

18 апреля  
2011

г. \_\_\_\_\_



**ВСЕ ДОМА**

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ МОЛОДЕЖНЫЙ ПРОЕКТ

ВВОДНАЯ ЛЕКЦИЯ ПО ТЕМЕ.

# Основы формирования жилищной сферы в Российской Федерации

Преподаватели:

# О чем будем говорить на тренинге:

- **Этапы формирования взаимоотношений и развитие законодательства в жилищной сфере. Основные вехи жилищной реформы**
- **Развитие межсубъектных отношений в жилищной сфере.**
- **Вопросы добрососедства.**
- **Многоквартирный дом – индивидуальный объект.**
- **Общее имущество в многоквартирном доме.**



# Ключевые понятия

**Жилищно-коммунальное хозяйство России (ЖКХ России)** — совокупность отраслей российской экономики, обеспечивающих работу инженерной инфраструктурь зданий населённых пунктов.



# Ключевые понятия (продолжение)

**Жилищные услуги** - виды деятельности по эксплуатации дома, повышению и сохранению комфортности проживания и поддержанию его в исправном состоянии

## **Коммунальные услуги**

холодное водоснабжение (ХВС),  
горячее водоснабжение (ГВС),  
водоотведение,  
электроснабжение,  
газоснабжение,  
отопление.



# Этапы формирования взаимоотношений и развитие законодательства в жилищной сфере. Основные вехи жилищной реформы



# I. Сначала было только государство:

Государство было **собственником жилья.**

Исполнителем услуг были так же **государственные организации**

Поставщиком коммунальных услуг были **государственные предприятия.**

Граждане были **квартиросъемщиками** (нанимателями).

Размер оплаты граждан составлял **не более 5-10%** от суммы реальных затрат



# ИТОГИ



## II. В начале 90-х годов началась приватизация жилья

**Разделение функций заказчика и подрядчика (исполнителя) жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)**

**Доля платежей жителей в общих расходах составляет 30-40%.**

**Появилось два способа управления кондоминиумом:**

- товарищество собственников жилья ТСЖ
- государственная служба заказчика.





# Пример отношений заказчиков и исполнителей

В связи с проведением ППР будет отключено  
ГВС с 9.00 14.04.04 г. до 17.00 16.04.04 г.

12 район тепловых сетей.

ПНХ ДЛБ!

### III. В конце 90-хх начался период разгосударствления жилищно-коммунальной сферы

Стали появляться отдельные **частные исполнители работ и услуг**

**Заказчик ЖКУ прежний - ДЕЗ**

Доля приватизированного жилья **превышает 50%**, доля платежей жителей в общих расходах **составляет 60-80%%**.



## IV. Принятие нового Жилищного Кодекса (ЖК) РФ (2005 г.)

Заказчиком жилищно-коммунальных услуг **становится собственник**

Высший орган управления – **общее собрание собственников.**

*Три способа управления многоквартирным домом:*

- 1) непосредственное управление
- 2) управление товариществом собственников жилья
- 3) управление управляющей организацией.

Жители платят в ТСЖ/ЖСК или в управляющую компанию, доля платежей жителей **постепенно доводится до 100%.**

# Ожидаемые итоги реформирования

- **Наличие рыночных отношений.**
- **Равные экономические возможности** вхождения в сферу управления многоквартирными домами
- **Возможность выбора** и реализации способа управления многоквартирными домами.

Перед собственниками стоит важная задача: **стать настоящими хозяевами дома, организоваться и принимать коллективные решения.**



# Развитие межсубъектных отношений в жилищной сфере.

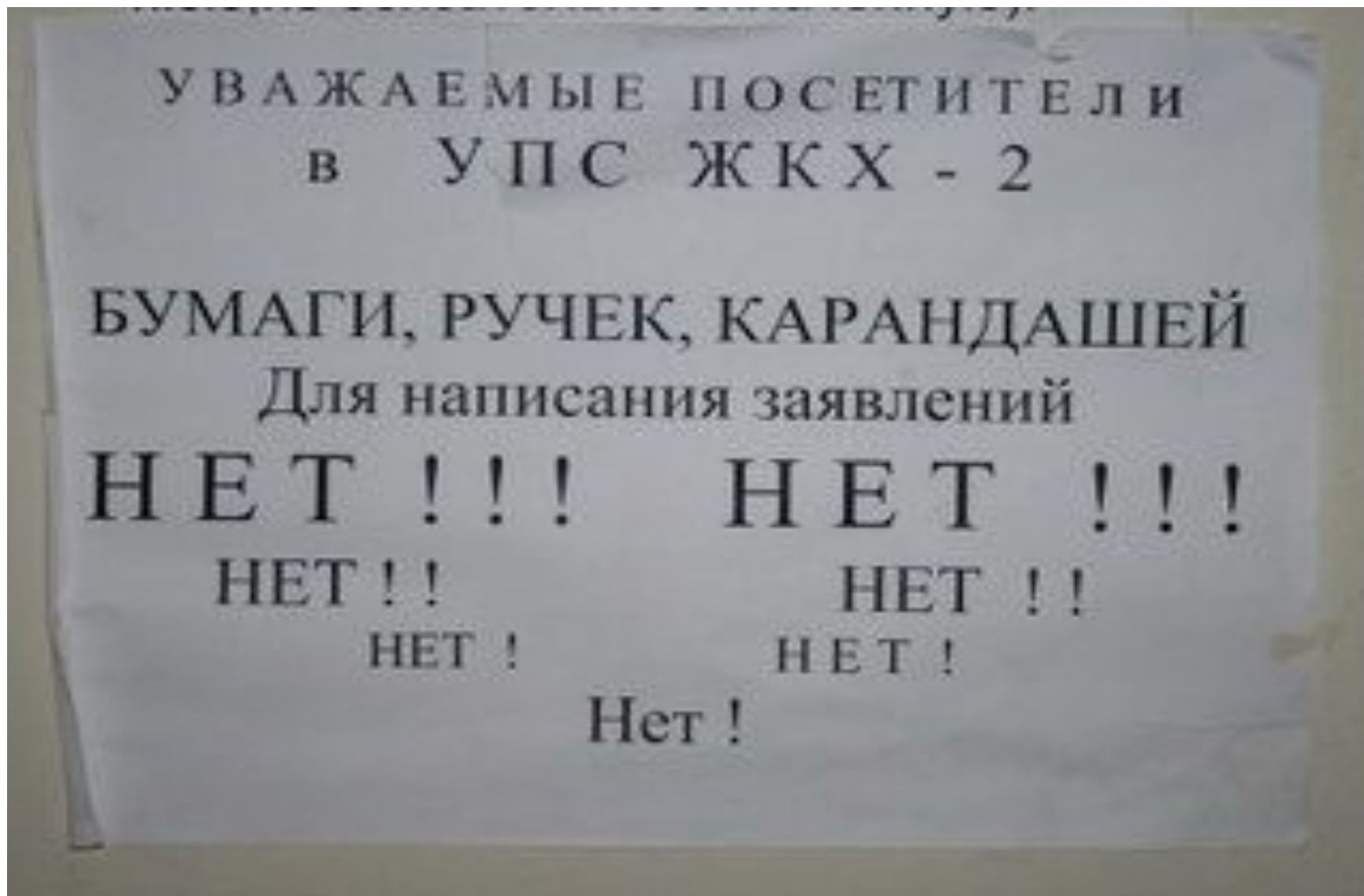


# Субъекты отношений в ЖКХ

- Многоликий собственник
- Чем владеет собственник:  
квартирой...или воздухом...
- Наниматель или квартиросъемщик?
- ТСЖ = ЖСК? В чем отличие о УК?
- Управляющая организация или  
управляющая компания?
- Кто такие РСО?
- Роль и место государства, региона,  
муниципалитета в сфере ЖКХ



# Отношение исполнителя к заказчику



# Отношение исполнителя к заказчику





# Наше печальное наследство

## Сохраняется

- взаимное неуважение
- конфликты



## Отсутствуют:

- взаимопонимание
- «общий» (понятный) язык
- стандарты и процедуры взаимодействия

# Перед нами долгий путь и трудная работа

- сформировать грамотного коллективного «заказчика» (грамотного «клиента»);
- изменить модель взаимоотношений между жителями и работниками ЖКХ с «конфликтной» на «клиентоориентированную», направленную на удовлетворение запросов клиентов – жителей;
- создать новый «цивилизованный» имидж работника ЖКХ;
- **повысить культуру «жилищного поведения» жителей**

# Вопросы добрососедства.



# Добрососедство помогает:

**объединению** жителей, как более грамотную, конструктивную силу, способную **лоббировать** свои интересы, цивилизованно **защищать** свои права

выступить **коллективным заказчиком** услуг ЖКХ созданию **доброжелательного** социального климата в доме

выступать **партнером** как управляющих компаний, так и муниципальной власти при решении локальных проблем



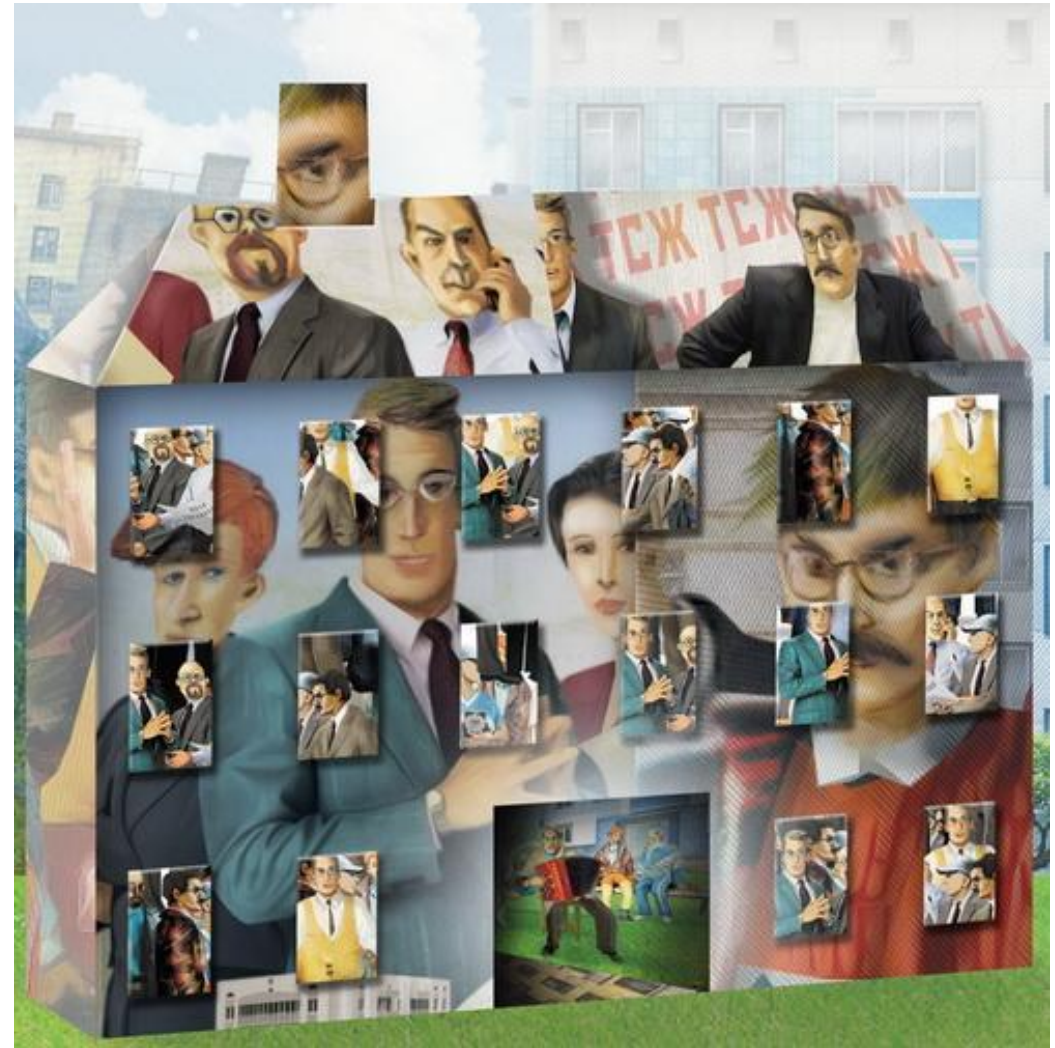
# Многоквартирный дом – индивидуальный объект управления



# Понятие МКД

После принятия Жилищного кодекса термин **«кондоминиум»** больше не употребляется

Понятие **«многоквартирный дом»** включаются квартиры и нежилые помещения (если такие есть), принадлежащие на праве собственности частным лицам, муниципалитету или государству, а также общее имущество собственников помещений



# Общее имущество в многоквартирном доме



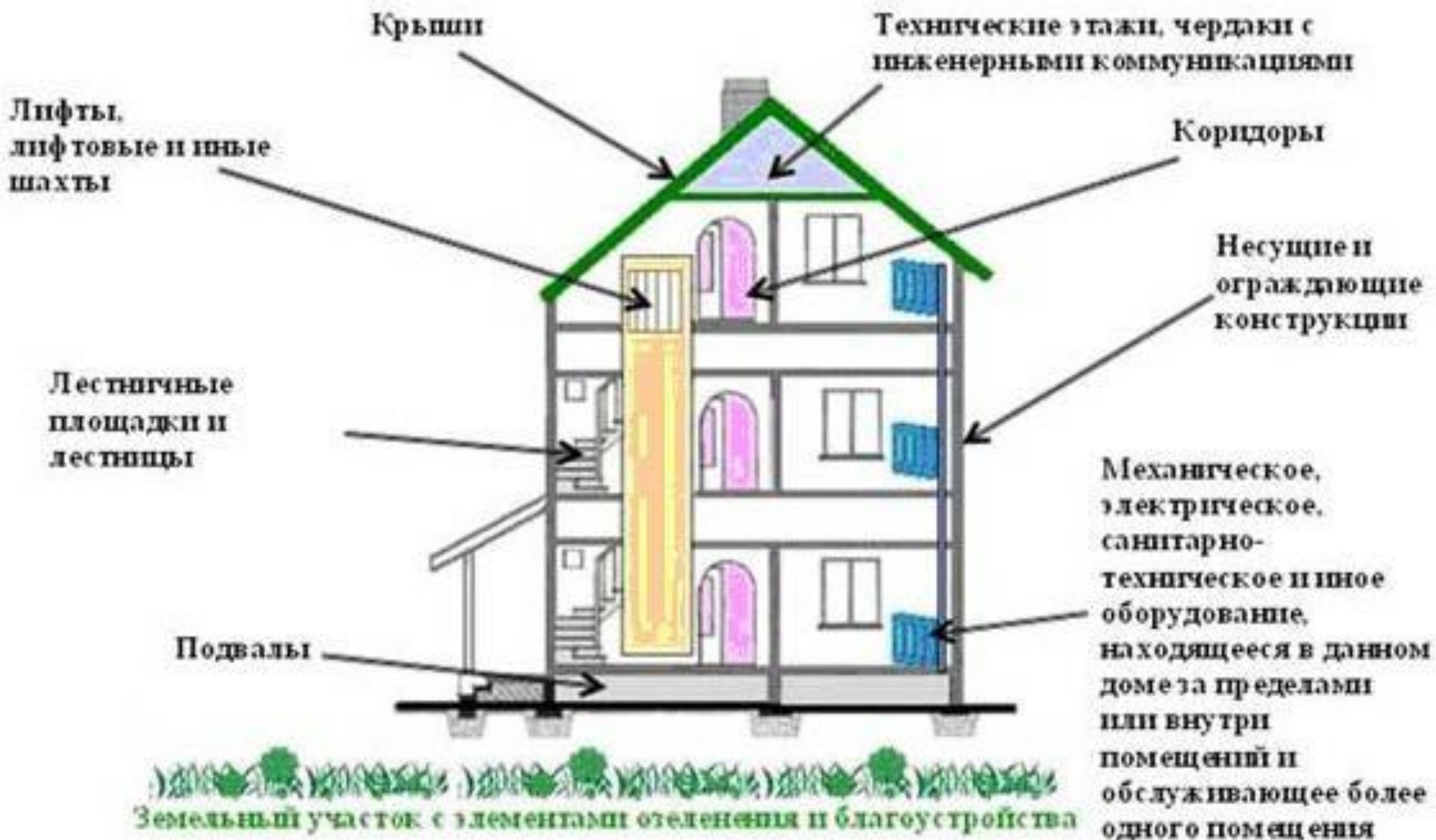
# Общее имущество

Имущество, принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности и предназначенное для обслуживания двух и более помещений собственников





# Состав общего имущества в доме



# Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество (ст. 37 ЖК)



$D = S$  (помещения собственника) /  $S$   
(всех помещений в многоквартирном доме),

Где,  $D$  - доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

$S$  (помещения собственника) – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащее конкретному собственнику;

$S$  (всех помещений в многоквартирном доме) – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

*Законом о ТСЖ, эта доля могла устанавливаться по соглашению собственников помещений*

## Д/З №1 Создай страничку своего дома:

На сайте [www.tsj.ru](http://www.tsj.ru) создайте виртуальную информационную страничку для своего дома. Страничка создается в разделе:

<http://www.tsj.ru/houses.asp>

После создания странички и изучения опыта уже созданных страничек, опишите в свободной форме возможности и перспективы использования подобных ресурсов для общения жильцов и их информирования.

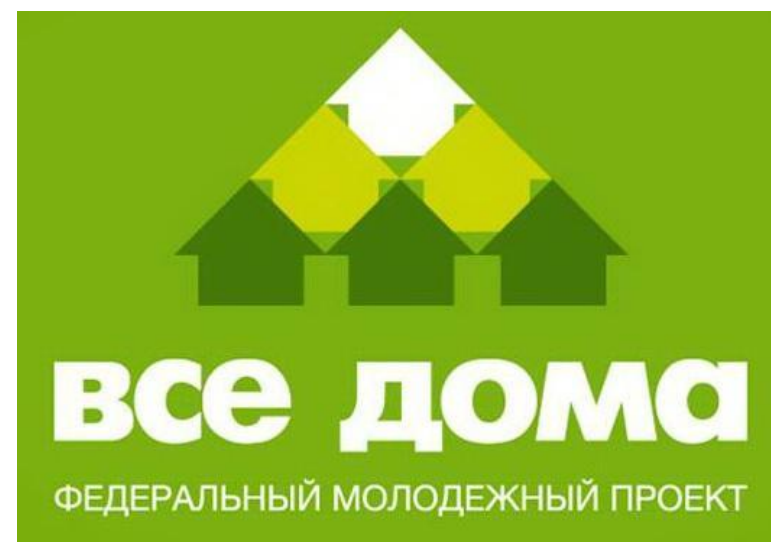


## Д/З №2 Заполните паспорт своего дома

.. и разместите его в личной анкете:

а) на сайте <http://vse-doma.su>

б) на сайте <http://forumseliger.ru/>





**ТЫ И  
СНАМИ?**