

PROJECT „PARTICIPATIVE HOUSING REFORMS – INCREASING CITIZENS’ PARTICIPATION IN LOCAL HOUSING REFORMS’ IMPLEMENTATION THROUGH STRENGTHENING THEIR CAPACITIES, IMPROVING ACCESS TO INFORMATION AND FACILITATING DIALOGUE WITH LOCAL AUTHORITIES”

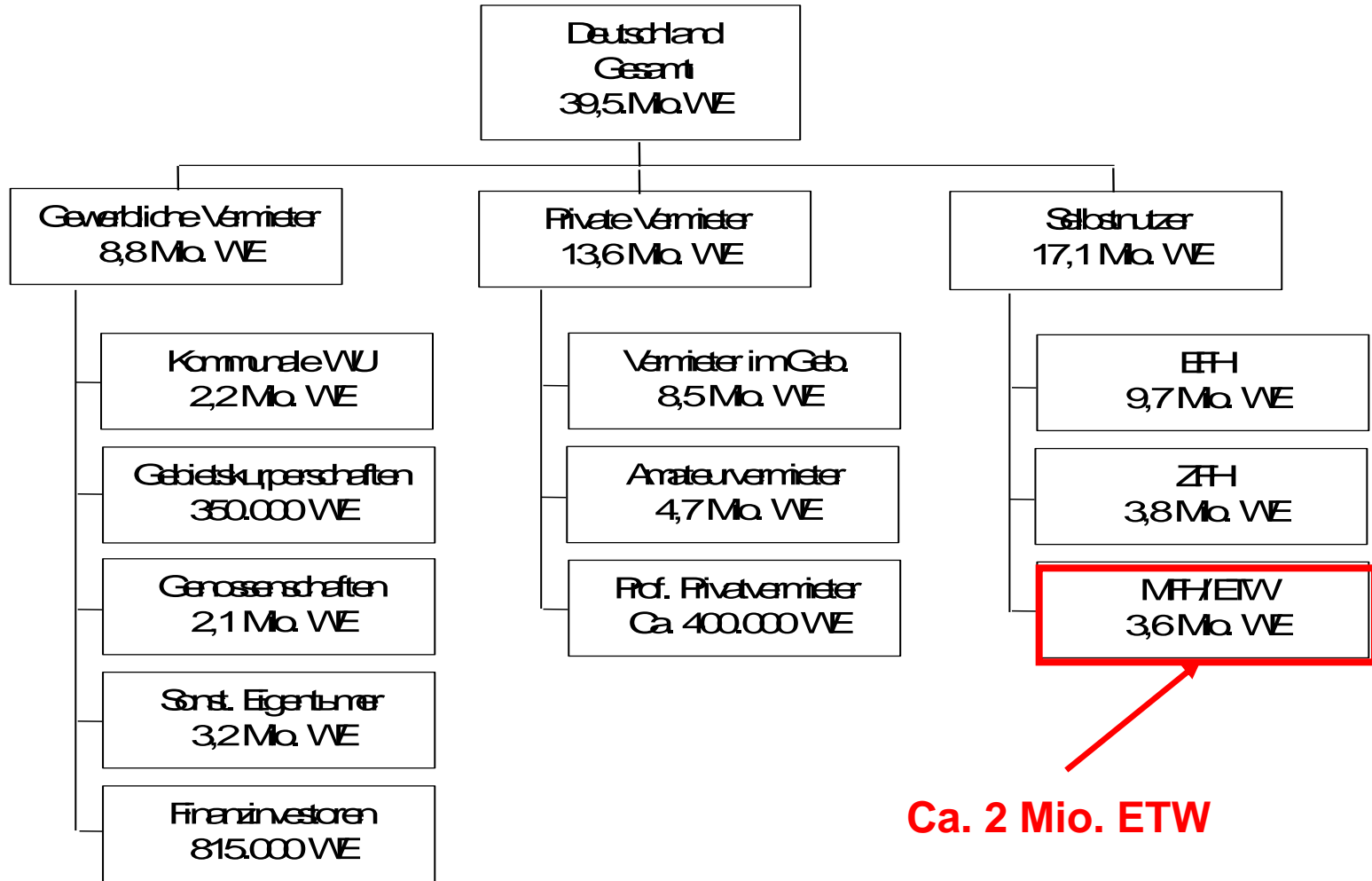
Programme of the European Commission: Non-State Actors and Local Authorities in Development (NSA & LA) Action in Belarus



Управление собственностью жилья - опыт Германии



Структура собственников в Германии



Частные квартиры Формы собственности



Общая собственность

Индивидуальная
собственность

Особое право
использования

Использование огорода

Гараж
Подвал



Жилищно-управляющая и сервисная компания ООО «Марцанер Тор»



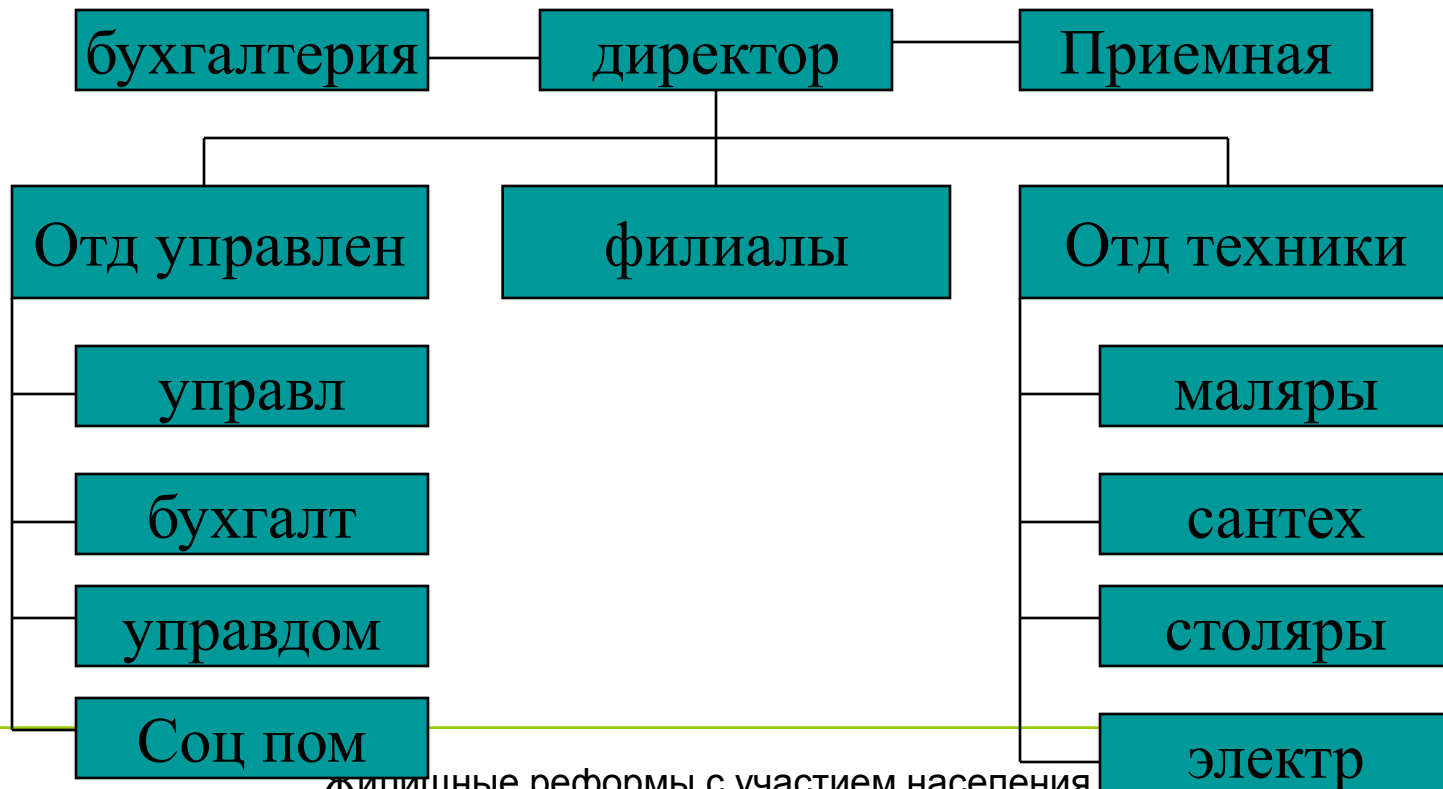
- учреждение 1999 г.
- количество сотрудников 45 + 3
- обучающиеся на профессию
управляющего
(по количеству сотрудников – средняя фирма)
- годовой оборот 3,5 млн. Евро
- директор Увэ Хесс



- обеспечение номинального уровня стоимости недвижимости
- повышение рыночной стоимости недвижимости
- быть партнёром по всем вопросам недвижимости



Структура управляющей организации





(регулируем в учредительном договоре)

- управление собственным и арендованным жильём
- периодический контроль систем технического оборудования, ремонт, текущий ремонт общего имущества
- техническое обслуживание
- покупка, продажа, возведение и сдача в аренду недвижимостей
- другие услуги, соответствующие назначению



- управление общим имуществом
- управление индивидуальной собственностью
- управление жильём, сдаваемым в аренду
- управление помещениями, используемых в нежилых целях



- коммерчески-экономические знания
- знания инженерно-технического оборудования и строительной части конструкции здания
- правовые знания, в т.ч. знания налогового права



Проект ИББ

«Разработка и внедрение практически ориентированной программы повышения квалификации по организации управления жильем в многоэтажных жилых домах в Беларуси»



- Умение добиваться осуществления поставленной задачи
- коммуникабельность
- Интерес к новым тенденциям развития



- ведение разговоров
- ведение переговоров
- решение конфликтов

- собственники, проживающие в своих квартирах
- компании «инвестор-застройщик»
- вкладчики капитала
- назначенное в судебном порядке
принудительное управление
собственностью жилья



- В СВЯЗИ С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ СОВМЕСТНОГО
ДОМОВЛАДЕНИЯ/ОСНОВАНИЕМ
ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
- решением товарищества собственников
жилья
- решением суда
- передоверием



- проведение текущего ремонта и капитального ремонта
- принятие неотложных мер в аварийных случаях
- принятие и применение отчислений на содержание жилья и взносов на погашение кредитной задолженности и процентов
- поручительство и принятие платежей и услуг
- управление денежными средствами
- информации о судебных спорах



- декларация о разделении/правила совместной эксплуатации совместным домовладением
- контракты с собственниками жилых помещений
- решения товарищества собственников жилья
- судебные решения
- договор с управляющим



А Основные услуги

- 1. Коммерческое управление
- разработка хозяйственного плана
- разработка годового отчёта
- состояние счётов банка
- управление денежными средствами и инвестиции
- ведение бухгалтерской отчетности
- контроль счётов и платёжного оборота
- контроль и проведение системы напоминаний о выполнении обязательств
- заключение, осуществление и расторжение контрактов



2. Техническое управление

- осмотр объектов
- выдача заказов
- приёмка работ
- заявление о недостатках
- выполнение гарантийных требований согласно контракту
- постоянный контроль инженерного оборудования и строительной части конструкции дома
- требования на возмещения застрахованного ущерба



3. 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 совета собственников
- общение с собственниками, ведомствами, учреждениями, поставщиками услуг
- информация о судебных спорах, подготовка материалов для адвокатов



- комплексное проектирование и контроль за проведением строительных мероприятий от имени и за счёт собственников
- проведение активных и пассивных судебных дел
- предоставление согласия управляющего в случае продажи квартир
- разработка счетов расходов на тепло и воду
- проведение дальнейших общих собраний собственников
- возбуждение и сопровождение судебных разбирательств по обеспечению доказательств
- консультации по вопросам энергосбережения и выдача энергетических паспортов
- управление индивидуальной собственностью – помещений сдаваемых в наём



- проведение тендеров
- заявки о внесении записи в поземельную книгу
- расчёт инвестиций и механизмов финансирования
- расчёт специальных отчислений
- представление товарищества собственников жилья при проведении активных и пассивных судебных дел
- разработка среднесрочного и долгосрочного планов текущего ремонта



Отчисление на текущий ремонт

- целью является обеспечение номинальной стоимости недвижимости
- об объёме отчисления на текущий ремонт принимает решение общее собрание совместного домовладение/ товарищества собственников жилья
- управляющий вносит предложение или это уже зафиксировано в декларации о разделении



Варианты расчёта:

- планирование на несколько лет с учётом потребности текущего ремонта отдельных строительных элементов
- эмпирическая формула: 0,8 – 1 % покупной цены в момент завершения строительства
- формула экспертов строительства издержки производства на м² * 1, 5

80 лет



Спасибо за внимание!

Бернхард Шварц

IWO e.V.

Тел.: +49 30 20679802

Факс: +49 30 20679804

schwarz@iwoev.org

www.iwoev.org

