

Опыт городских жилищных ассоциаций и КОТОСов

Контакт в Беларуси:

пр. Независимости д. 11 корп.2 пом. 25, 220030, г. Минск

Internet: director@jildom.com www.jildom.com

Моб. +375 29 6176276 Телефакс: +375 17 2099284



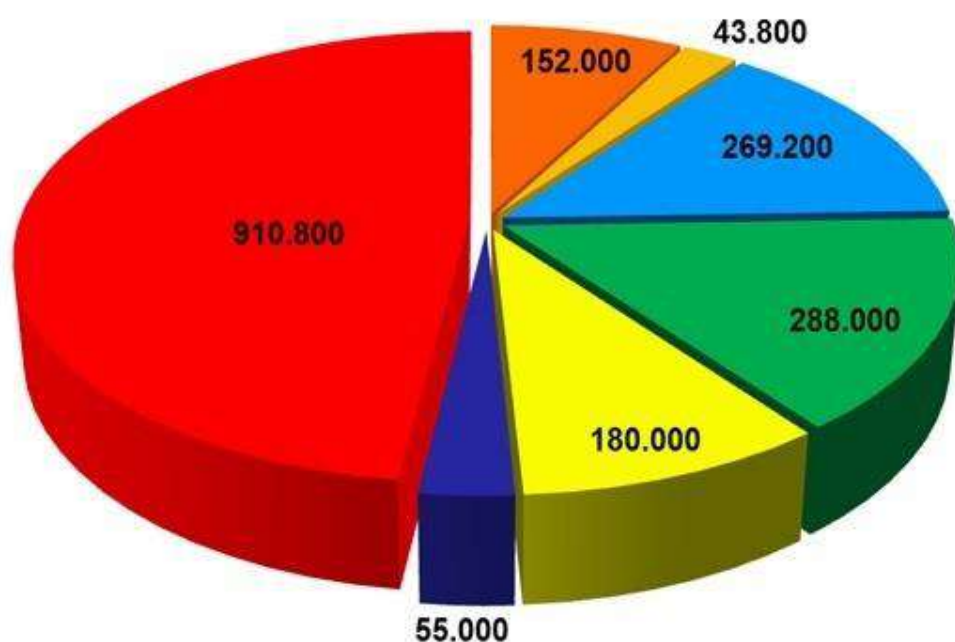
Мудрость заключается в том, чтобы предлагать лучшее, не ломая старого.

Мир городов намного сложнее и интереснее, чем нам представляется.

Давайте для начала немного узнаем его.



Структура городского жилья на примере г. Берлина, всего 1 898 800 квартир



- Дом на одну семью
- Дом на две семьи
- МЖД - совместное домовладение
 - в Минске 98,5% всех МЖД это совместные домовладения
- МЖД - принадлежат муниципальной жилищной компании
 - в Минске 1,5% всех МЖД арендные дома, принадлежат городу
- Кооперативы - собственники МЖД, у жильцов только пай
- МЖД, которыми владеют банки, церковь, фонды и другие
- Арендные дома, которыми владеют частные жилищные компании

БЕРЛИН только 16% от всех МЖД города - совместные домовладения (квартиры принадлежат людям)

МИНСК целых 98,5% от всех МЖД города - совместные домовладения (квартиры принадлежат людям)

*источник - Ральф Протц, директор Центра компетенции из Берлина Kompetenzzentrum Grob-siedlungen eV.

Муниципальные жилищные компании в Берлине


degewo 66.700 квартир
 Mehr Stadt. Mehr Leben.


HOWOGE 59.700 квартир


GEWO BAG 58.800 квартир


STADT UND LAND
WOHNRAUEN-GESSELLSCHAFT WBL
 GESCHAFTSBEREICH DER HOCHZU

51.700 квартир

GESOBAU  45.200 квартир


WBM
 Wohnungsbaugesellschaft
 Berlin-Mitte mbH

29.000 квартир

*источник - Ральф Протц, директор Центра компетенции из Берлина Kompetenzzentrum Grob-siedlungen eV.

Муниципальные жилищные компании Берлина

Задача – создание комфортной городской среды для людей. Такие компании покупают землю, строят МЖД и сдают квартиры в аренду, реконструируют дома, пристраивают лифты, лоджии, создают условия для пожилых людей, и иное. Пример муниципальной компании [здесь](#).



* Клуб для встреч жителей. Сотрудник, обслуживающий клуб, каждый день печет кекс и устраивает чаепития для пенсионеров.



Муниципальные жилищные компании Берлина

Муниципальные жилищные компании планируют свою деятельность на 30–50 лет, поэтому они могут инвестировать большие средства в модернизацию жилого фонда. Ещё 20 лет назад такие компании разработали технологию, позволяющую делать капитальный ремонт и энергетическую модернизацию в огромных панельных домах (с чистовой отделкой ваннных комнат и кухонь) – за 5 (пять) рабочих дней без отселения жильцов.

Муниципальные жилищные компании несут ответственность не только за жилые здания. Они также содействуют развитию кварталов и городских районов в целом. Напротив, частные компании, покупающие фонд, более заинтересованы в быстром возврате инвестиций за счет аренды. Часто здания просто перепродаются от компании к компании без каких-либо затрат на модернизацию.

Муниципальные жилищные компании нанимают социальных работников, чтобы оказать поддержку пожилым людям и людям с ограниченными возможностями и минимизировать возможные конфликты между жителями. Почти во всех крупных МЖД построены клубы, центры общения жителей. Пожилым людям такие компании оказывают дополнительные услуги – прямая связь с врачом и мониторинг состояния онлайн (средства частично выделяет город, частично находят общественные организации). Есть также услуга «противошумовой полиции», которая действует методом убеждения.

Жилищные кооперативы Берлина

Кооперативы работают в Германии с 1867 года и заинтересованы в развитии своего жилого фонда и территорий. Как и жилищные компании, кооперативы имеют право привлекать кредиты на модернизацию зданий и пользоваться государственными инструментами поддержки и предлагают множество социальных сервисов для жильцов.

Кооператив является владельцем многоквартирных домов, у членов кооператива – пай и право арендовать квартиру. У каждого из кооперативов своя стратегия действий, зависящая от нужд и предпочтений членов кооператива, истории его образования. Более подробно [здесь](#).



Пример - кооператив «Bauverein Halle & Leuna» образован более 100 лет назад. Его многоквартирные жилые дома расположены в разных городах, часть построены и часть куплены.

У кооператива много социальных проектов — работает несколько соседских клубов, где жители могут записаться в кружки и секции, поддерживаются спортивные клубы, фестивали и культурные инициативы.

Также запущен сервис аренды электровелосипедов для жителей.

Пример – членство жилищного кооператива «Марцанер Тор» (г. Берлин) здесь:

Федеральная ассоциация немецких жилищных компаний GdW <https://web.gdw.de>

Ассоциация жилищных компаний Берлин-Бранденбург <https://bbu.de/>

Торгово-промышленная палата IHK в Берлине <https://www.ihk-berlin.de>

Ассоциация работодателей индустрии недвижимости <http://www.agv-online.de>

Профессиональное административное объединение VBU <http://www.agv-online.de>

Экономический клуб района Марцан-Хеллерсдорф <https://www.mhwk.de>

GVV - Общество страховых брокеров и формирования активов <https://gvv-berlin.de>

VFHI eV Ассоциация содействия торговле, ремеслам и промышленности <https://www.tmdb.eu>

Страховая компания SWISS LIFE AG <https://www.swisslife.de/pk.html>

Экономический совет футбольного клуба FC Union Berlin eV <https://www.fc-unionberlin.de>





Жилищные ассоциации Берлина – Центры компетенций.

Жилищные ассоциации Берлина развивались 20-30 лет и совершенно не похожи на жилищные ассоциации в Беларуси и других странах СНГ. Они аккумулируют знания и компетенции в шести областях: градостроительное усовершенствование (важно дальнейшее развитие жилых массивов), обновление (ремонт и реконструкция), энергетическая модернизация и улучшение экологических показателей, социальная стабилизация и участие граждан в планировании при эксплуатации домов, финансовые вопросы, управление процессами и менеджмент недвижимости. Результат - сбалансированность жилищной политики, когда в равной степени учитываются экономические возможности (доступность), архитектурная и социальная обоснованность и экологическая необходимость.

Членами жилищных ассоциаций являются физические лица, Жилищные компании, Жилищные кооперативы, администрации г. Берлина, Объединения Собственников Жилья (ОСЖ), инвестиционные компании, сервисные компании, отраслевые специалисты (архитекторы, инженеры) и другие стейкхолдеры.

Пример - [Ассоциация района Марцан-Хеллерсдорф](#) за 20 лет своей деятельности установила особый формат диалога среди самых разных участников на рынке жилья в Берлине. Для этого работники Ассоциации должны обладать очень высокой компетенцией, понимать тонкости работы и жилищных компаний, и кооперативов, и ОСЖ, быть медиаторами развития районов.



Городские жилищные ассоциации в Беларуси

В настоящее время в Беларуси создано более 10 таких Ассоциаций, которые объединяют товарищества собственников (ТС) и организации застройщиков (ЖСПК), которые являются некоммерческими организациями, юридическими лицами (а в Германии ОСЖ – юридические лица с частичной правомочностью, [подробнее](#)).

Главная цель – ведение конструктивного диалога с местной властью и профильным министерством по совершенствованию Национального законодательства. Для устойчивого развития Ассоциации разработали свои Стратегии, в качестве Критериев развития использовано профессиональное приложение к Немецкому кодексу устойчивости, разработанное в свою очередь GdW (Федеральной ассоциацией немецких жилищных компаний).

Городские Ассоциации насчитывают от 10 членов (юридических лиц) до 250 членов. Самое успешное развитие – в небольших городах (Мозырь, Пинск, Светлогорск). В областных городах и Минске – активности мало или нет совсем.

- Подробно: <https://jildom.com/uchrediteli/gorodskie-associacii-belarus.html>

Комитеты территориального общественного самоуправления (КОТОС)

ОРГАН ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ – орган, создаваемый в результате самоорганизации граждан на добровольной основе по месту их жительства на части территории административно-территориальной единицы (территорий микрорайонов, жилищных комплексов, кварталов, улиц, дворов, поселков, сел и т.п.) для самостоятельного и под свою ответственность осуществления собственных инициатив в вопросах местного значения. Указанный орган может создаваться как коллегиальный.

Основной целью территориального общественного самоуправления являются развитие и осуществление на соответствующей части административно-территориальной единицы инициатив граждан по вопросам местного значения.

Правовая основа для Минска, помимо Конституции Республики Беларусь:

- Закон Республики Беларусь от 4 января 2010 г. «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь»
- Примерное положение об органах территориального общественного самоуправления в городе Минске

Подробнее: <https://lenadmin.gov.by/kotos>



Выводы

Городская среда Берлина кардинально отличается от Минска. Преобладают арендные дома и кооперативы, в Минске моно-среда совместных домовладений (конгломератов). Многообразие форм городского жилья способствует быстрому экономическому развитию Берлина и перемещению рабочей силы, да и просто – у граждан есть выбор, и всем горожанам не обязательно становиться собственником. Создание похожей городской среды в Минске возможно не ранее чем через 40-50 лет.

Количество игроков на рынке жилья, которые формируют городское пространство, в Берлине также значительно больше. В Минске нет ни одной организации, похожей на Берлинские, и наоборот – в Берлине нет ни одного ТС или ЖСК в белорусском варианте, тем более нет ЖЭС или КУП ЖКХ, работающих по территориальному принципу.

Городские жилищные ассоциации Беларуси находятся в начале своего развития. Им ещё предстоит значительная трансформация, которая тем не менее не может быть быстрой.

КОТОС – могут со временем выполнять функции территориальных медиаторов (Центров компетенций). Для этого теоретически достаточно действующего законодательства. Но развитию препятствует моно-среда городских форм собственности и управления, участники которой ограничены в возможности самостоятельного принятия решений и находятся внизу «финансовой цепочки» распределения бюджетных средств.