

Товарищества собственников жилья в Германии - финансирование модернизации жилья

Дипл. инженер Ханс Аймансбергер,
Агенство по энергосбережению Инвестиционного банка земли Шлезвиг -
Голштейн

Wirtschaft

Immobilien

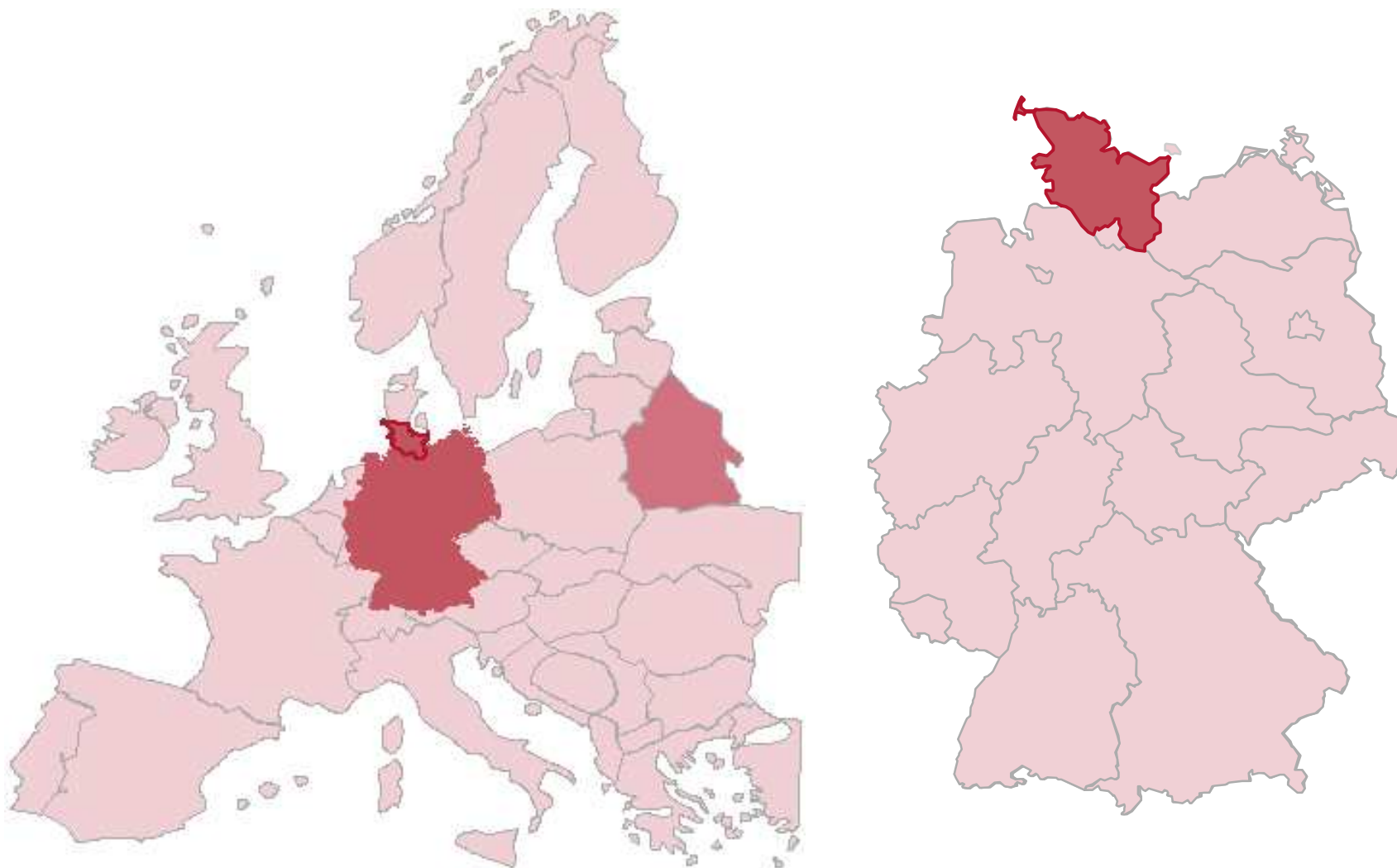
Kommunen

Zuschüsse



- ▶ Представление Инвестиционного банка (ИБ) и Агенства по энергосбережению
- ▶ Сравнение Германия - Беларусь
- ▶ Определения
- ▶ Финансирование объединений собственников жилья (аналог. ТСЖ)
- ▶ Вывод

Земля Шлезвиг – Голштейн в Европе и Германии





- ▶ Структурный банк и банк развития земли Шлезвиг - Голштейн
- ▶ Торговый оборот: 14,7 Млрд. €
- ▶ 410 сотрудников
- ▶ 60 продуктов и услуг (муниципалитеты, промышленность, строительство жилья)
- ▶ **Агенство по энергосбережению**
- ▶ ЕС - Инфо-Центр, ИНТЕРРЕГ (INTERREG), ППП (PPP) - компетентный центр

- ▶ **1991 Основание Агенства по энергосбережению как составной части Инвестиционного банка земли Шлезвиг- Голштейн**
- ▶ **Цели**
 - Реализация энергетической концепции земли Шлезвиг - Голштейн
 - Рациональное и экономное использование энергии
 - Усиленное использование возобновляемых источников энергии
 - Консультации для администраций и предприятий по темам, связанными с использованием и экономией энергии
 - Проведение проектов ЕС и осваивание новых рынков (Литва, Латвия, Польша, Болгария, Россия, Украина, Норвегия, Великобритания, ...)
- ▶ **Сотрудники**
 - Инженеры различных направлений, учёные из области сельского хозяйства, географы и другие

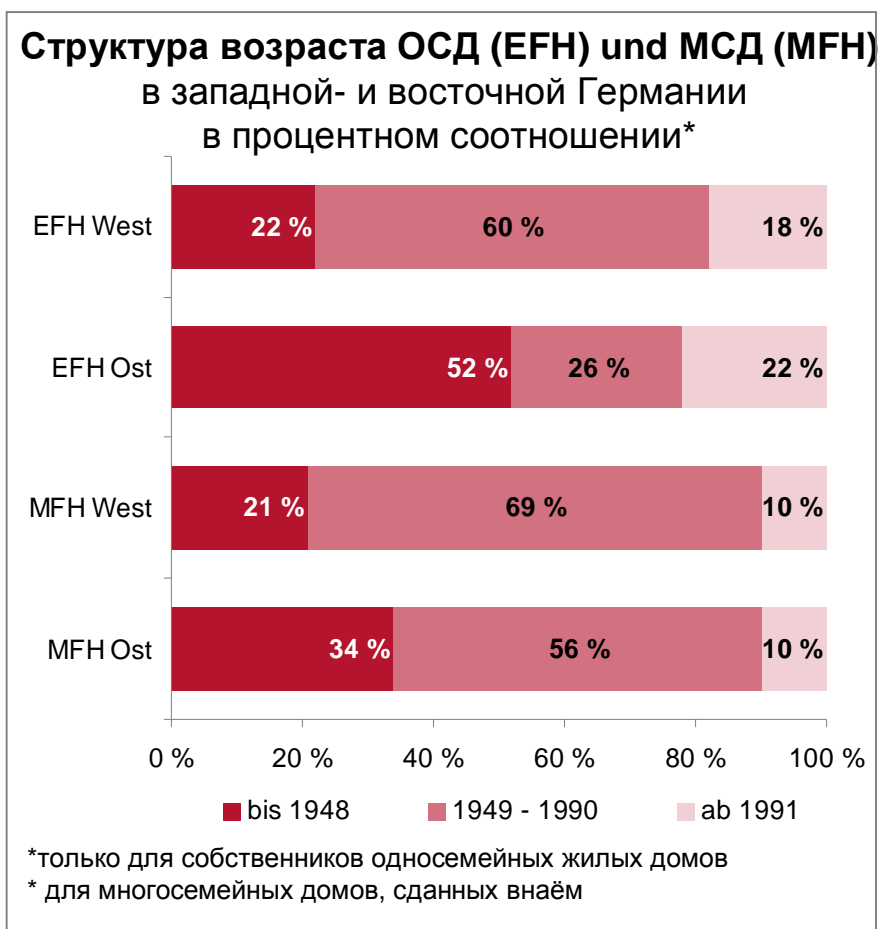
▶ Консультирование и проектный менеджмент в областях:

- Санация зданий (концепция, выбор проектировщика, реализация)
- Энергетический менеджмент / энергетический контроллинг
- Контрактинг (Contracting) / Финансирование
- Эффективное производство энергии (объект-ВНKW)
- Использование возобновляемой энергии (ветер, биомасса, геотермия, солнце)
- Проведение конкурсов по поставке энергии
- Составление экспертиз для кредитных институтов, для инстанций, финансирующих проекты, для уполномоченных по распоряжению земельными участками

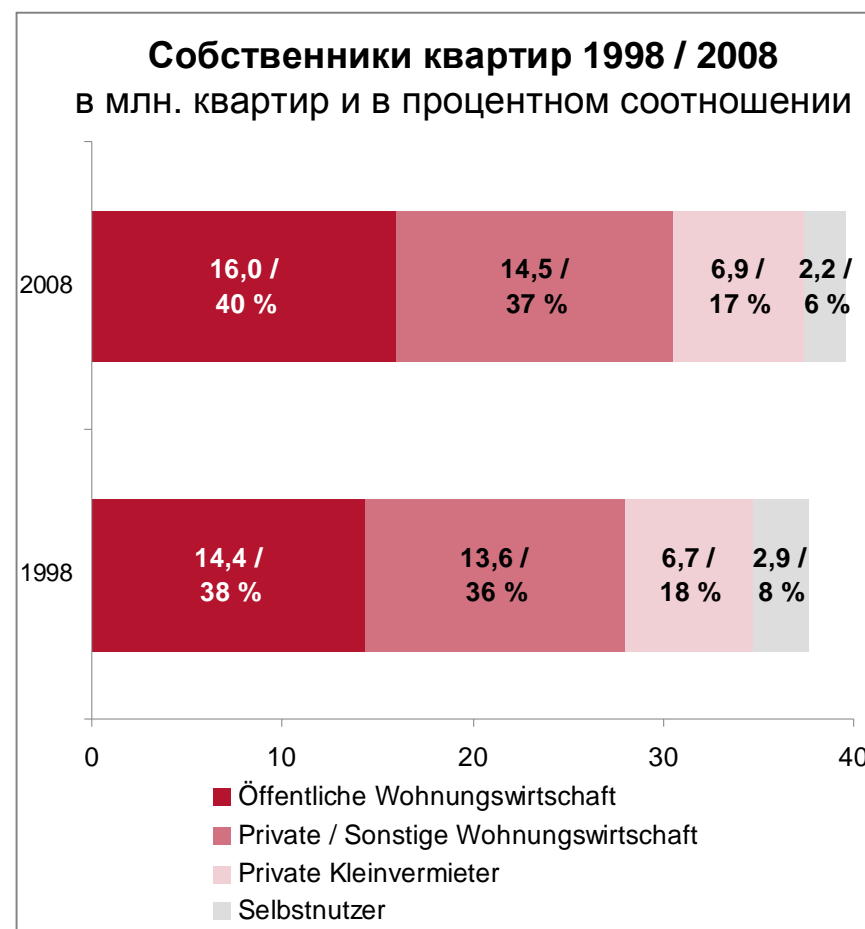
► Сравнение стран

	Германия	Беларусь
Жители	82,6 млн.	9,7 млн.
Домашние хозяйства	39,8 млн.	3,8 млн.
Квартиры	39,0 млн.	3,9 млн.
Здания	17,7 млн.	1.6 млн.
Квартиры на 1000 жителей	483	401
Процент собственников	43 %	84,4 %
Квартиры в панельных домах	2,1 млн.	?

► ОСД – односемейные дома / МСД – многосемейные дома



Quelle: Statistisches Bundesamt



«Жилищная собственность – это **собственность на жилое помещение** (квартиру) дома, включающая также часть **общедолевой собственности**.»

«**Обще-долевая собственность** – это земельный участок, а также части, установки, объекты здания, не входящие в состав **собственности на помещение (квартиру)**.»

Для каждого собственника существует **отдельная запись в разделе поземельной книги**, где определена его часть **общедолевой собственности**.

▶ Германия

Общая собственность принципиально принадлежит собственникам квартир, поэтому...

- Повышенный интерес собственников в сохранении и увеличении ценности квартиры
- Сокращение эксплуатационных расходов
- Проведение мероприятий по сокращению расходов энергии на самом здании и внутридомовых системах (отопление, водоснабжение...)

▶ Беларусь

Общая собственность старого серийного жилфонда в основном находится на балансе ЖКХ. Это ведёт к ...

- Пониженному интересу собственников в принятии участия в мероприятиях, направленных на повышение ценности зданий и их модернизацию (в том числе в мероприятиях, направленных на сокращение потребления энергии).
- Не обязательному сокращению эксплуатационных расходов
- Дополнительной нагрузке на государство
- Несправедливое распределение до сих пор оплачиваемых накоплений на содержание домов, капитальный ремонт

► **Собрание собственников**

«Об управлении общей собственности решают совместно все собственники жилья на собрании собственников. Это собрание является высшим органом управления товарищества собственников жилья. Оно собирается один раз в год по приглашению управляющего.»

«Управление товариществом собственников жилья возлагается на собственников, управляющий совет (наблюдательный комитет) и управляющего.»

- ▶ **Существовавшая до сих пор ситуация для собственников жилья**
 - По принятому решению, каждый отдельный собственник самостоятельно отвечал за финансирование своей части собственности
 - Использование поддержки (в форме ссуды) часто было не возможно
 - Маленькие ссуды были для банков не выгодны – не покрывали издержки, поэтому их отклоняли

▶ Вопрос

- Как может быть упрощен порядок действий и одновременно учтены интересы всех участников?

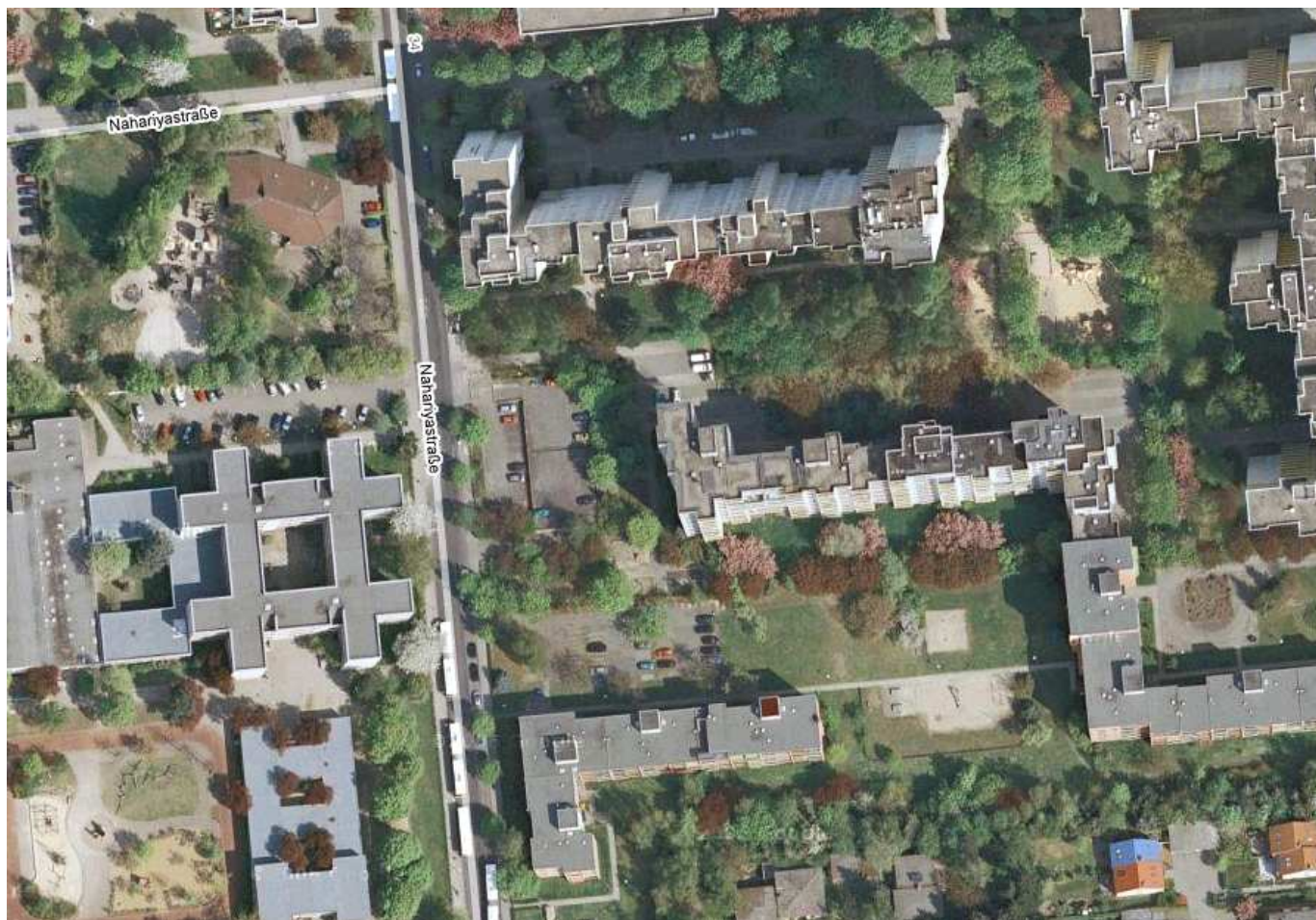
▶ Интересы

- Собственник: сохранение ценности недвижимости, сокращение финансовых затрат с помощью средств различных поддержек, сокращение эксплуатационных затрат
- Управляющий: проведение мероприятий и обеспечение общего финансирования
- Банки: рентабельное решение при приемлемых рисках
- КфВ (KfW): через поддержки (на федеральном уровне) существует стимул для охраны окружающей среды

▶ Порядок действия: IB.WEGfinanz

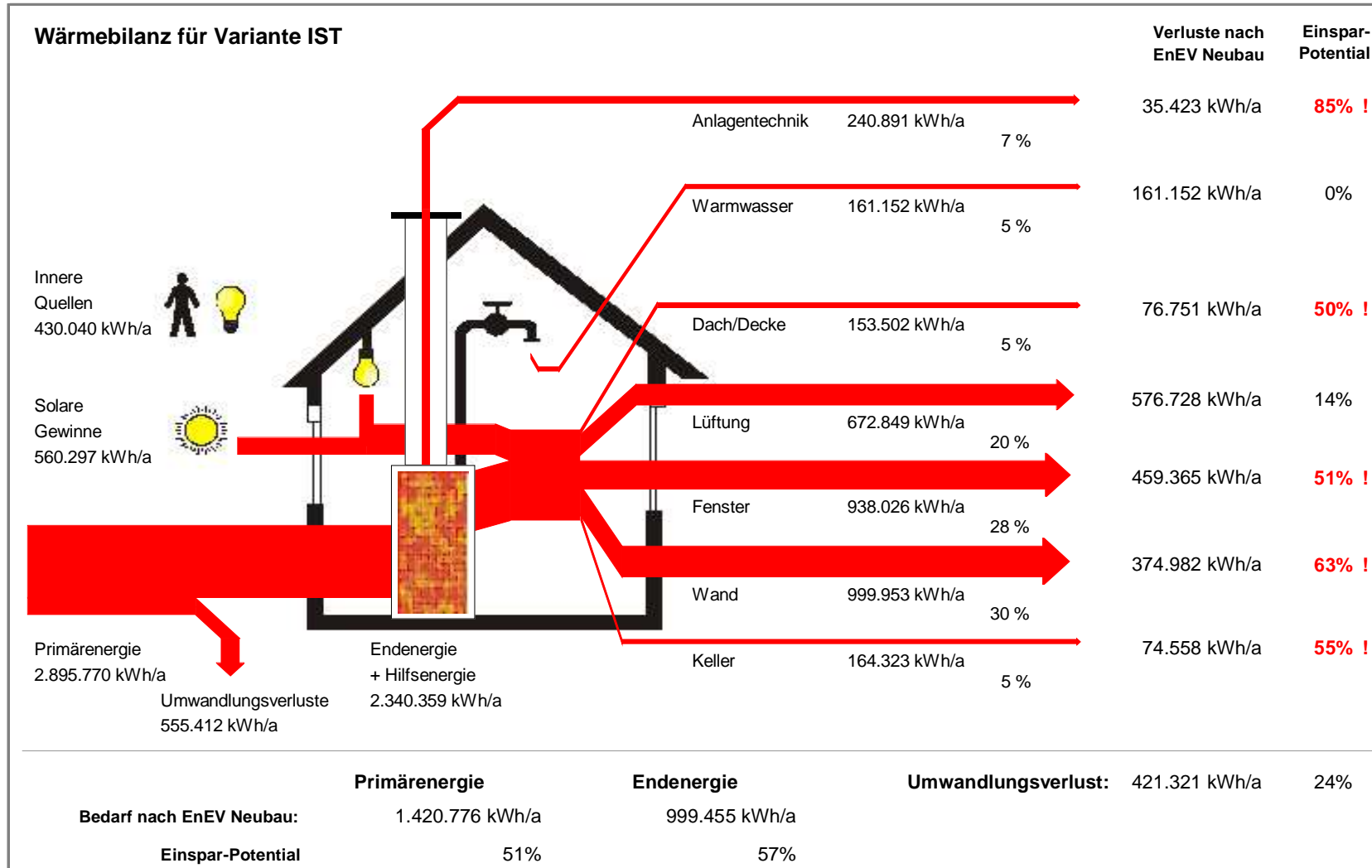
- Инвестиционный банк как консультант на собраниях объединений собственников жилья
- Оценка недвижимости с расчётом затрат и экономий
- Консультирование по использованию различных поддержек (ссуд) и возможностям финансирования

Пример: Оценка недвижимости



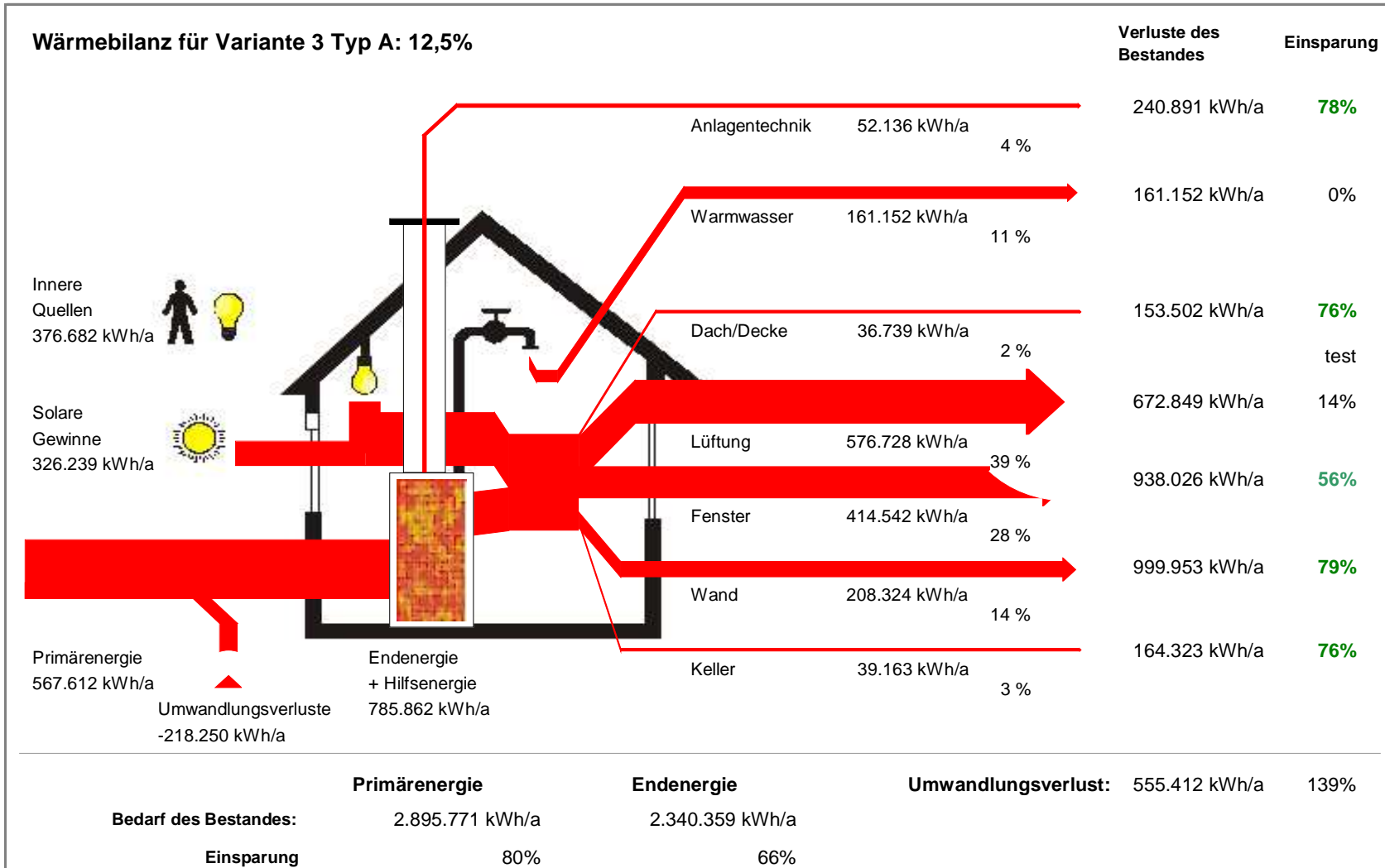
Нагарияштрассе 20 – 28, 12309 Берлин

Исходное состояние



► Мероприятия

- Изоляция внешних стен (14 см изоляция, WLG 035)
- Изоляция крыши (24 см изоляция, WLG 035)
- Изоляция потолка подвала (снизу) (11 см изоляция, WLG 035)
- Замена окон в подъезде ($U_w = 1,3 \text{ Вт/м}^2\text{К}$)
- Замена окон ($U_w = 1,2 \text{ Вт/м}^2\text{К}$)
- Замена дверей ($U_d = 2,0 \text{ Вт/м}^2\text{К}$)
- Свидетельство о герметичности, тепловые мосты – свидетельство об эквивалентности (фактор min. $0,05 \text{ Вт/м}^2\text{К}$)
- Гидравлическое уравнивание, новые термостатные вентили с точностью регулирования 1К
- Замена котла (котел для прессованной стружки) + поддержка отопительной системы посредством солнечных батарей





- ▶ **Задачи управляющего и собственников жилья**
 - Представление проекта перед всеми собственникам
 - Регистрация необходимых данных клиентов, так как мы заключаем ипотечные договора с каждым собственником индивидуально
 - Дополнительные справки, которые должны быть подписаны каждым собственником жилья
 - Заявка
 - Доверенность
 - Справка из регистра должников по кредитам (Schufa)
 - Статья договора о защите данных
 - и возможно другие справки...

► Доверенность

- **В соответствии с доверенностью управляющий получает свободу действий в следующем:**
 - Освобождение от сохранения тайны по отношению к ИБ для координации финансирования
 - Координация финансирования для отдельных собственников жилья
 - Информацию со стороны ИБ о решении по кредиту
 - Получение средств поддержки для собственников жилья к началу проведения мероприятий по санации
- **После выплаты средств и получения подтверждения об их использовании прекращается действие доверенности**

► Что происходит в ИБ?

- Проверка платежеспособности осуществляется в первую очередь через регистр должников по кредитам (Schufa) и дополняется сведениями управляющего ТСЖ
- Кредит выдается, если
 - справка из регистра должников по кредитам - положительна
 - и управляющий подтвердил, что последние три года не существовали задолжности по квартплате
 - не существует других причин, в силу которых выдача кредита не возможна
- Собранные данные
 - заносятся в электронную систему
 - служат для оформления заявки на средства КфВ
 - ускорят получение кредита

► Преимущества для собственников жилья

- Появляется возможность привлечения поддержки (субсидий)
- Происходит организованная подача заявок на кредит
- Уменьшение «бюрократии», в силу упрощения подачи заявки
- Нет записи долга, обеспеченного залогом недвижимого имущества при кредитной сумме ≤ 25.000 евро
- При кредитной сумме свыше 25.000 евро необходимы дополнительные справки
- Необходимые собственные средства обычно уже заранее накоплены

Затраты	Собственные средства	Кредит
≤ 15.000 €	--	max. 15.000 €
≤ 22.200 €	min 10 %	max. 20.000 €
≤ 29.400 €	min 15 %	max. 25.000 €

► Вывод

Продукт Produkt IB.WEGfinanz учитывает интересы всех участников

- Собственники жилья получают выгодное, организованное финансирование через КфВ
- Управляющий будет иметь возможность выполнить свои обязанности по санации недвижимости
- Управляющий получит консультационную поддержку через ИБ
- Гарантия финансирования
- Подача заявки без излишней бюрократии

Спасибо

Спасибо за внимание!



Ханс Айманнсбергер
Руководитель Энергоагентуры
Тел. (04 31) 99 05 - 36 60
hans.eimannsberger@ib-sh.de
Инвестиционный банк
Шлезвиг - Голштейн
Fleethörn 29 - 31, 24103 Kiel
Fax: (04 31) 9905 - 36 52
www.ib-sh.de

