

Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора -  
содействие повышению эффективности управления на  
различных уровнях в Республике Беларусь  
Support to emerging multi-level governance in Belarus:  
Capacity building for sustainable housing



Семинар-тренинг «Вместе заботимся о нашем доме: разработка стратегий устойчивого  
развития местных сообществ с акцентом на вопросах жилищного сектора и  
энергоэффективности  
22 мая 2013 г., город Лида

Работа с местными  
сообществами по жилищным  
вопросам,  
энергоэффективности и  
энергосбережению в Германии  
- Тезисы -





Ситуация в Германии:  
Из потребляемой первичной  
энергии - 70 % покрываются  
импортом





# Новый период энергетической политики в Германии с 2011 г.

(после аварии в Фукусима)

- **переход от традиционных источников энергии к возобновляемой энергии**

(в т. ч. постепенный отказ от применения атомной энергии)





## Основные мотивы:

- Использование всех потенциалов для повышения энергоэффективности ввиду растущих цен на энергию (> 35% за последние 10 лет; газ для домашних хозяйств + 100%; мазут + 200 %).
- Учесть необходимость защиты климата!





Жилищный фонд - один из главных потребителей энергии:

39 млн. квартир, 17,3 млн. жилых домов, выброс **112 млн. тонн CO<sub>2</sub>**

1,5 млн. нежилые здания, из них 40.000 школы, выброс **48 млн. тонн CO<sub>2</sub>**





## Потенциал энергосбережения





Опыт комплексной энергосберегающей санации многоквартирных жилых домов серийной застройки - сообщение из практики

В Восточной Германии из  
2.181.200 квартирных единиц  
серийной  
застройки санированы около 70 %!





## Опыт санации массовых домов в Берлине

С 1993 г. по 2003 г. в санацию панельного жилфонда Восточного Берлина инвестировали около 6.2 млрд. евро. Это в среднем - 23.000 евро на квартиру, в т.ч. около 8.500 евро на энергосберегающие мероприятия.





2010/04/08



## Устойчивое развитие и оформление придомовой территории





## Устойчивое развитие и утилизация мусора: Берлин-Марцан мусорная площадка - нет разделения мусора без закрытия мусоропровода!

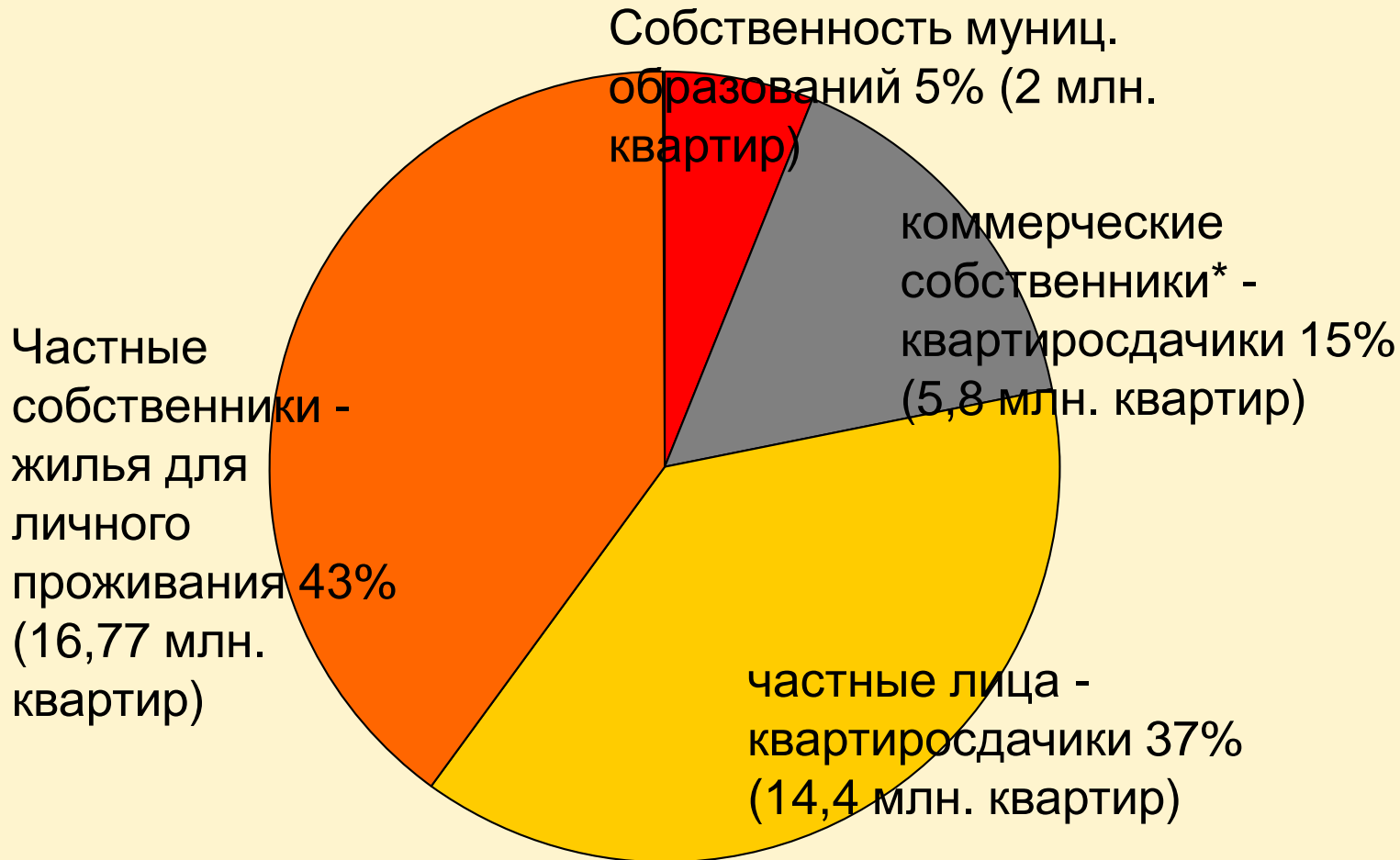




# Главные участники устойчивого развития жилищного фонда в Германии- следующие структуры собственников жилья:



Развитие потенциала устойчивости жилищного сектора -  
содействие повышению эффективности управления на  
различных уровнях в Республике Беларусь  
Support to emerging multi-level governance in Belarus:





## Существенная разница между методами приватизации бывшего государственного жилищного фонда в Восточной Германии и Беларуси

- В Восточной Германии большинство жильцов после объединения осталось арендаторами жилья.
- Эксплуатируют жильё жилищно-управляющие компании.
- Возможно выкупить жильё на рыночную цену, как правило после капремонта.





В соответствии с основным законом в Германии за обращение с жилищным фондом несут ответственность собственники:

- ❖ Частные собственники жилья
- ❖ «коммерческие» собственники
- ❖ муниципалитеты





## Предложения для Беларуси

- Собственники жилья должны принять ответственность за индивидуальную + общую собственность, а также в домах массовых серий принять решение о способе управления.
- Товариществам собственников - образовать и принять участие в работе общественных советов при исполкомах;
- Необходимо повысить профессионализм управления жильём и объединить усилия в ассоциациях в сфере управления жильём.





## Успешный пример из Беларуси: Платформа для контактов, обмена опытом

<http://www.jildom.com>



Международная ассоциация  
менеджмента недвижимости





## Приглашение на

III Международную конференцию  
Международной ассоциации менеджмента  
недвижимости по теме «Управление  
недвижимостью как бизнес», которая  
состоится в г. **Минске, 9 и 10 октября 2013 г.**  
Круглый зал Национальной библиотеки.

Справки: директор МАМН, Геннадий Каленов  
[\[matn@gogo.by\]](mailto:matn@gogo.by), телефон +375 296 176 276





# Нет устойчивого развития местных сообществ без строительства арендного жилья!





## Тенденции развития во многих странах Европы, в т.ч. Беларуси:

- Жильцы переселяются из деревни в большие города.
- Происходят социальные изменения сельских местностей в связи с тем, что население стареет.
- В столице продолжает работать обострение ситуации предоставления жилья.





Устойчивое развитие местных сообществ требует строительства арендного жилья!

Опираться только на рынок жилой собственности - не перспективно.

Рынок арендного жилья необходим для:

- ✓ Молодых людей;
- ✓ Малообеспеченных людей;
- ✓ Людей, не заинтересованных, образовать собственность жилья.





## Устойчивое развитие местных сообществ требует профессионализма управления жильём!

- ✓ Только одно строительство жилья не решит все проблемы: надо заботиться и об эффективном, прозрачном управлении жильём на основе доверия между собственниками жилья и эксплуатирующими организациями.
- ✓ Испытанный в течение 60 лет в Германии способ управления: привлечение профессиональной управляющей компании!





## Контакт с ИВО: Бернхард Шварц

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO ) e.V.

Bernhard Schwarz

Friedrichstraße 95

10117 Berlin

Bundesrepublik Deutschland

Телефон: +49 30 20 67 98 02

Факс: +49 30 20 67 98 04

[schwarz@iwoev.org](mailto:schwarz@iwoev.org)

см.: [www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)





**Спасибо за  
внимание!**

