



Организация управления и технического обслуживания жиличного фонда в Литве



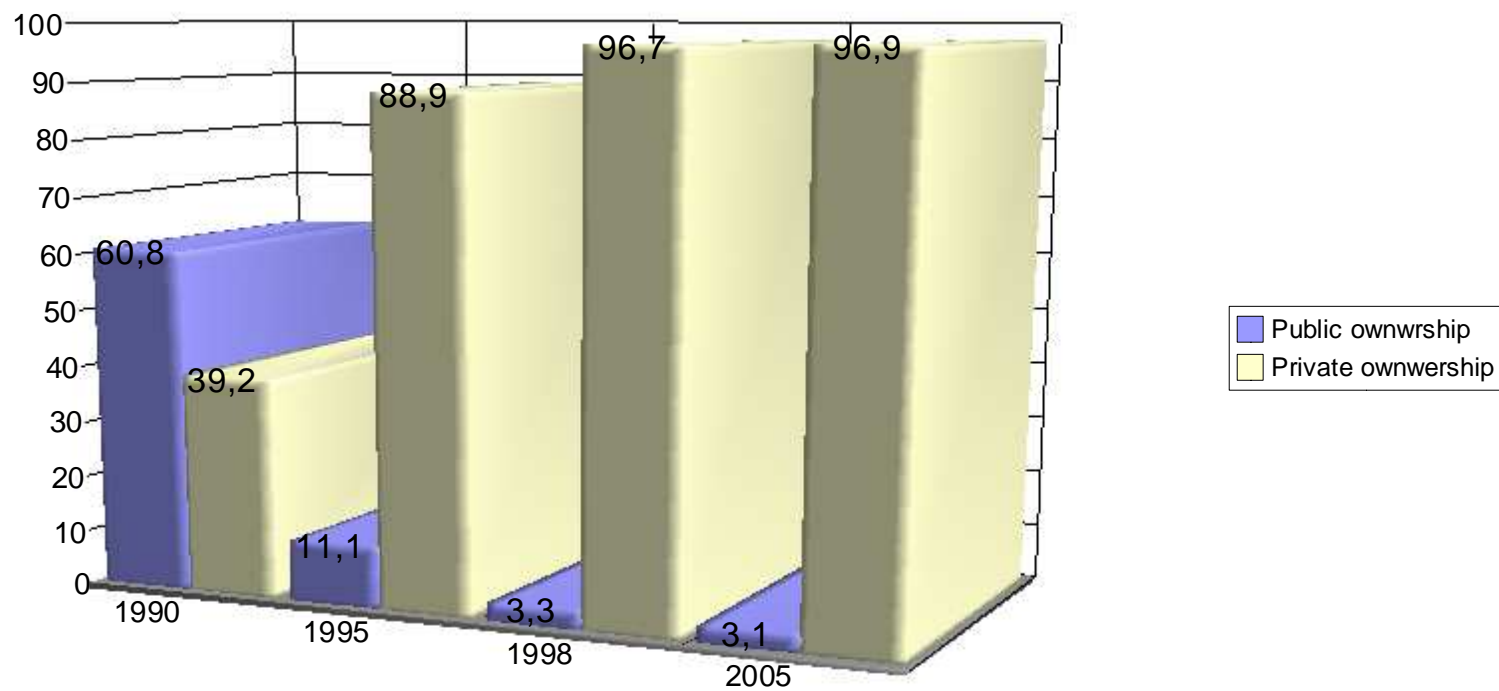
Жилищный фонд Литвы



- ❑ В Литве имеется 1293029 единиц жилья;
- ❑ Имеется 511321 жилых строений;
- ❑ 39797 - многоквартирные дома, из них - 18500 панельные дома;
- ❑ Всего в Литве 791445 квартиры;
- ❑ Жилищный фонд составляет 80,8 млн. м² полезной площади;
- ❑ На одного жителя в среднем приходится 23,8 м² полезной площади



Распределение жилищного фонда по форме собственности





Основные недостатки жилищного фонда

- ❑ Черезмерная приватизация: 97% - собственность жителей, только 3% - муниципальный фонд;
- ❑ Уровень: плохие жилищные условия, ненадлежащий технический уход;
- ❑ Проблемы: протекающие крыши, неэффективная система отопления и большие энергетические потери, негерметические межблочные соединения, водопроницаемые наружные стены, плохого качества, разошедшиеся оконные рамы;
- ❑ 70% многоквартирных домов требуют незамедлительного ремонта и модернизации

А ПО-ЭТОМУ...







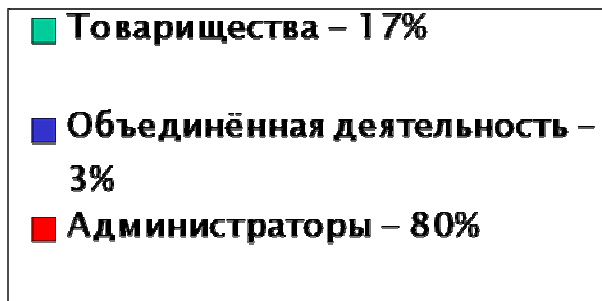
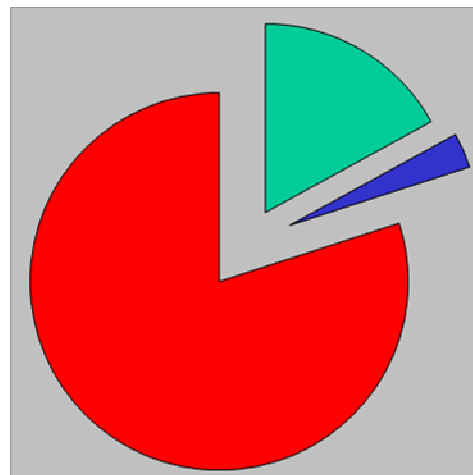






Система управления жилищем

- Товарищества собственников многоквартирных домов (домовые товарищества);
- Договор об объединенной деятельности по управлению общим имуществом;
- Администраторы, назначаемые Самоуправлениями городов





Правовая база организации управления Домовым хозяйством

- **Гражданский кодекс Литовской Республики.**
- **Закон о домовых товариществах Литовской Республики.**
- **Устав домового товарищества.**
- **Договор об объединенной деятельности.**
- **Постановление Правительства №. 603 от 23 05 2001 “ Об утверждении Наставления по администрированию общего имущества в многоквартирном доме”.**



Цель создания товариществ

- организация управления, содержания, ремонта и модернизации объектов общего пользования и земельного участка, планировать работы и накапливать средства, предназначенные для надлежащего содержания общего имущества;
- выполнение установленных законами требований по соблюдению правил содержания строений, по соблюдению техники безопасности при выполнении работ, по выполнению санитарных, санитарногигиенических, противопожарных требований, требований по защите окружающей среды и других специальных требований;
- своевременно оплачивать установленные законами и другими правовыми актами налоги, платежи и другие сборы;
- оберегать и защищать права, а также экономические и другие интересы товарищества и его членов, связанные с управлением, содержанием, ремонтом и модернизацией объектов общего пользования и общей собственности.



Основные цели товариществ

- сберегать и надлежаще содержать общее имущество;
- ремонтировать и модернизировать жилой дом, строение;
- сплачивать общесобственников вместе, дружно решать жилищные проблемы;
- достигаться идеальной цели - домовое товарищество – это образ жизни, жить как одна семья, общими заботами, согласованными решениями, дружной, целеустремлённой общиной





Договор объединенной деятельности

Собственники квартир и других помещений в многоквартирном доме, для управления общим имуществом, имеют право и возможность заключить общий договор.

Участники объединенного договора уполномачивают одного из участников договора действовать от имени собственников жилья этого дома и принимать решения, оговоренные в договоре.

Уполномоченное лицо организует эксплуатацию многоквартирного дома и отвечает за его техническое состояние.



Администраторы, назначаемые местными самоуправлениями

Если собственники квартир и других помещений в многоквартирном доме не создали домовое товарищество и не заключили объединенный договор для управления общим имуществом, то местное самоуправление обязано назначить администратора, который обязан организовать управление и техническое обслуживание дома.

Администратором может быть юридическое лицо, имеющее право на эту деятельность и в установленном порядке получившее соответствующую аттестацию.

Администратор действует от имени собственников квартир и других помещений данного многоквартирного дома.



Порядок принятия решений

Чтобы принять решения по вопросам, которые не относятся к категории обязательных работ, управляющий общим имуществом организует голосование.

Решения принимаются двумя способами: голосованием на собрании собственников или письменным голосованием, порядок которого установлен Правительством.

Решение считается принятым, если за него проголосовало более половины собственников квартир и других помещений.

Принятие решений в домовых товариществах принимается в порядке, установленном уставом общества. На собрании должны быть более половины членов товарищеского общества, а решение считается принятым, если за него проголосовало не менее половины присутствовавших на данном собрании.



Порядок обжалования решений

Каждый член домового товарищества или участник договора об объединенной деятельности, если он думает, что его права ущемлены или решение принято в нарушении закона, имеет право обратиться в суд, для защиты своих прав или отмены решения органа управления.

Обжалование решений администратора выполняется в таком же порядке, как и в домовых обществах. Кроме того, собственники квартир и других помещений имеют возможность обжаловать действие или бездействие администратора органам местного самоуправления.

Более половины собственников квартир имеют право письменно предъявить требование местному самоуправлению заменить назначенного администратора другим и администратор должен быть заменен.



Осуществление контроля

Финансово-хозяйственную деятельность в домовых товариществах осуществляет на общем собрании членов общества избранная ревизионная комиссия или ревизор. По требованию 1/5 части членов общества суд должен назначить экспертов для проверки законности финансово-хозяйственной деятельности органа управления.

Контроль за исполнением законов в деятельности домовых товариществ осуществляет в установленном законом порядке органы самоуправления.

Контроль за действием администратора осуществляет органы самоуправления, а так же другие органы государственной власти и правительственные учреждения.

На принципах самоуправления и самоконтроля в Палате по управлению и техническому обслуживанию жилища Литвы действует комиссия по Этике, которая принимает решения, если администратор нарушил принятый Кодекс по этике и действует не добросовестно.



Защита прав собственников

Защита прав собственников квартир в домовых товариществах затруднено из-за несовершенных законов, регламентирующих деятельность домовых товариществ.

Защиту прав собственников жилья как потребителей энергии и других услуг, осуществляет государственные институции: Инспекция по энергетике, Комиссия по регулированию цен энергоносителей, Государственная служба по защите прав потребителей и другие.

Защиту прав потребителей энергии и услуг так же осуществляет неправительственные организации: Литовский институт потребителей, Республиканский союз по защите прав потребителей Литвы, Палата по управлению и техническому обслуживанию жилища Литвы, другие общественные организации.

Защиту общественного интереса осуществляет органы прокуратуры, контролеры Сейма, правоохрнительные органы и суды.



Спасибо за терпение

Юозас Антанайтис

Президент Палаты по управлению и техническому обслуживанию жилища Литвы

Stiklių g. 8, Vilnius, LT-01131.

www.bustorumai.lt e-mail: info@bustorumai.lt , tel. +370 5 2611003