой собственности и ее управление:



# 1. ДУАЛЬНОЕ ОБУЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА ПО ЭКОНОМИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ!

## Сферы деятельности – секторы – ПРЕДМЕТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Учебная ситуация 1 - 4 (серии 1 - 4)

24 часов

Обоснование жилой собственности

Учебная ситуация 1 (1 серия) 6 часов

Понятие жилой и долевой собственности

Сценарий

Акционерная компания Springorum Immobilien AG намерена построить на ул. Эгиде 9, 44892 Бохум объект с 8 квартирами, которые будут находится в частной собственности и 8 гаражами. Для этого составные части объекта должны быть соотнесены с различным понятиями жилой и долевой собственности, возможные проблемы должны быть выявлены, а также в разговоре с клиентом эти термины должны быть применены.

Значимые компетенции

- раскрыть хозяйственные и профессиональные связи из фактологических или правовых текстов
- обмен с одноклассниками с практическими знаниями
- использовать, проверять и расширять свои собственные риторические и коммуникативные навыки

Учебные и рабочие техники

- Работа в группах и презентация результатов (ноутбук, бумага с результатами) / А 1 и А 2
- Самостоятельная работа / беседа на уроке / А 3 – 5
- Работа с партнером / А 7 – 8 – 9
- Ролевая игра / А 10

Организаторские примечания

- Раздаточный материал / ментальная карта (Mind-Map) по понятиям (А 1/2) с несколькими группами с одним экспертом ОЖ (Word)
- Расчет долей совместного владения с помощью Excel (А 9)
- Ролевая игра в отношении понятий жилой и долевой собственности в работе с партнерами (А 10)
  - Разделение труда: левая половина класса - четные числа / правая половина - нечетные числа
  - Презентация ролевой игры - другие ждут за дверью

Продукт /результат обучения - контроль успеха обучения

- Дифференциация понятий - представление в ментальной карте / раздаточный материал
- Упражнения по соотнесению понятий, а также по расчету доли совместного владения - подходящие формулы и функции программного обеспечения для электронных таблиц
- Пояснение профессиональных терминов в разговоре с клиентом

Конкретизация содержания

- Определение понятий для обоснования жилой собственности: жилая собственность – долевая собственность / индивидуальная собственность - совместная собственность – доля совместного владения - права пользования индивидуальной собственностью - право собственности третьей стороны (А 1 - 5)
- Отличие понятий индивидуальной и совместной собственности (А 6 - 7)
- Предоставление специальных прав пользования и возможные проблемы (А 8)
- Расчет доли совместного владения и стоимости доли
- Пояснения к различным терминам, используемым в дискуссиях с клиентами (А 10)

Цифровое содержание:

- Word 7: Раздаточный материал понятий
- Excel 2: Расчет доли совместного владения



## 2. УПРАВЛЯЮЩИЙ В КОНТЕКСТЕ ОБУЧЕНИЯ

**Сфера деятельности – отличие управляющего арендным жильем и управляющего ОСЖ**

Где же место

### УПРАВЛЯЮЩЕГО

в обучении специалиста по экономике недвижимости?

Различают управляющего арендным жильем и управляющего объединением собственников жилья (ОСЖ)!

Оба вида управления являются частью сферы деятельности по управлению недвижимостью!

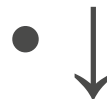
В чем разница?



## 2. УПРАВЛЯЮЩИЙ В КОНТЕКСТЕ ОБУЧЕНИЯ

### Сфера деятельности – отличие управляющего арендным жильем и управляющего ОСЖ

Управляющий арендным жильем	Управляющий объединением собственников жилья (ОСЖ)
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Управление (арендной) недвижимостью для собственников</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Управление общей собственностью в пределах жилого комплекса для объединения собственников жилья</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Договор на управление между собственником и управляющим</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Назначение управляющего через объединение собственников и договор на управление как два юридически независимых правовых акта</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Заботится об интересах арендаторов от имени собственника, например, заключение договоров аренды, подготовка счетов за коммунальные расходы, менеджмент социальных вопросов, передача и прием квартир и т.д. и т.п.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• В рамках деятельности ОСЖ никакой деятельности для возможных арендаторов</li></ul>



### 3. УПРАВЛЯЮЩИЙ В КОНТЕКСТЕ ОБУЧЕНИЯ

## Сфера деятельности – отличие управляющего арендным жильем и управляющего ОСЖ

Управляющий арендным жильем	Управляющий объединением собственников жилья (ОСЖ)
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 1-ый и 2-ой год обучения</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2-ой год обучения</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Учебный модуль 4 и 5</li><li>○ Учебный модуль 6</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Учебный модуль 9</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Заключительный письменный экзамен: экономика недвижимости</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Заключительный устный экзамен Управление зданиями</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Заключительный устный экзамен Управление жилой собственностью</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Нормативные акты в области арендного права (Гражданский кодекс Германии)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Закон о жилой собственности</li></ul>



### 3. УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЪЕДИНЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ie

#### Основные задачи

- Ответственность за управление объединением несут собственники жилья и управляющий согласно Закону о жилой собственности (WEG).
- Управляется общая собственность, т.е. то, что принадлежит всем собственником, служит и приносит им пользу.
- Важнейшие задачи управляющего ОСЖ:
- Созыв и проведение ежегодного собрания собственников
- Выполнение решений, принятых собственниками
- Подготовка годовой отчетности и бизнес-плана
- Текущий и капитальный ремонт общего имущества
- Управление общими деньгами



### 3. УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЪЕДИНЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ie

#### Назначение

- Управляющий назначается объединением собственников простым большинством голосов. Таким образом, он назначается только на должность.
- Его работа определяется договором на управление, который должен быть заключен, и правовыми требованиями закона о жилой собственности.
- Назначение длится максимум 5 лет, возможно повторное назначение.
- Грубое нарушение обязанностей может привести к преждевременной отмене и расторжению договора на управление.



# 3. УПРАВЛЯЮЩИЙ ОБЪЕДИНЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ...

## ... в учебном модуле 9

- Учебный модуль 9 ОСЖ, состоящий из 10 недель, каждая по 6 учебных часов, подробно рассматривает право собственности на жилье:
- Терминология, расчет долей совместного владения
- Обоснование жилой и долевой собственности
- Права и обязанности владельцев квартир
- Возникновение объединения собственников жилья
- Преобразование арендных квартир в собственность - защита арендаторов
- Назначение управляющего и заключение договора с управляющим
- Подготовка и осуществление собраний объединения собственников
- Обязанности и полномочия управляющего
- Судебные разбирательства по делам жилой собственности





# Большое спасибо за Ваше внимание!



адвокат Алекса Флекке-Ведовелли,  
преподаватель в профессиональном  
колледже EBZ

Fon: +49 (0) 234/ 9447-538

Mail: [a.flecke-vedovelli@e-b-z.de](mailto:a.flecke-vedovelli@e-b-z.de)

