

Вебинар 1

Система управления жилищным фондом в Германии

1. Структура жилищного фонда Германии

Прежде чем дать обзор по формам управления жилой недвижимостью Германии, приведём несколько статистических цифр, характеризующий её жилищный фонд.

82,0 млн жителей Германии проживают в 40,1 млн квартирах, общей площадью 3,46 млрд м². 50% всех квартир находится в домах с одной или двумя квартирами, 10,5% - в домах с больше чем 13 квартир, 39,5% - домах с 1-13 квартир. В среднем на одного жителя Германии приходится 40 м² жилой площади.

Процессы индивидуализации в полной мере отражаются в статистике заселения жилищного фонда: 39,4% домашних хозяйств состоят из 1 персоны и только 26,6% домашних хозяйств (1/3 населения) из 3 персон. Остальные 33% приходятся в основном на домашние хозяйства, состоящие из двух персон и лишь незначительная часть – это домашние хозяйства с 4 и более персонами.

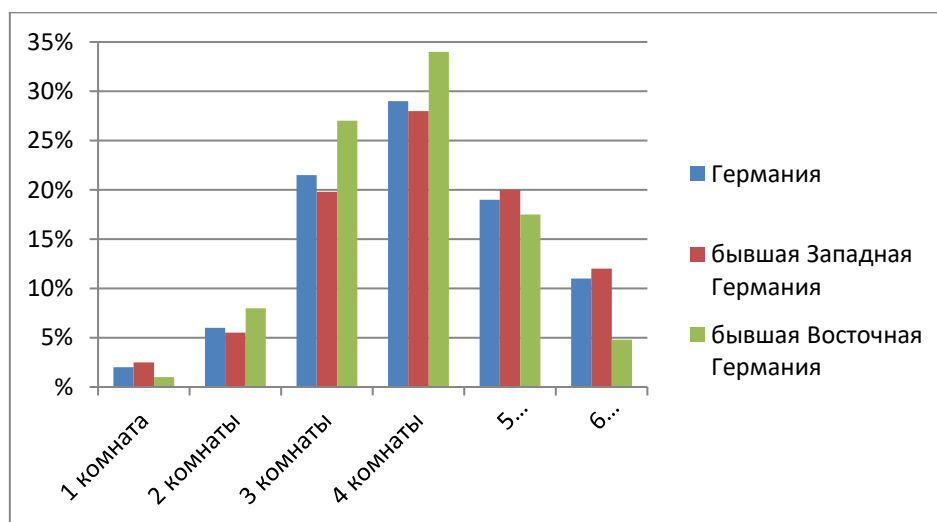


Рис. 1 Структура жилищного фонда: процент населения (по вертикали) / количество комнат (по горизонтали)

40,1 млн квартир Германии распределяются примерно следующим образом:



Рис. 2 Структура жилищного фонда: количество квартир /владельцы квартир, 2010г.

На сегодняшний день 43% жильцов проживают в своих собственных квартирах, а 57% жильцов являются арендаторами жилья.

2. Особенности приватизации квартир в Германии в 90-х годах

В ГДР дома и земельные участки находились в народной собственности. Государство инвестировало средства в жилищный сектор, сдавая квартиры населению, обеспечивало его минимальным жильём. Предприятия коммунального хозяйства осуществляли техническое обслуживание и ремонт домов. Договор об объединении двух Германий (Einigungsvertrag) определил распределение земли и недвижимого имущества между федеральным, региональным и местным уровнем. В нём содержалось отдельное положение о жилищном фонде. Согласно этому положению, жилищный фонд подлежал немедленному переводу в ведение муниципалитетов, которые, в свою очередь, переводили его муниципальным жилищным компаниям или жилищным кооперативам. Реализация этого акта происходила через нотариальный договор о передаче (Einbringungsvertrag). Положение о передаче жилья муниципалитетам не касалось вопросов об исковых претензиях бывших владельцев. Вопросы возврата недвижимости бывшим владельцам, и соответственно, компенсации за частную собственность в Германии

регулируется специальными законами, рассматривающими жилой фонд исключительно с точки зрения реституции.

И так в начале 90-х годов управление жилищным фондом в общинах, муниципалитетах начали осуществлять **жилищные предприятия (Wohnungsunternehmen)**, имеющие статус обществ с ограниченной ответственностью (GmbH). Им были переданы в собственность такие объекты недвижимости, как земельные участки, здания, сооружения и т. п.

Жилищные предприятия работают самостоятельно под контролем муниципалитета, который представлен в органах управления предприятием в Наблюдательном совете с правом решающего голоса. Преимущество данной формы в том, что хозяйственная организация предприятия относительно независима от административных структур.

Жилищным предприятиям были переданы не только объекты недвижимости и земельные участки, а также долги (по решению Федерального административного суда это были не просто субсидии, а кредиты) из времён ГДР. Нагрузка по кредиту была общей на весь переданный жилой фонд – например Земля БЕРЛИН передала жилищному предприятию «Берлин Мите» жилой фонд, земельные участки и долг, около 420 млн немецких марок. Этот долг не мог выплачиваться, так как квартплаты после объединения Германий не были достаточно высокими. Последствия - риск банкротства. Поэтому происходила частичная приватизация квартир переданного фонда. По Закону о старых долгах (Altschuldenhilfegesetz), где определено при 15% приватизации переданного жилищным предприятиям жилого фонда, происходит погашение старых долгов Федеральным министерством финансов Германии.

Чем быстрее проводилась приватизация жилого фонда, тем выгоднее и быстрее происходило погашение старых долгов. Жилищные предприятия через нотариальный договор «Декларацию о разделе общей собственности» (Teilungserklärung) разбивают жилые здания на частные квартиры (Eigentumswohnungen). Предпосылкой к приватизации служит «Свидетельство о разграничении общей и долевой собственности» (Abgeschlossenheitsbescheinigung), выданное районной администрацией.

Важно отметить, что приватизация происходила, как правило, после санации дома / квартиры. По так называемой «модели продавца» квартира выставлялась на продажу после того, как были проведены все работы по ремонту и модернизации. По «модели покупателя» - продаже квартир без

ремонта- квартиры продавались реже. Приватизация жилья всегда включала продажу земли, точнее говоря, заключение долгосрочного договора аренды на земельный участок, так называемое наследуемое право аренды (Erbbaurecht). Цена продажи квартир зависела от уровня рыночных цен. Приватизация жилья бывшей ГДР была настоящей продажей жилья, а не производилась бесплатно или за символическую плату, как во многих странах бывшего постсоветского пространства.

3. Формы собственности жилой недвижимости

При рассмотрении вопроса об управлении жилым фондом, необходимо уточнить, о каком собственнике идёт речь. Так как владелец частного дома, где он сам проживает, управляет своей собственностью иначе, чем владелец нескольких домов, где квартиры сдаются в аренду. Или жилищное предприятие, работающее под контролем муниципалитета, управляет массивом домов иначе чем частная жилищно-управляющая компания, управляющая недвижимостью собственников жилья, часть из которых проживает в своих домах, а часть сдаёт квартиры в аренду и проживает в другом месте.

В соответствии с Рис. 2 **жилая недвижимость может принадлежать как юридическим, так и физическим лицам**, которые могут пользоваться ею для собственного проживания или сдавать её в аренду другим физическим лицам. Многоквартирные дома могут принадлежать как частным лицам, так и юридическим лицам (например, муниципальным жилищным предприятиям (Wohnungsgesellschaften), банкам, частным предприятиям, церкви...) и в том числе и кооперативам.

Жилищные (или жилищно-строительные) кооперативы – одна из форм собственности жилой недвижимости. Немецким законодательством, законом о кооперативах, определены организационные принципы кооперативов: внутренняя демократия; экономическая поддержка членов кооператива; каждый член получает договор длительного пользования на квартиру, но он не может её приватизировать или продать; каждый член кооператива имеет право на участие в принятии решений и т.д.

Ещё одна из распространённых форм собственности – это **совместное домовладение**. Собственники всех квартир кондоминиума образуют объединение собственников жилья (в России – ТСЖ (товарищества

собственников жилья); в Украине ОСМД (объединения собственников многоквартирного дома)). Немецкое законодательство устанавливает, что членство в объединение собственников жилья наступает автоматически, вместе с покупкой жилья в многоквартирном доме. Собственник не имеет права отказаться от вступления в объединение собственников жилья и становится автоматически совладельцем как личной, так и совместной собственности.

В Германии существует незначительный **фонд муниципального и федерального жилья**. Муниципальная собственность на жилье сокращается, так как муниципалитеты продают жилье жилищным компаниям (Wohnungsgesellschaften). Очень часто муниципалитеты являются мажоритарными акционерами этих компаний. Владея акциями и имея своих представителей в наблюдательном совете, муниципалитет имеет возможность влиять на жилищную стратегию компании.

Для социальных групп населения, которые не способны, покрывать потребность жилья на свободном рынке строится социальное жильё. Государство не строит социальное жильё! Строят и сдают в аренду частные лица или жилищные компании. Государство ограничивает свою роль созданием рамочных условий, содействием предпринимательской инициативе, социальным обеспечением эксплуатации жилья. Жилищное строительство, субсидируемое государством, предусмотрено для определённых групп населения - инвалидов, домашних хозяйств с особенно низкими доходами. Квартиросъёмщики с недостаточным доходом получают частичную компенсацию на жилищные затраты, либо муниципалитет принимает на себя затраты пользования жильём.

4. Формы управления жилой недвижимостью

Для форм собственности, которые описаны в пункте 1.2.3, в Германии существуют различные возможности управления.

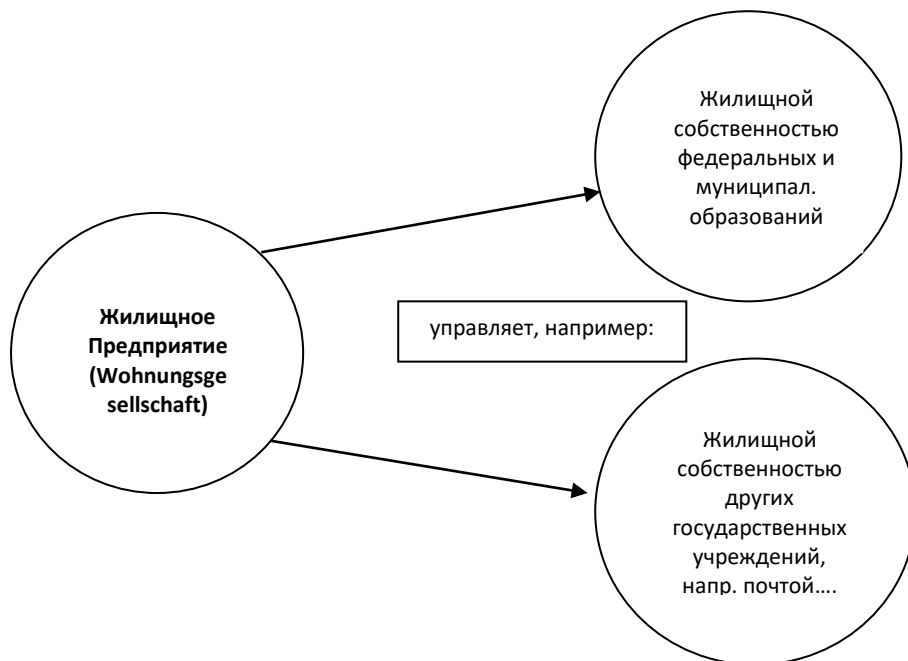


Рис. 3 Жилищное предприятие (Wohnungsgesellschaft). Жилищное предприятие является собственником жилых домов, управляет жилыми домами (сдаёт квартиры в аренду).

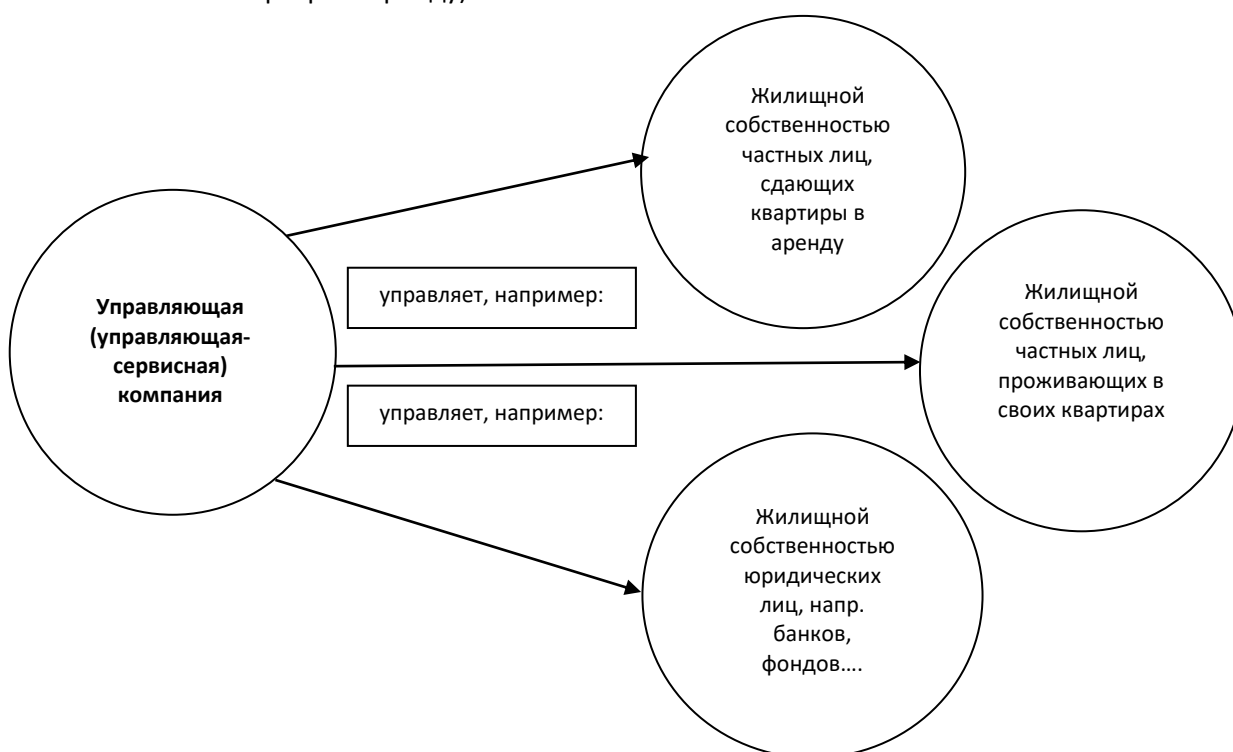


Рис. 4 Жилищная управляющая компания

Жилищная управляющая компания (Wohnungsverwaltungsgesellschaft) - не имеет дома в своей собственности. Занимается коммерческим управлением жилой недвижимости, инженеринговыми услугами, услугами по санитарному содержанию и уборке территории, мест общего пользования, сдачей в аренду квартир третьих лиц и т.д.

Услугами таких компаний чаще пользуются частные лица (собственники квартир), сдающие свои квартиры в аренду или частные лица (собственники квартир), проживающие сами в этих квартирах. Также юридические лица пользуются услугами таких компаний, но значительно реже.

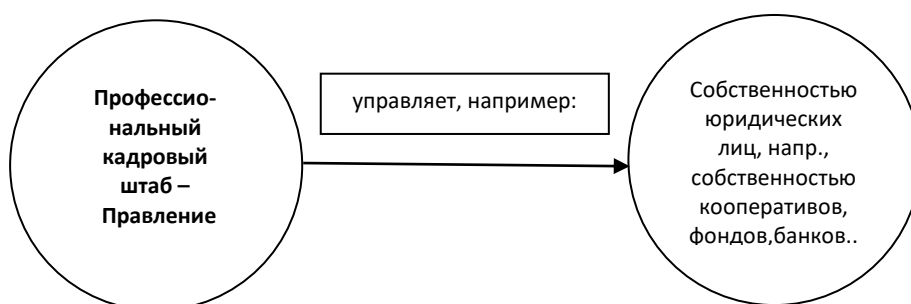


Рис. 5 Профессиональный кадровый штаб (правление)

Юридические лица часто нанимают **профессиональный кадровый штаб (правление) (Wohnungsverwaltung)** для управления жилой недвижимостью. Например, кооператив берёт на работу в правление кооперативом специалистов, которые осуществляют управление жилой недвижимостью кооператива. Кооператив оплачивает этих сотрудников. Этот штаб специалистов управляет как правило одним кооперативом.

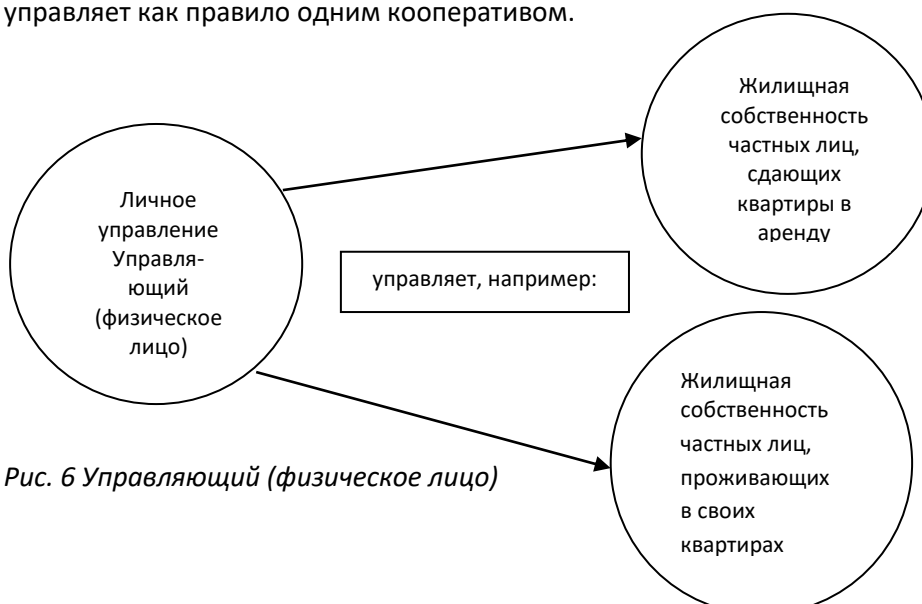
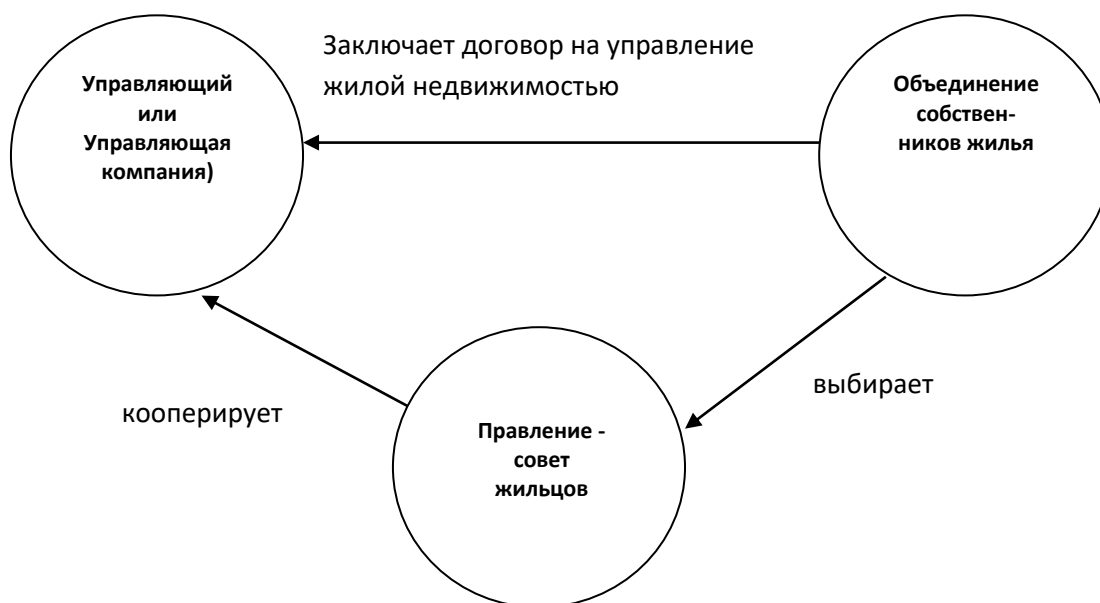


Рис. 6 Управляющий (физическое лицо)

В небольших жилых домах с малым количеством квартир или в частных домах на одну-две семьи управление осуществляет иногда сам собственник или управляющий (Verwalter).

5. Объединение собственников жилья (Wohneigentümer oder Eigentümergemeinschaften) – Правление (совет жильцов) (Beirat) – Управляющая компания (Wohnungsverwaltungsgesellschaft)

Для собственников квартир Украины будет интересно рассмотреть опыт Германии по управлению формы собственности – совместное домовладение, т.е. треугольник, представленный на Рис. 7.



Объединение собственников жилья

а) Образование объединения собственников жилья

В Германии законом предусматривается две возможности создания объединения собственников жилья:

- договор между совладельцами

Все совладельцы здания договариваются между собой об образовании объединения таким образом, чтобы каждому совладельцу была предоставлена собственность в виде определенной квартиры. В Декларации о разделе общей собственности через цветную маркировку в поэтажных планах технического паспорта здания, как и в дополнительных словесных разъяснениях устанавливаются границы жилых и нежилых помещений, находящихся в

собственности членов объединения и устанавливается величина долевого соучастия каждого собственника квартиры в общей собственности. В уставе объединения в дополнение к законодательному регулированию прав и обязанностей каждого в отдельности собственника квартиры и компетенциям общего собрания приводятся дополнения. Как декларация о разделе общего имущества, так и устав объединения должны быть нотариально заверены и зарегистрированы в поземельной книге. Только лишь после того, как будет произведена регистрация в поземельной книге, каждый в отдельности совладелец дома становится собственником квартиры.

- раздел общей собственности единоличным собственником

Второй способ образования объединения собственников жилья состоит в том, что единоличный собственник жилого многоквартирного здания (например, строительная фирма) самостоятельно составляет Декларацию о разделе общей собственности и разрабатывает устав объединения, нотариально их заверяет и регистрирует в поземельной книге. Таким образом, возникает квартира с правом собственности, лишь регистрация в поземельной книге делает возможным то, что не только дом в целом, а каждая в отдельности квартира в доме может быть самостоятельным правовым объектом. Уже при передаче права собственности только на одну квартиру единоличным собственником другому лицу возникает объединение собственников квартир, со всеми вытекающими отсюда правами и обязанностями.

б) Члены объединения

Членами объединения являются все физические и юридические лица, которые являются собственниками жилых и нежилых помещений здания. Наниматели и арендаторы не являются членами объединения. Они исполняют свои права и обязанности согласно договору найма или аренды квартиры со сдающим в наем/аренду лицом.

в) Органы управления объединения

Органами управления объединения собственников жилья в Германии являются:

- общее собрание членов объединения (§§ 23-24 Закона о праве собственности на жильё)
- управляющий - исполнительный орган и одновременно внешний представитель объединения

- объединение может из своей среды избрать правление или совет жильцов (Beirat). Совет жильцов имеет факультативные функции (§29 Закона о праве собственности на жильё).

г) **Общее собрание**

Общее собрание членов объединения в Германии является высшим органом управления объединения (парламентом объединения). Оно состоит из всех членов объединения, т. е. из всех совладельцев здания. Общее собрание объединения проводится по меньшей мере раз в год, кроме того, управляющим могут быть созваны внеочередные собрания.

Общее собрание собственников имеет следующие задачи:

- принимает решение по уставу объединения, а также по его изменениям и дополнениям. Также решением общего собрания устанавливается вид и объем отдельных объектов общей собственности. В Германии по этим вопросам решения принимаются только единогласно, поскольку, наряду с этим, требуется еще и внесение записи в поземельную книгу;
- избирает правление (совет жильцов) объединения;
- принимает решение о назначении управляющего, что касается как личности управляющего, так и принятия решений по содержанию договора управляющего. При необходимости принимает решение о досрочном расторжении договора с управляющим;
- принимает решение по составленной управляющим годовой смете доходов и расходов и устанавливает размер взносов и платежей членов объединения;
- утверждает, подготовленный управляющим годовой отчет и финансовый отчет;
- принимает решения по мероприятиям реконструкции и ремонта здания;
- принимает решения по использованию объектов общей собственности.

Правление (совет жильцов)

В Законе о праве собственности на жильё (§29) и в Декларации о разделе общей собственности в доме (Teilungserklärung) определена деятельность правления (совета жильцов Beirat). Члены правления избираются на общем собрании из числа членов объединения простым большинством голосов. Как правило, правление состоит из трёх членов – председателя и двух других членов (собственников). Правление является факультативным, т.е. необязательным органом объединения собственников жилья. Оно работает на общественных

началах. Некоторая деятельность правление по решению общего собрания может оплачиваться.

Согласно немецкому Закону о праве собственности на жильё правление оказывает поддержку управляющему при выполнении им его задач. Правление контролирует и даёт своё заключение по хозяйственному плану и годовому отчету, подготовленным управляющим, прежде чем по ним будет принято решение общим собранием объединения.

Управляющий (управляющая компания)

Отношения собственников квартир между собой регулируются нормами закона «О праве собственности на жильё» и нормой Гражданского Кодекса Германии. Данные законы в обязательном порядке предписывают назначение управляющего жилищным объектом по окончании строительства. Застройщик жилищного объекта по договору назначает конкретного управляющего (физическое лицо) или управляющую компанию.

Назначение управляющего (управляющей компании) допускается не более чем на 5 лет, но не менее чем на 1 год. Далее все зависит от имеющегося образования, профессиональных и финансовых знаний управляющего. Собственники сегодня предъявляют все больше требований к качеству обслуживания и профессионализму, честности и порядочности управляющего. Профессиональными задачами управляющего (управляющей компании), является осуществление хозяйственно-управленческой деятельности и забота о сохранении стоимости строительных элементов здания, относящихся к объектам общей собственности, согласно предписаниям Закона о праве собственности на жильё. Он может принять на себя ряд иных дополнительных задач.

Закон о праве собственности на жильё содержит в § 27 перечень принудительных минимальных задач и обязанностей управляющего. Договором управляющего эти законодательно регулируемые задачи и компетенции не могут быть исключены или ограничены.

Следующие задачи и полномочия не могут быть ограничены решением членов объединения собственников жилья:

- исполнение решений собственников жилья, принятых на общем собрании;
- заботиться о выполнении правил порядка в доме;

- проведение текущего и капитального ремонтов, необходимых для поддержания в надлежащем состоянии здания или объектов общей собственности;
- принятия неотложных мер в аварийных случаях;
- управление общими денежными средствами объединения;
- прием от собственников жилья денежных сумм на покрытие налогов и текущих расходов, на погашение задолженностей и процентов по ипотечным кредитам;
- осуществление всех денежных операций и обеспечение всех необходимых действий, имеющих отношение к денежным операциям, в рамках управления общей собственностью;
- информирование собственников о судебных процессах.

Дополнительное регулирование задач управляющего (управляющей компании) может осуществляться в рамках Декларации о разделе общей собственности в доме; решений объединения собственников жилья; судебных решений; договора с управляющим; контрактов с собственниками жилых помещений.

Подразделение задач управляющего по их функциям:

а) основные услуги:

- *коммерческое управление*: разработка хозяйственного плана; подготовка годового отчёта; состояние счетов банка; управление денежными средствами и инвестициями; ведение бухгалтерской отчётности; контроль счетов и платёжного оборота; напоминание о выполнении обязательств; заключение, осуществление и расторжение договоров.
- *техническое управление*: по меньшей мере, раз в год, совершать осмотр объектов общей собственности с целью установления потребности проведения ремонтных работ; проверять насколько необходимо принятие срочных мер; привлекать экспертов и подготавливать заключения; информировать правление о текущем состоянии дел и способствовать принятию решений по ним; осуществлять мероприятия, по которым были приняты решения; контролировать выполнение гарантийных требований; требований о возмещении застрахованного ущерба.
- *общее управление*: подготовка и проведение общих собраний собственников; реализация принятых решений; ведение архива решений; составление протоколов собраний; обеспечение соблюдения правил совместной жизни в доме; проведение заседаний правления собственников;

общение с собственниками, ведомствами, учреждениями, поставщиками услуг; информация о судебных спорах, подготовка материалов для адвокатов.

б) особые услуги:

- комплексное проектирование и контроль проведения строительных мероприятий;
- проведение активных и пассивных судебных дел;
- предоставление согласия управляющего в случае продажи квартир;
- разработка счетов расходов на тепло и воду;
- возбуждение и сопровождение судебных разбирательств, обеспечение доказательств;
- консультации по вопросам энергосбережения и выдача энергетических паспортов;
- управление индивидуальной, общей собственностью и помещений, сдаваемых в наём

Выборы управляющего и его назначение

Объединение собственников жилья, ищущее кандидатуру на роль управляющего, может использовать различные способы для вступления в контакт с подходящим на эту роль лицом:

- давать объявления о проведении конкурса на замещение должности управляющего в ежедневных газетах и специализированных журналах
- вступать в переговоры с управляющими близлежащих объединений (так называемая устная пропаганда)
- обращаться с просьбой в профессиональный союз управляющих объединениями жилья о предоставлении списка управляющих с именами и адресами.

После первого контакта лица, претендующие на роль управляющего, приглашаются (в основном по отдельности) вначале на предварительное собеседование с членами правления объединения (совета жильцов). Это собеседование носит ознакомительный характер, в течение которого правление может определиться по объему работы, целям и профессиональной квалификации претендента на должность управляющего, по его представлениям относительно оклада, а претендент в свою очередь также получить соответствующую информацию касательно дел объединения. Наряду

с личным собеседованием могут рассматриваться также рекомендации от членов правлений других объединений, в которых претендент является управляющим, или рассмотрение составленных им хозяйственных планов и расчетов для этих объединений, как и посещение, осмотр зданий, которыми по настоящее время управляет претендент.

Используемые источники и литература

Энергосбережение в жилищном фонде: проблемы, практика и перспективы. Москва: dena, Фонд «Институт экономики города», 2004г.

Немецкий жилищный рынок: предложение и спрос – сегодня и завтра. Исследования Немецкого банка. Проф. док. Н. Вальтер, док. Т. Джаст, 2006г.

«Опыт управления жилищной и коммунальной сферой в Германии». В. А. Нефедов. Томск. Вестник Томского государственного университета, 2007г.

Справочник «Управляющего объединением совладельцев жилья в многоквартирном доме. Опыт Германии», Институт жилья и окружающей среды г. Дармштадт, 2008г.

Презентация «Жилищная управляющая и сервисная компания «Марцанер тор»» из архива Инициативы Жилищное хозяйство в Восточной Европе, ИВО.

Составила по материалам Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Берлин, Лариса Шреккенбах, руководитель проектов ИВО, 2018.