

План онлайн-воркшоп

«Онлайн визуализация немецкого опыта взаимодействия при энергетической модернизации многоквартирных жилых домов»

Дата: 16 июня 2022

Формат: онлайн на платформе Zoom

Участники: Представители ассоциаций организаций собственников и муниципальных управляющих компаний из Беларуси (онлайн-присутствие участников из Казахстана и Узбекистана)

Цель мероприятия: Изучение формата взаимодействия ассоциации с муниципальным жилищным объединением района Марцан-Хеллерсдорфа, включая примеры проведения общественных работ, организационной структуры и методов бизнес-планирования.

Переводчик: Евгений Юрьев (синхронный перевод немецкий - русский)

11.00-12.00	<p>Центр компетенции "Крупные жилые массивы": Опыт немецкой НПО в коммерческом планировании, источники финансирования проектов и деятельность ассоциации (заметки для белорусских городских ассоциаций организаций собственников).</p> <p>Обсуждение с Ральфом Протцем, директором Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.</p>
12.00-13.00	<p>Центр компетенции как платформа гражданского общества для обмена опытом с городскими жилищными ассоциациями в области энергоэффективного переоборудования жилищного фонда.</p> <p>Обсуждение с Ральфом Протцем.</p>
13.00-14.00	<p>Видео с презентацией отремонтированных многоквартирных жилых домов различных форм собственности в районе Хеллерсдорф г. Берлин (арендные дома, совместные домовладения, кооперативы и другие). Как выглядят совместные домовладения в Берлине и чем они отличаются от других домов.</p> <p>Обсуждение с Ральфом Протцем</p>
14.00-14.30	Перерыв на обед
14.30-15.30	<p>Обсуждение с управляющим недвижимостью, который также управляет совместными домовладениями в форме ОСЖ (ТС):</p> <p>Структура, методы работы управляющей компании:</p> <ul style="list-style-type: none"> • состав команды сотрудников (директор, бухгалтер, администратор, техник и т.д.), обязанности отдельных сотрудников. • объект бизнеса, в частности подготовка связанных с энергетикой (комплексных или частичных) реконструкций для совместных домовладений в сотрудничестве с Консультативным советом ОСЖ (ТС) по управлению. Какое общение необходимо? Вовлечены ли третьи стороны (центр компетенции, администрация города, другие субъекты)? <p>Вернер Меркель, председатель правления Ассоциации управляющих недвижимостью в Гессене, бывший управляющий директор VEGIS Immobilien Verwaltungs-und Vertriebsgesellschaft mbH</p>
15.30-16.00	Выводы

Дополнительная информация.

Во время воркшоп, а также при демонстрации видеоролика будут использоваться следующие термины и определения:

Жилищный кондоминиум (Wohnungseigentum) – объект недвижимости, созданный на основе декларации о намерениях или соглашения о кондоминиуме, которые содержат описание индивидуальных помещений для нескольких собственников, и описание общего имущества, границ между ними, размеры долей собственников в общем имуществе для каждого индивидуального помещения.

ОСЖ (объединение собственников жилья, Wohnungseigentümergeinschaft) – сообщество собственников жилищного кондоминиума, юридическое лицо упрощённой формы, создаётся в каждом жилищном кондоминиуме до продажи в нём первого помещения (квартиры) на основе декларации о намерениях (декларантом является застройщик дома). Владелец общего имущества. Обязано организовать надлежащее (профессиональное) управление по договору с управляющей компанией (получившей специальный допуск к занятию этой деятельностью). Отличие от ТС в Беларуси – собственник общего имущества, а не форма управления им.

Сертифицированный управляющий (Zertifizierter Verwalter) – работник, менеджер управляющей компании, прошедший сертификацию в Торгово-промышленной Палате как управляющий недвижимостью.

Жилищный кооператив (Wohnungsgenossenschaften) – владелец одного или нескольких многоквартирных домов. Члены кооператива владеют паем, и одновременно могут арендовать квартиры у кооператива [подробнее](#).

Арендные многоквартирные дома – коммерческие и социальные, принадлежат юридическим лицам всевозможных форм, в том числе около 20% - жилищным компаниям и жилищно-строительным компаниям муниципалитетов. Могут принадлежать физическим лицам, религиозным общинам, НПО и т.д. Права на квартиру переходят от собственника арендатору на всё время аренды, которая может быть бессрочной (аренда регулируется Гражданским кодексом Германии BGB, §§ 858 и далее, §903, § 1004).

Внутренние правила дома – обязательный документ, который регулирует все отношения жильцов между собой и устанавливает подробные правила для посещений третьими лицами, обращению с отходами, излишнему шуму, содержанию домашних животных и т.д. При продаже квартиры в кондоминиуме, декларант (собственник квартиры) обязан предоставить покупателю «Декларацию о намерениях дома» и «Правила дома» как обязательные документы при продаже квартиры. Новый владелец нотариально заверяет обязательство соблюдать эти правила. Такие правила имеются во всех без исключения многоквартирных домах – арендных, кооперативах, кондоминиумах.