

Опыт реформирования ЖКХ Литовской республики. Практическое применение положительного опыта деятельности управляющих компаний в РФ

Г-н Жильвинас Лапинкас
генеральный директор
АО «Сити Сервис» (Литва)

АО «City Service»:

- Уже 11 лет на рынке
- Предоставляет услуги в Литве, Латвии, России и в Украине
- Управляет более чем 8 млн. м² площади
- Управляет многоквартирными домами, площадь которых составляет более чем 5 млн. м²

Обслуживание многоквартирных домов в Литовской Республике (ЛР) до 1990 г.:

- до 1990 г. многоквартирные дома являлись государственной собственностью;
- население арендовало квартиры у государства;
- объекты общего пользования обслуживали предприятия по эксплуатации жилых домов, работавшие по районному принципу;
- возводимые на кооперативных основаниях многоквартирные дома принадлежали товариществам собственников жилья, которые самостоятельно занимались их обслуживанием.

Обслуживание многоквартирных домов в ЛР после 1991 г.:

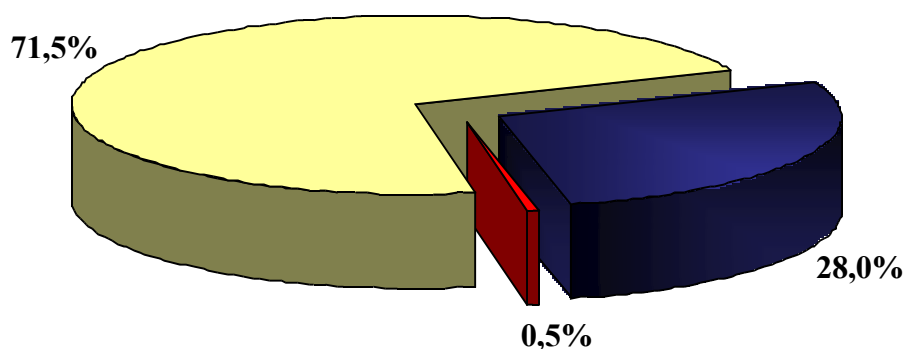
- В 1991-1993 г. проходила всеобщая приватизация квартир;
- После завершения приватизации в 1996-1997 гг. на территориях домоуправлений учреждены предприятия по обслуживанию домов, акционером которых являлся муниципалитет;

Обслуживание многоквартирных домов в ЛР с 01 июля 2001 г.:

01.07.2001 года вступил в силу новый Гражданский кодекс ЛР, предусматривающий 3 формы обслуживания общей собственности многоквартирного дома:

1. Товарищество собственников жилья (ОСББ);
2. Договор совместной деятельности;
3. Администратор дома.

Распределение многоквартирных домов по форме обслуживания в Вильнюсе (2006 г.)



■ Администрируемые дома

■ ТСЖ

■ Договор совместной деятельности

Определение форм управления:

Товарищество собственников жилья:

- Форма обслуживания общей собственности, при которой жильцы учреждают товарищество и таким образом получают возможность осуществлять обслуживание здания самостоятельно, своими силами, либо нанимать специализированные компании;

Договор совместной деятельности:

- Форма обслуживания общей собственности, при которой жильцы избирают одного уполномоченного, который от имени всех жильцов организует обслуживание дома. Жильцы имеют возможность осуществлять обслуживание самостоятельно, своими силами, либо нанимать специализированные компании;

Администратор дома(юридическое лицо):

- Форма обслуживания общей собственности, при которой жильцы не учреждают товарищества, а на свое усмотрение избирают администратора дома. Если жильцы не избрали администратора за определенное время, то его в конкурсном порядке назначает муниципалитет.

Требования аттестации:

Аттестация администрирования объектов общего пользования многоквартирных жилых домов осуществляется на основании СНиП 1.12.04:2002. Для предприятий, желающих предоставлять услуги по администрированию, устанавливаются следующие аттестационные требования:

- предприятие должно быть зарегистрировано в установленном порядке и в его уставе должно быть указано, что оно занимается управлением недвижимости за вознаграждение или по договору;
- предприятие должно быть надежным, в финансовом отношении способным выполнять порученные функции;
- предприятие должно выполнять договорные обязательства,
- производится оценка услуг предприятия;
- руководитель предприятия должен иметь квалификационное удостоверение, свидетельствующее о том, что им прослушан курс по программе обучения «Обслуживание и администрирование многоквартирных домов», утвержденный в установленном порядке Министерством охраны окружающей среды;
- специалисты технического контроля за выполнением работ по строительству сооружений и специальных строительных работ, специалисты по охране труда должны быть аттестованы в установленном порядке и иметь удостоверяющие квалификацию аттестаты;
- предприятие должно быть обеспечено нормативной и правовой документацией на аттестуемую деятельность.

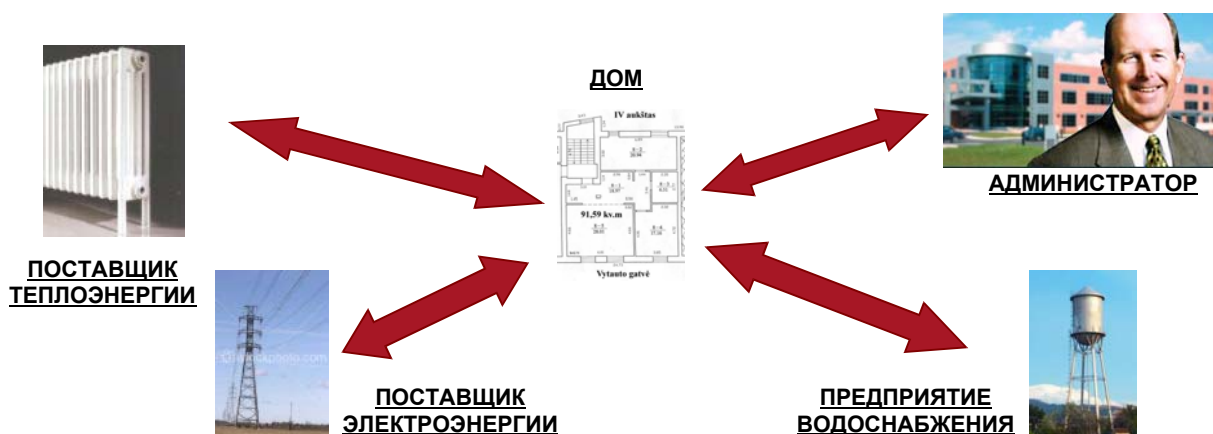
Требования к техпаспорту здания

Форма техпаспорта строения установлена принятым в 1992 году RSN 143-92. Он является обязательным для производственных и общественных зданий. Пунктом 43 закона ЛР о строительстве предусмотрено, что для многоквартирных жилых домов обязательно вести только учетную карточку. Основными ее показателями являются:

- (полезная) площадь помещений здания m^2 ;
- строительный объем m^3 ;
- характеристика перегородок и полов помещений (площадь m^2 , отделка, конструкция, конструкция покрытия, теплопроводимость внешних стен (W/m^*K)).

Руководствуясь директивой ЕС106, законом ЛР о строительстве и подзаконными документами, необходимо подготовить энергетические паспорта строений. Данный документ дополняет действительный паспорт расчетным показателем энергетической полезности на 1 m^2 полезной площади здания ($kWh/(m^2*год)$). С 2007 г. для зданий более 1000 m^2 данные документы будут составной частью проекта. Владельцы зданий должны подготовить данные паспорта на имеющиеся здания до 01.01.2009.

Схема предоставления услуг жителям:



Функции администратора многоквартирного дома:

распределяет сбор платежей за электроэнергию общего пользования, обслуживание лифтов, вывоз бытовых отходов, уборку лестничных клеток и расчеты ведет с предоставляющими данные услуги предприятиями;
ведет учет собранных и использованных средств и, по окончании года, публично объявляет владельцам жилья результаты целевого использования средств и их остаток или перерасход.

Заключение:

Участие частного капитала в области обслуживания многоквартирных домов дало положительные результаты:

- улучшилось качество услуг;
- цена соответствует реальным условиям рынка;
- жители могут сами решать, каким образом обслуживать свое имущество.