

The logo for 'giz' is displayed in a red, lowercase, sans-serif font on a white background.

«Опыт проектного менеджмента  
энергоэффективной санации многоквартирных  
ДОМОВ»  
г. Омск, 22 по 24 марта 2012 г.



# **Интерактивная дискуссия с учётом немецкого, российского и восточноевропейского опыта**



## **Введение в тему 1**

**«Интересы членов ТСЖ в отношении  
проведения энергосберегающей  
санации своего жилого здания»**



Проблема общего собрания, достичь кворум при решении о привлечении кредита для санации:

- Различная потребность в объёме заемных средств у отдельных членов;
- Различный социальный статус жильцов – 3 группы:
  - Благосостоятельным членам достаточно небольшой кредит либо вообще нет в нем необходимости;
  - Большая средняя группа имеет растущую потребность в заемных средствах;
  - Потребность малообеспеченных зависит от объёма государственного субъектного субсидирования.



Повысить дееспособность ТСЖ:

- Обеспечить правоспособность и кредитоспособность
- Оформление земельного участка
- Регулирование ответственности членов
- Почему до сих пор мало изменений?



Проблема: Отсутствие достаточных принудительных средств для выполнения совместных обязанностей, инвестировать в сохранение общедолевого имущества:

Жилищный кодекс требует выполнения обязательств, но не обеспечивает необходимые условия для этого.



- ✓ Какое дифференцированное обращение с этими 3 группами для того, чтобы они были бы в состоянии согласиться с проведением санации?
- ✓ Как наиболее эффективно организовать информирование членов ТСЖ при подготовке проекта об его основных параметрах и какие это должны быть параметры?



Интерактивная дискуссия

**Введение в тему 2:**

**Доступная модель финансирования  
энергосберегающей санации  
типового жилого здания**



Три важнейшие источники  
финансирования в жилищном фонде:

- Собственный капитал
- Заемный капитал
- Государственное субсидирование  
+ около 30 % энергосбережения!



Существуют препятствия для реализации инвестиций: желающим и способным инвестировать собственникам противостоят две другие группы –

- способные, но не желающие инвестировать
- малообеспеченные домашние хозяйства



Проблема: Неуверенность  
собственников при практической  
организации и финансировании  
инвестиций в жилую собственность



Необходимо достичь ясности о следующем:

- Видах и объёмах инвестиционных мероприятий;
- Видах и объёмах вкладов в финансирование  
Собственный капитал, заемный капитал и государственные субсидии;
- Необходимых рамочных условиях (гарантий, льготные проценты и т.д.)



- Стоимости типичных пакетов мероприятий по санации;
- Доходах разных типов домашних хозяйств и их развитие за прошлые годы;
- Нагрузке на отдельные типы домашних хозяйств за счет платежей за коммунальные услуги, вкл. отчисления на капремонт;

# Потребности финансирования современных мероприятий по энергосбережению



- Стоимость пакета энергосберегающих мероприятий для средней квартиры по актуальному опыту в Восточной Европе составляет от 10.000 до 12.000 Евро.
- Предполагаемая стоимость в России: 5.000 до 7.000 рублей (квартира 50 кв.м) = 6.000 до 8.300 Евро.
- Из этого следует дополнительная нагрузка: от 20 до 70 Евро/месяц
- Как финансировать замену окон?



## Учесть:

- Цены энергии тепла и горячей воды, их развитие на длительный срок времени;
- Уровень инфляции и её развитие за прошлые годы;
- Объём накопленных средств ТСЖ;
- Проценты по строительным кредитам и их развитие за прошлые годы.



- Какой собственный капитал за какой срок времени могут накопить домашние хозяйства?
- Какие кредитные нагрузки могут нести разные группы жильцов?



# Интерактивная дискуссия

**Введение в тему 3:  
В чём состоят интересы  
управляющей компании**



Частная управляющая компания заинтересована, быть партнёром ТСЖ, на высоком профессиональном уровне обеспечить номинальную стоимость недвижимости и повысить её рыночную стоимость.

В России развитие профессионализма управления ещё в первоначальной стадии.



Составной частью пакета её услуг является коммерческое и техническое управление.

Это включает и обеспечение сохранности дома, санацию и повышение комфорта проживания в соответствии с современными стандартами.



Профессиональное управление недвижимостью – это бизнес, который требует длительного срока работы. Поэтому управляющая компания стремиться к тому, чтобы у неё были многолетние договора с ТСЖ.



Но частная управляющая компания до сих пор не примет риск, финансировать санацию, потому что

- поступления из техобслуживания этого не оправдают, а
- использование собственных средств не соответствует бизнес-интересам.



Управляющая компания должна получить дополнительные поступления за обслуживание в связи с остаточным кредитным риском и дополнительными организационными расходами.



Какие, на Ваш взгляд, основные критерии выбора управляющей компании для осуществления проекта по санации?



## Интерактивная дискуссия

### **Введение в тему 4:**

**Что наиболее важно для проектного менеджмента в области энергосберегающей санации жилых зданий в РФ**



См. глобальную презентацию – часть 2 –  
слайды 15 - 27



Вопрос: Нужен ли проектный менеджмент при санации многоквартирных домов в России?

Почему он нужен или не нужен?



# **Интерактивная дискуссия**

**Введение в тему 5:**

**Основные игроки/действующие лица  
энергосберегающей санации  
типовых жилых зданий в России и их  
привлечение в проект**

# Игроки энергосберегающей санации многоэтажных жилых домов



- Собственники жилья дома
- Правление ТСЖ
- Проектный менеджер
- Управляющая компания
- Политики и ответственные чиновники разных уровней – муниципалитета, субъекта РФ, Федерации
- Банки

В интересах создания благоприятных  
рамочных условий проекта санации  
должна быть ясность о следующем:



- У этих игроков есть разные полномочия  
и возможности помочь
- У них есть разные интересы
- Между ними может существовать  
конфликтный потенциал
- Мы должны осознавать эти аспекты

# Примеры работы на восточноевропейском и национальном уровнях. Немецко-российский пилотный проект в Санкт-Петербурге



## Партнёры по проекту

- НП «Городское объединение домовладельцев», Санкт-Петербург, РФ
- Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербург, РФ
- ЖСК № 1160, с 9.4.2006: ТСЖ № 1160, *Санкт-Петербург, РФ*
- ОАО «Северо-Западный Банк Сбербанка России», Санкт-Петербург, РФ
- Федеральное министерство транспорта, строительства и развития городов Германии (Отдел SW30), Берлин, ФРГ
- КфВ Банк, Отдел коммерческого финансирования охраны окружающей среды, Бонн, ФРГ
- Жилищно-строительная компания (HOWOGE) и Инженерное бюро по развитию проектов и обслуживанию строительства (IPB.V), Берлин, ФРГ
- Некоммерческая Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO), Берлин, ФРГ

# Работа над созданием рамочных условий финансирования проекта



- ✓ Немецко-российская стратегическая рабочая группа-подгруппа ЖКХ - приложение, в которое включили и пилотный проект
- ✓ Договор ФМИНГОР Германии –правительство СПб – основа решения ЗАКС СПб для предоставления бюджетных средств
- ✓ Предложение сената Гамбурга о льготном кредите

## Примеры защиты интересов собственников жилья и управляющих компаний



- ✓ Германия: ассоциации являются компетентными партнёрами Бундестага и отраслевых министерств;
- ✓ Международная ассоциация менеджмента недвижимости – постсоветское пространство



□ Как нам удастся привлечь участников в проект санации?

□ Кто несёт ответственность за работу с действующими лицами энергосберегающей санации?