

СХІДНОЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДОСВІД В УПРАВЛІННІ ЖИТЛОМ



Щодра Ольга,
Експерт,

Центр досліджень місцевого самоврядування

Польща

- ❑ Закон «Про управління нерухомим майном» (1997),
 - ❑ Закон «Про право власності на житло» (1994),
 - ❑ Цивільний Кодекс.
-

Основні постулати польського законодавства стосовно управління житлом

- Створення Житлових товариств - обов'язкове.
 - Способи управління:
 - безпосереднє управління житловими товариствами;
 - управління управителем-фізичною особою (аналог укр. ФОП);
 - управління управляючими компаніями (домінуюче).
-

-
- Управитель – фізична особа.
Обов'язкова ліцензія (сертифікат),
 - Суворі вимоги до ліцензії.
 - Був перехідний період у 3 роки для впровадження ліцензування (1994-1997 рр.).
 - 90% управителів – керівники реформованих житлово-комунальних підприємств.
-

-
- Але: управляюча компанія наймає професійних управителів з ліцензіями - тільки вони можуть **безпосередньо** здійснювати функції управління;
 - управителі несуть відповідальність за свої дії (цивільну, кримінальну);
 - Управляюча компанія, в свою чергу, відповідає за дії своїх управителів.
-

-
- Договір про управління укладається між управителем, або управляючою компанією і житловим товариством (а не кожним мешканцем окремо).
-

Литва

- Житлова стратегія Литви (2004),
 - Закон «Про товариства власників багатоквартирних будинків» (2000),
 - Закон «Про приватизацію квартир» (1991),
 - Цивільний кодекс.
-

Способи управління (об'єктами загального користування багатоквартирних будинків):

- житловим товариством;
 - На основі договору об'єднаної (спільної) діяльності;
 - управитель об'єктами загального користування призначається органом місцевого самоврядування.
-

Договір об'єднаної (спільної) діяльності

- укладається між мешканцями ББ, у випадку, коли вони не заснують житлове товариство, проте бажають самостійно управляти майном (об'єктами загального користування) свого ББ.
 - Законодавча підстава - Цивільний кодекс Литви.
-

-
- Якщо не було створено товариство і не був укладений договір об'єднаної діяльності - орган місцевого самоврядування призначає управителя або управляючу компанію.
 - Якщо мешканці створюють ЖТ або укладають договір ОД - управитель складає свої повноваження і вони переходять до власників ББ і їх повноважних осіб.
-

Управитель або управляюча компанія

- юридична особа. Може бути державне або комунальне підприємство, проте воно не може бути постачальником послуг з обслуговування і ремонту будинком, яким воно управляє. Всі послуги закуповуються на відкритих тендерах.
 - Тарифи на управління встановлює ОМС.
-

Росія

Житловий кодекс

- **Способи управління:**
 - безпосереднє управління власниками приміщень в ББ (без створення товариства власників житла - рос. ТСЖ)
 - управління товариством власників житла чи житловим кооперативом або якимсь іншим спеціалізованим кооперативом
 - управління управительською організацією.
-

-
- ОМС в порядку встановленому федеральним урядом РФ чи уповноваженим ним органом виконавчої влади проводить відкритий конкурс по відбору управляючої організації в випадку якщо протягом одного року до дня проведення конкурсу власники не обрали один із вищеназваних способів управління або якщо прийняте власниками рішення не було реалізоване.
-

-
- Відсутність ліцензування (сертифікації) управителів або управляючих компаній.
 - Можливість замінити управителя або УТТ після року управління - за рішенням зборів або у зв'язку з невиконанням своїх обов'язків (не встановлено, як можна довести «невиконання»).
-

-
- Всі питання стосовно будівельних, житлово-комунальних та супровідних питань вирішують місцеві регіональні інспекції при ОМС.
 - Відсутня федеральна єдина система нагляду.
-

- Для створення ТСЖ потрібно аби членами стали 50 % власників приміщень в будинку.
 - ТСЖ відповідає по своїх зобов'язаннях всім своїм майном, але не відповідає по зобов'язаннях своїх членів. Члени ТСЖ не відповідають за зобов'язаннями ТСЖ.
 - Якщо члени ТСЖ не володіють більш ніж 50% голосів від загальної кількості голосів власників приміщень в ББ, то загальні збори власників приміщень повинні прийняти рішення про ліквідацію такого ТСЖ.
-

Казахстан

- Закон «Про житлові відносини» (1997),
- Цивільний кодекс.

Кондомініум (стаття 2 Закону):

- єдиний майновий комплекс, що складається з житлових і нежитлових приміщень, що знаходяться в індивідуальній власності, а спільне майно належить власникам згідно права спільної часткової власності.
-

Інші форми спільної експлуатації будинку:

- ❑ житловий (житлово-будівельний) кооператив;
 - ❑ кооператив власників приміщень(квартир) – КСК (співставимий з нашим ОСББ і російським ТСЖ) – некомерційне об'єднання власників квартир для спільного управління спільним частковим майном в одному чи кількох кондомініумах(таким чином виключається можливість створити в одному кондомініумі два КСК). Членом такого об'єднання власник приміщення в будинку може всього лиш написавши заяву, якщо він від початку не був одним із засновників.
-

Вибір форми управління житловим будинком (стаття 42):

- ❑ Власники приміщень повинні вибрати одну із форм управління в багатоквартирному будинку яка визначається договором між учасниками кондомініуму:
 - ❑ 1) безпосереднє спільне управління всіма власниками, якщо їх не більше 20;
 - ❑ 2) кооператив власників квартир(КСК);
 - ❑ 3) управління кондомініумом третіми (сторонніми) особами (виборними чи найманими фізичними особами - управителями чи юридичними особами (компаніями));
 - ❑ 4) інші форми, що не суперечать законодавству Казахстану;
-

Повноваження місцевих Житлових інспекцій:

- проводити технічне обстеження будинку (тільки спільне майно, а не житлові приміщення!), черговості, переліку та видів капітального ремонту та бюджетів такого ремонту, якщо мова йде про дофінансування малозабезпеченим з боку держави.
 - участь в комісії ОМС по прийому об'єкту після ремонту.
-

Права інспекторів:

- за пред'явлення посвідчення входити до будинку, де здійснюється перевірка,
 - під час перевірки запитувати всю необхідну інформацію стосовно будинку, зокрема ознайомитися з оригіналами документів, котрі мають стосунок до перевірки.
-

Обов'язки ЖІ:

- проводити перевірку виключно згідно вищеназваного закону про приватне підприємництво.
 - не перешкоджати встановленому режиму роботи об'єкта перевірки.
 - забезпечувати цілісність отриманих документів і даних(з перевірки).
 - обов'язково складати акт за наявності порушень і виносити рішення про їх усунення.
 - Дії ЖІ можуть бути оскаржені згідно закону в ОМС і суді.
-

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!
