

А как за рубежом

Управление ЖКХ в Восточной Германии



Г.Калёнов, ТС «Очаг», Минск

Ещё 15 лет назад многие составляющие управления жилым фондом в Восточной Германии и Беларуси были схожи, а некоторые идентичны. Начиная путь реформ в Беларуси, интересно услышать и увидеть результаты реформ тех, кто этот путь уже прошёл. Идеальным объектом для изучения опыта является Восточный Берлин -- район самой плотной панельной застройки в Европе, где 15 лет назад жилфонд управлялся государством, а принцип начисления коммунальных платежей был аналогичен нынешнему в Беларуси.

В 1990 г в Восточной Германии было 20% ЖСК, 40% частного жилья и 40% государственного жилья.

В настоящее время собственность распределена среди частных собственников 80%, коммерческих собственников 15% и муниципальными жилищными компаниями 5%. Причём в 80% частных собственников входят ЖСК и квартиры, сдаваемые собственниками внаём.

5% государственных жилищных компаний в ближайшее время будут преобразовываться в частные, т.к. при всей немецкой педантичности даже немцы не смогли добиться в этих компаниях эффективной работы -- затраты в 2 раза выше, чем в частных компаниях, а на качество услуг имеются нарекания у населения. И это единственные управляющие компании в Германии, которые до сих пор просят дотации из бюджета муниципалитета.

Помимо этого существуют различные управляющие компании негосударственной формы собственности, управляющим может быть и просто физическое лицо. Территориального деления нет, заказ на управление может быть получен совершенно разными путями. Цель у всех одна -- повысить рыночную стоимость жилья и привлекательность для жильцов, для этого производится санация домов, включая пристройку лифтов, утепление фасадов, благоустройство территории. Источник финансирования -- деньги инвесторов или кредиты сроком до 33 лет.

ЖСК в Восточном Берлине учредили крупные промышленные предприятия в 1978г, членами стали рабочие и служащие одного завода или производства. В процессе

реформирования с 1990г стали образовываться частные жилищные ООО, часть жилфонда стала передаваться в управление ООО. ЖСК в Восточной Германии -- это крупные образования, включающие как правило десятки домов и осуществляющие разные функции. Но в любом случае главная -- это управление. Многие ЖСК также учредили для управления жилыми домами ООО, как правило для снижения затрат. ООО, оказывая услуги ЖСК, не платит НДС 12%. В соответствии с законодательством Германии, труд работников в ЖСК оплачивается высоко, и осуществляя управление через ООО, ЖСК имеют возможность снижать стоимость квартплаты. Верхний размер квартплаты ограничивается правительством, при этом министерство ЖКХ как таковое отсутствует.

ЖСК напрямую или через ООО оказывает услуги:

- инфраструктурные, это работа управдома, уборка территории и вывоз мусора и т.д.;
- технического управления, это сантехнические и электротехнические работы, малярные и т.д.;
- экономического управления, это бухгалтерия и составление бизнес-планов, отчётов и т.д.

Кроме того, ЖСК специализируется на сдаче квартир внаём, а ООО на управлении, включая все технические вопросы.

Учитывая, что в Берлине пустуют 100 000 квартир, а обеспеченность жильём достигает 48 м2 на человека, ЖСК используют различные приёмы для привлечения жильцов -- бесплатный переезд и перевозка мебели, освобождение на 3 месяца от уплаты квартплаты и другие.

Товарищества собственников в Германии - это совместные домовладения в привязке к законодательству Беларуси, то есть юридическое лицо не образуется, а управление доверительным счётом совместного домовладения осуществляет управляющий (юридическое или частное лицо). Как и в Беларуси, сертификат для управляющего не нужен, и это не лицензируемый вид деятельности. Тем не менее управляющий должен отвечать целому ряду требований, и проходит тестирование. Контракт с управляющим заключается на 1- 5 лет, после чего контракт может быть продлён или подписан с другим управляющим -- решает общее собрание товарищества (совместного домовладения).

По мнению управляющих Восточного Берлина, управлять товариществом собственников самое приятное, так как собственник требует уюта и комфорта, в ЖСК и коммерческих домах, где квартиры сдаются в аренду, проблем больше.

Товарищество в Германии образуется следующим образом. Инвестор, собственник строительства или реконструкции жилого дома, принимает решение о разделении недвижимого имущества, и составляет заявление о разделении собственности и управлении недвижимостью, а также план разделения, где уточнено, что является общей собственностью, и имеются планы каждой квартиры и горизонтальные планы дома. План разделения регистрируется и проходит обязательный контроль, до этого продать ничего нельзя. Каждая квартира получает свою земельную книгу, имеющую три раздела:

- собственник и расположение квартиры;
- права третьих лиц на общем земельном участке и ограничения;
- привлечение кредитов.

Общий земельный участок (общее имущество) делится в зависимости от площади на 1000, 10 000, или 100 000 частей, и каждый собственник квартиры получает X условных частей общего земельного участка, в зависимости от площади квартиры -- это его право голоса на общем собрании.

С момента продажи первой квартиры появляется два собственника (дома в целом и первой проданной квартиры) и в этот момент образуется товарищество, которое не подлежит регистрации. Первый контракт с управляющим заключает собственник жилого дома, в последующем товарищество в лице совета при управляющем (в нашем понимании правление). Всё это в целом похоже на законодательство Беларуси, за исключением некоторых нюансов.

Так, например, в Восточной Германии в штате управляющих компаний как правило нет уборщиков, электриков, сантехников, маляров и т.д. -- к этим работам привлекаются специализированные фирмы и частные предприниматели, по мере необходимости. В штате имеется только специалисты управления по трём направлениям -- технический директор с помощниками, финансовый директор с помощниками, секретариат. Кроме того, в каждом жилом доме имеется «управдом», или хауз-мастер, к которому непосредственно обращаются жильцы, и только его они знают. Все остальные работники подрядные (сторонних организаций), и меняются при необходимости.

В Германии жильцы оплачивают 100% коммунальных платежей, малоимущие получают адресную помощь, для этого нужно «раскрыть» семейный бюджет. Кроме того, в Германии принята предоплата, то есть до наступившего месяца жилец обязан внести оплату. В начале следующего за отчётным года управляющий (управляющая компания) делает расчёт, и предоставляет его жильцу до 30 июня следующего года. По результатам делается корректировка в оплате за год в ту или иную сторону. Жилец может оспорить расчёты и обсудить проблему с управляющим.

Вне зависимости, кто управляет жилым домом, собственники квартир и наниматели получают финансовый отчёт и бизнес-план на следующий год. По законодательству, если управляющий в течении 6 месяцев не предоставляет эти документы, он подлежит замене.

Квартплата

Общая квартплата состоит из двух частей -- плата за жилое помещение и плата за жилищно-коммунальные услуги и составляет в среднем 7 евро/1м², колеблется от 5 до 8 евро в зависимости от следующих факторов:

- года возведения дома;
- общей площади квартиры;
- длительности проживания в квартире;
- количества лиц в семье.

В плату за жилое помещение входят: строительные затраты, стоимость земельного участка, проценты по кредиту на строительство, а также издержки, связанные с содержанием жилья (амортизация 1-2% в год, паушальный платёж за содержание, текущий ремонт и управление). Накопления на капитальный ремонт не могут быть менее 0,4 евро/1м² в месяц и более 0,8 евро/1м² в месяц, и зависят от возраста и особенностей жилого дома. Члены товариществ собственников большую часть платы за жилое помещение не платят, за исключением накоплений на ремонт и управление.

В оплату жилищно-коммунальных услуг входит (на 1м² общей площади, включая 50% площади лоджии):

- налог на земельный участок и здание (0,20 €),
- отопление (0,69 €),
- тёплая вода (0,17 €),
- уборка подъезда и лестниц (0,12 €),
- очистка улицы (0,04 €),
- вода (0,37 €),
- сточные воды (0,11 €),
- лифт (0,13 €),
- утилизация отходов (0,15 €),
- газон и благоустройство (0,08 €),
- общее потребление электроэнергии (0,04 €),
- трубочист (0,04 €),
- страховки (0,11 €),
- старший по дому (0,18 €),
- кабельное телевидение (0,08 €),
- прочее (0,04 €)

Всего около 2,5 евро.

При этом в Восточной Германии доля семейного бюджета на оплату квартиры составляет:

- одиноко проживающий -- 26%;
- семья из 2 человек -- 19,1%;
- семья из 3 человек -- 18,2%;
- семья из 4 человек -- 17,7%;
- семья из 5 и больше -- 21%.

Существуют нюансы в оплате, так например в течении года оплата на отопление распределяется равномерно, все платежи начисляются только по м2, включая лифт и вывоз мусора, и калькулируются из общих затрат. Разумеется, отопление, вода, газ, электроэнергия оплачивается по потреблению, т.е. по приборам учёта, имеющимся в каждой квартире.

Почему проще

Следует сказать, что управлять жилым домом в Восточном Берлине гораздо проще, нежели в Беларуси, этому способствуют следующие отличия.

1. Общая культура населения выше, и на лестничных площадках достаточно один раз в неделю делать влажную уборку -- чистота идеальная и никто не додумается бросать мусор на пол или пачкать стены, ломать лифт или светильники. Затраты на моющие средства, расходные материалы соответственно ниже. В случае конфликтов с соседями (шум и т.д.) жилец обращается не к управляющему, и не в полицию, а в «секьюрити», частную охранную службу, которая занимается улаживанием таких конфликтов путём переговоров, без применения силы.
2. Двигатели лифтов располагаются не на кровле, а в подвале, поэтому проще и доступнее в обслуживании, есть возможность пристроить лифт к любой пятиэтажке (что и делается).
3. Инженерные стояки в новых и реконструированных домах (а их 90%) проходят не через квартиры, а через подъезд дома, в квартиру идут только ответвления коммуникаций.

Таким образом, произведя какое-либо изменение, жилец может ухудшить параметры отопления, воды только для своей квартиры, и остальные при этом не страдают. Всё инженерное оборудование внутри квартиры, включая радиаторы отопления и электрооборудование, в ответственности жильца и все риски несёт жилец.

4. Фасады домов при санации используются как правило вентилируемые -- металлический каркас, сверху керамические пластины определённого цвета, внутри минеральная вата, снизу решётка от грызунов. Такие фасады намного дороже при строительстве, но в долгосрочной перспективе дешевле, так как не требуют никакого ремонта, не выцветают и не требуют перекрашивания.

В соответствии с законодательством Германии, окна жилых домов являются общим имуществом. Поэтому окна все одинаковые, герметичные со стеклопакетом, не требуют окраски и ремонта, и общий вид дома впечатляет. Кроме того, наружная часть лоджий с подставками для цветочных горшков также считается общим имуществом, поэтому лоджии и цветочные горшки также везде одинаковы. Спутниковые тарелки на фасадах домов отсутствуют -- имеется одна общая на весь дом.

Нормы теплопроводности ограждающих конструкций жёстче, чем в Беларуси, и даже в случае дешёвой санации фасадов (утеплитель, сетка, штукатурка, краска) слой утеплителя используется более толстый, и это позволяет максимально экономить теплоэнергию. Например, при температуре наружного воздуха -5С в жилой комнате достаточно включить радиатор отопления утром на 30 минут, и вечером на 30 минут для поддержания температуры в жилом помещении +19С. Этому способствует горизонтальная разводка отопления и обязательная установка на всех приборах регуляторов температуры. Таким образом, в пределах одной квартиры можно установить температуру, например в спальне +16, а в детской +23, при отсутствии длительное время можно вообще выключить все приборы отопления -- это никак не повлияет на соседей, зато повлияет на оплату.

Регуляторы температуры установлены даже на полотенцесушители -- они нагреваются только в нужный момент (перед принятием душа, или для сушки полотенца), в остальное время теплоноситель отключен и жилец за него не платит.

В Германии при строительстве жилых домов применяются в основном блочные фундаменты (не под несущими стенами, а под всем домом), поэтому трещины при усадке дома редкость. В отличие от Беларуси, где используется в основном железобетон и бетон, в Германии преимущественно используется металл. При этом металлические конструкции не требуют текущего ремонта и позволяют экономить пространство. Кроме того, части прямиков, входов в подвалы и т.д. выполняются из сплавов металла, не требующих окраски, а детали детских площадок, например горки -- из нержавеющей стали. С одной целью -- не требует обслуживания.

Традиционная в Беларуси отмостка из асфальтобетона на 90 см от цоколя по периметру дома также отсутствует. Вместо неё на 40 см от цоколя дома и на 40 см в глубину насыпан крупный гравий для стока воды. Разумеется, фундамент полностью герметизирован. В подвалах не жалюзийные решётки, а пластиковые стеклопакеты.

Двери в квартиры не металлические, а из специального противопожарного материала, способного выдержать пламя до 30 минут. Все двери, включая в комнаты и санузлы, лоджии - герметичные противодымные, позволяющие переждать пожар, кроме прямого огня.

В подъездах жилых домов как правило датчики движения (автоматическое включение освещения), и лампы, не требующие замены 2-5 лет. Выключатели как правило кнопочные, управляющие слаботочными реле, которые коммутируют включение и выключение электроприборов. В результате оборудование меньше изнашивается.

Мусоропроводы отсутствуют, их не нужно чинить и проводить санобработку. Контейнеры для мусора пластиковые, не требуют обслуживания и очень долговечны. Доступ на площадку, где установлены контейнеры, для посторонних отсутствует. Кроме того, производится отдельный сбор мусора самими жильцами.

Управляющая компания в обязательном порядке производит страхование общего имущества, включая земельный участок, а собственники квартир как правило производят страхование своего имущества. В случае возникновения обстоятельств (например, на земельном участке ТС кто-то поскользнулся и сломал ногу) выплачивается страховка за счёт страховой компании.

В соответствии с законодательством Германии строительство новых жилых домов между уже существующими запрещено -- это рассматривается как ухудшение условий проживания (уплотнение застройки). Ограждение земельного участка, принадлежащего на праве частной собственности, вокруг жилого дома производится по согласованию с соседями, с сохранением существующих дорожек и тротуаров.

Любой жилец может вступить в ассоциацию квартиросъемщиков (годовой взнос около 100 евро), где получит любую консультацию юристов в случае возникновения конфликта с управляющим. Эти ассоциации специализируются только на жилье, и не подменяют собой общества защиты прав потребителей, зато более квалифицированы в данном вопросе и их мнению прислушиваются.

Информацию предоставили:

- ***Герберт Краутиц*** , Главный правительственный директор Федерального министерства транспорта, строительства и городского развития Германии
- ***Бернхард Шварц*** , Руководитель проектов (Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»), Берлин
- ***Госп. Эгер*** , Директор дочернего отделения Дойче Кредитбанк, Берлин
- ***Уве Хесс***, Директор управляющей жилищной компании «Мапцанер Тор», Берлин
- ***Марк Сиблер*** , Директор управляющей жилищной компании «САХУМ», Берлин

фото: Геннадий Каленов

Источник: <http://ochag7.narod.ru/265.htm>

Редакция выражает благодарность В. Ницевичу, указавшему ссылку на данный материал