



Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

## Конференция «Модернизация зданий»

**Совершенствование рамочных условий  
для собственников жилья в Украине  
с целью усиления инвестиций  
в модернизацию и энергоэффективность жилья**



Министериальный-директор в отставке Томас Яницкий, Совет IWO

14.09.2017 г., Одесса

# Недостатки развития жилищного сектора в Украине и последствия

- Жилищная реформа / приватизация в Украине привела к условиям, препятствующим инвестированию:
- **ЖКХ характеризуется:** устаревшие, энергетически неэффективные жилищные фонды с 40% общего потребления энергии страны
- Доминирование частной жилой недвижимости - доля рынка > 90%) (для сравнения в Германии доля арендного жилья 50%)  
- нет динамичных инвесторов
- Стимулы для субсидий на жилье, искажения цен, отсутствие конкуренции
- Отказ государства от его финансовой ответственности

# Недостатки развития жилищного сектора в Украине

Результат:

- Инвестиционная блокада в жилищном фонде из-за малого количества платежеспособных домовладельцев
- Ограниченное предложение нового жилья, особенно в среднем ценовом сегменте

## **Недостаток развития жилищного сектора с серьезными экономическими, социальными и экологическими последствиями**

- Снижение уровня развития строительства ключевого сектора (доля ВВП в Германии - около 10%, после воссоединения 13,5% / в Украине - около 5%), неиспользованный потенциал роста 8,5%
- Потеря рабочих мест, доходов, налогов и дополнительных социальных расходов
- Высокие финансовые затраты из-за жилищных субсидий вместо того, чтобы сделать акцент на поощрение инвестирования (оценка МВФ (Международный валютный фонд) > 10 млрд. Евро)
- Низкая энергоэффективность (на единицу ВВП приходится почти в 3 раза больше энергопотребления чем в ЕС) / зависимость от импорта энергии (75%)

## **Возможности для решения инвестиционной блокады в секторе жилой недвижимости и создания благоприятных для инвестиций рамочных условий**

- Улучшение процесса организации домоуправления и домовладения
- Расширение возможностей финансирования для домовладельцев
- Более эффективное кредитование для предоставления долгосрочных доступных ипотечных кредитов
- Более активная роль государства в обеспечении соблюдения стандартов и создании инвестиционных стимулов

## Улучшение организации домовладения

- Проблемы формирования консенсуса для домовладельцев , имеющих различные финансовые возможности инвестирования в многоквартирные дома (МКД)
- **Требуется:** четкие права и обязанности владельцев, в частности для совместной собственности / сокращение кворума принятия решений для путей модернизации/ профессиональное домоуправление/ правовое функционирование ассоциации домовладельцев (WEG)

# Улучшение организации домовладения

Улучшение укр. права собственности на жилую недвижимость по закону об особенностях реализации прав домовладения в МКД (2015 г.):

Плюсы: четкое определение финансовой ответственности домовладельцев за совместное имущество/

Обязательство владельцев регулировать управление жильем (самоуправление / привлеченным администратором)/ в случае невыполнения принудительное управления по решению муниципалитета)/

Решение об инвестициях в модернизацию квалифицированным большинством в 75%

## **Слабые стороны измененного законодательства о жилой недвижимости**

- **Плюсы:** общий кворум для принятия решений по вопросу модернизации (75%) и правила финансовой ответственности.
- **Необходимо:** выполнение финансовых обязательств требует участия влиятельных правоохранительных органов



# Слабые стороны измененного законодательства о жилой недвижимости

- **Плюсы:** четко обозначенные обязанности административного регулирования
- Однако необходима профессионализация управления жильем

## Меры:

- Преобразование и постепенная отмена муниципальной администрации
- Система допуска для частных администраторов
- Образец соглашения об управлении
- Правила распределения обязанностей муниципальной администрации между частными лицами

# Дополнения к закону о жилой недвижимости

- **Плюсы:** разъяснения относительно организации и процедур для объединений собственников жилья (ОСББ).
- Однако желательно: более подробная информация с помощью руководств для практической реализации
- Информационная кампания / Учебные семинары для домовладельцев на местном и региональном уровнях
- Поддержка формирования некоммерческих жилищных ассоциаций

# Дополнения к закону о жилой недвижимости

важные темы руководства для ОСББ :

- Базовая документация – строительные чертежи / занесения в земельный регистр долгового обязательства / декларация о разделе общей собственности
- Порядок пользования общей собственностью – собрания домовладельцев, организация накоплений для ремонта, учет финансов для дома (Hausgeldabrechnung)
- Организация совета жильцов / заключения страхования здания и страхование ответственности по зданию

## **Дополнительные меры для обеспечения качества и профессионализма жилищной администрации**

- Проблема передачи фактической монополии муниципального жилищного управления в конкурентную среду с частными квалифицированными специалистами
- Поэтапное отступление от муниципального управления жильем и создание частных управляющих
- Краткосрочные меры: разделение административной и ремонтной функции муниципального домоуправления / приватизация организационных подразделений главным образом путем выкупа бизнеса (через Business buy out)
- Разработка договора по управлению жильём (объем/описание работ)

# Построение профессиональной конкурентоспособной системы управления

## Дальнейшие меры:

- Параллельно с государственным управлением допуск частных управляющих на основе общих правил доступа (надежность-компетентность) и регламентированное обучение
- Одинаковые правила для государственных и частных управляющих компаний, работающих параллельно на рынке (выдача заказов на конкурсной основе)

# Построение профессиональной конкурентоспособной системы управления

## Дальнейшие правила:

- Замена государственных административных тарифов на систему цен, образованных на конкурсной основе
- Создание начальных и профессиональных курсов обучения в соответствующих учебных заведениях (пример «Маклер по недвижимости»).
- На начальном этапе, если это необходимо, сопровождающие краш-курсы (Crash- курсы) и информационные кампании)
- Создание ассоциаций управляющих для обмена опытом и дальнейшего образования

# Мотивация владельцев жилья к модернизации и энергоэффективности

- Руководства по энергетической санации - стратегии, экономическому потенциалу, оценке затрат, возможностям финансирования
- Выставление платежных счетов в соответствии с индивидуальным потреблением энергии на основе «регулирования затрат на отопление» при обязательной установке тех. оборудования (*измерительные приборы / термостаты / двухконтурная система отопления- циркуляция воды в радиаторах*) = базовая модернизация дает возможность экономить на затратах 10-20%

Финансирование путем распределения затрат –

- по тарифу централизованного теплоснабжения
- в рамках квартирной платы

## Мотивация владельцев жилья к модернизации и энергоэффективности

- Обязательные документы, оценивающие энергетическое качество здания, а также энергетический аудит с рекомендациями по повышению энергоэффективности (общая концепция / разумные шаги)
- Дальнейшее увеличение покрытия затрат на энергоносители (корректировка тарифов в мае 2016 года не обеспечила полного покрытия расходов)



# Улучшение финансовых возможностей собственников квартир

- Объединения собственников жилья в Украине (ОСББ) = обязательное участие в модернизации дома как богатых платежеспособных, так и неплатежеспособных бедных владельцев
- Решение проблемы финансирования малоимущих через «инвестирование денег на жилье» = государство вносит инвестиционные затраты полностью или частично в рамках ограниченных программ.
- Инвестиционные деньги на жильё от государства для малоимущих - не подлежат погашению или подлежат частичному погашению (наследование, продажа)

# Государственная помощь собственникам жилья за счет сокращения расходов

**Основное:** обеспечение стабильности цен центральным банком (уровень инфляции в настоящее время ниже 10%, дальнейшее сокращение до 5% позволяет обеспечивать долгосрочные кредиты с процентными ставками ниже 10%)

- Более длительный срок: создание рентабельной банковской системы с доступными долгосрочными кредитами (20 лет)
- Пока это невозможно, соответствующие финансовые предложения от государственных банков / финансовых учреждений

# Государственная помощь собственникам жилья за счет сокращения расходов

Создание государственной системы финансирования / поддержка по долгосрочным кредитам с низкими процентами, субсидиям по процентам, субсидиям на строительство, государственным гарантиям

Первый шаг: фонд реструктуризации, одобренный Президентом Порошенко с национальным и международным финансированием (до сих пор нечеткая концепция финансирования, основанная на предположениях о низких затратах и ограниченном объеме финансирования)

# Государственная помощь собственникам жилья за счет сокращения расходов

Дальнейшая интеграция международных кредитов от иностранных финансовых институтов в соответствии с внутренним банковским принципом (иностраный капитал будет проходить через внутренний банк, который частично подвержен риску)

Предполагаемый гарантийный и кредитный риск (валютный риск при стабильной финансовой политике центрального банка равен практически 0 / Кредитный риск в случае сложенного кредита для участников ОСББ невысок

# Государственная помощь собственникам жилья за счет сокращения расходов

Никаких чрезмерных затрат для государства (до 60% экономии энергии и более высокого покрытия расходов на энергетические субсидии позволяют уменьшить субсидирование, т.е. происходит государственное стимулирование инвестиций

Экономический мультипликативный эффект инвестиций в строительство позволяет обеспечить высокий уровень самофинансирования в экономическом цикле (Налог на прибыль 20% НДС / между 15% -20% доход / прибыль / единый социальный взнос около 36% -49% / множитель инвестиций в строительство до 1,3)

# Перспективы решения проблемы инвестирования в жилищный сектор

Результат обсуждений: необходимы согласованные меры: область ОСББ, право на принудительное исполнение, социальная помощь для жилья, тарифы на энергию, банковское финансирование, конвертация субсидий и государственная поддержка, связь с общественностью, меры по обучению

Реализация мер -это долгосрочный процесс / начало положено: внесены изменения в закон об ОСББ, повышение тарифов на газ 2016 года, фонды реконструкции

Стабилизация украинской экономики идет вперед

# Перспективы решения проблемы инвестирования в жилищный сектор

Однако: существуют дальнейшие неопределенности в процессе реформ и в ситуации безопасности

Особенности преобладающей на рынке ситуации, требуют проведения политики «поощрения и стимулирования»,

Важно ввести обязательные стандарты (учет индивидуальных затрат на отопление, необходимое оборудование при строительстве, соответствующие документы на здание, а также

Государственные меры по финансированию кредитов и по повышению энергоэффективности (гарантии для международных долгосрочных кредитов и дальнейшее развитие механизма финансирования)

С политическим мужеством и силой всех украинских деятелей проблемы могут быть решены



**Контактные данные докладчика:**

Thomas Janicki  
Томас Яницкий

Министериальный-директор в отставке Томас Яницкий,  
Член Совета ИВО,

**Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», ИВО,  
Берлин**

10117 Berlin, Friedrichstr.94  
Tel.: +49(0)30 20 67 98 02  
Fax: +49(0)30 20 67 98 04

E-mail: [thomas.janicki@t-online.de](mailto:thomas.janicki@t-online.de)  
[www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)