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 многоквартирно доме.

Ключевые понятия

Жилищно-коммунальное хозяйство России (ЖКХ России) — совокупность отраслей российской экономики, обеспечивающих работу инженерной инфраструктуры 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

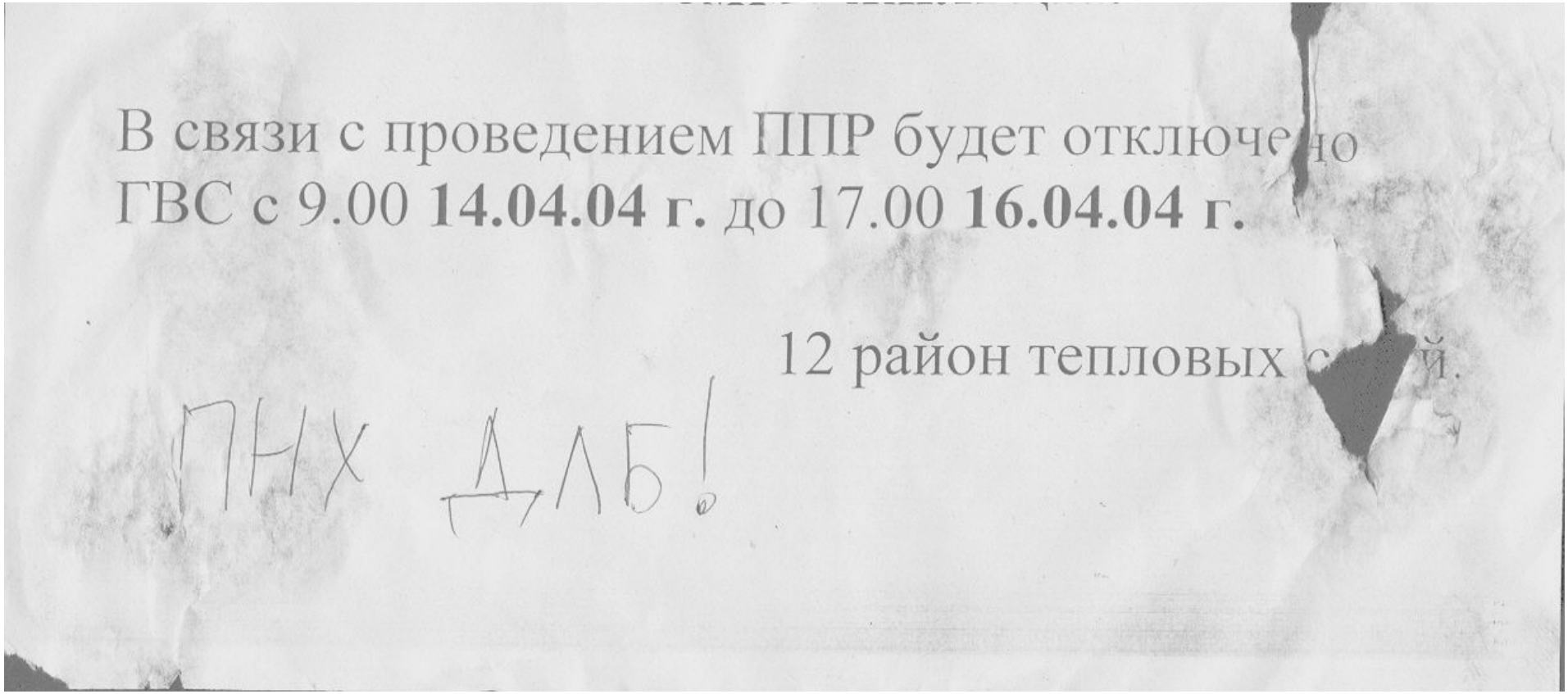
Разделение функций заказчика и **подрядчика** (исполнителя) жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)

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.

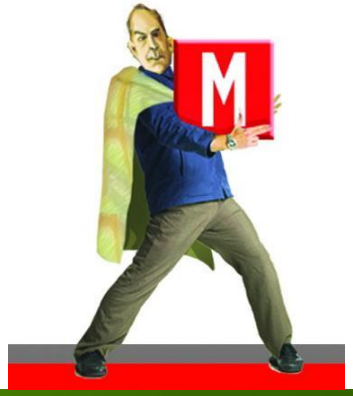
ПНХ ДЛБ!

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.

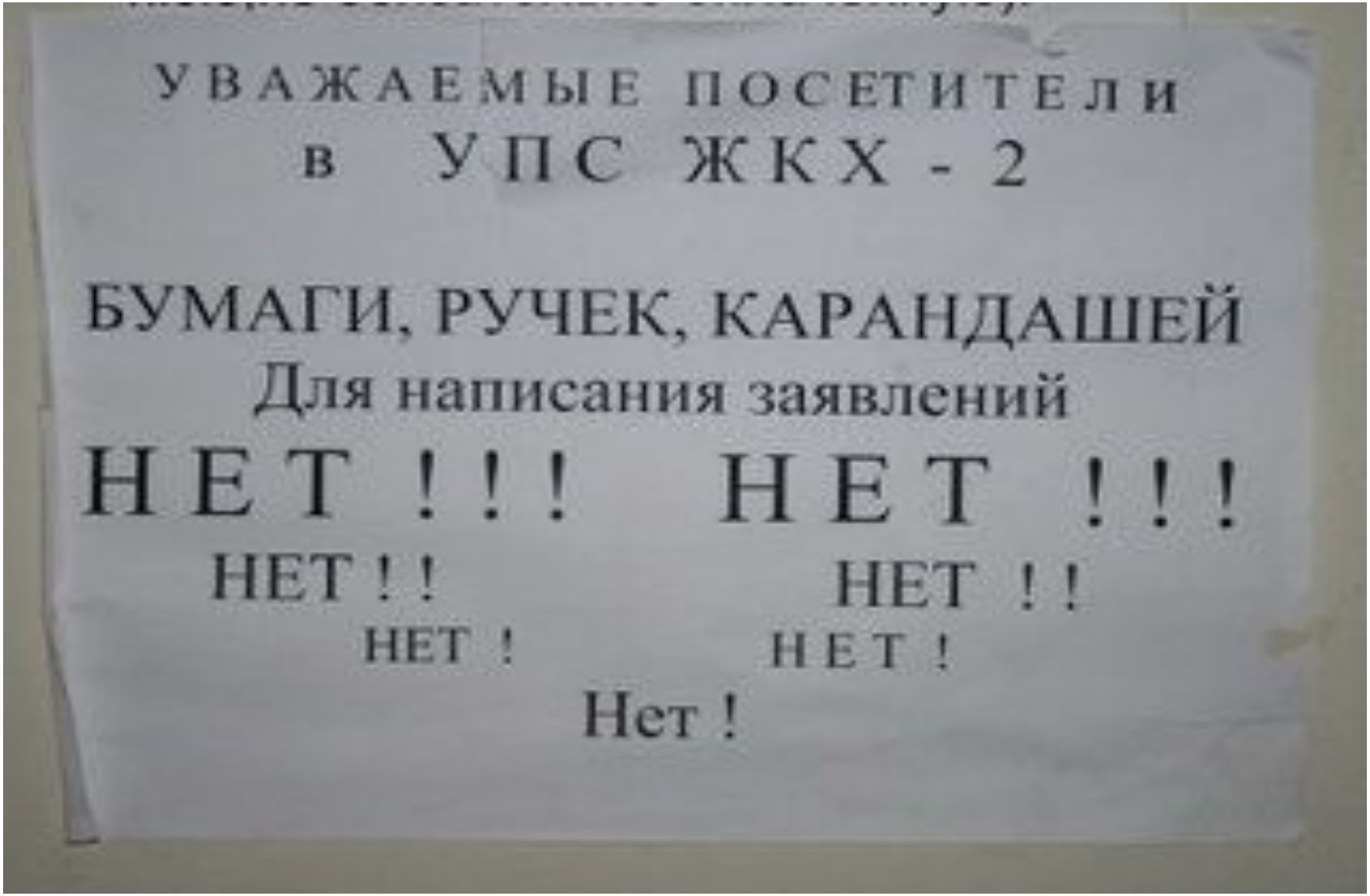
Перед собственниками стоит важная задача:
стать настоящими хозяевами дома, сорганизоваться и принимать коллективные решения.

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**

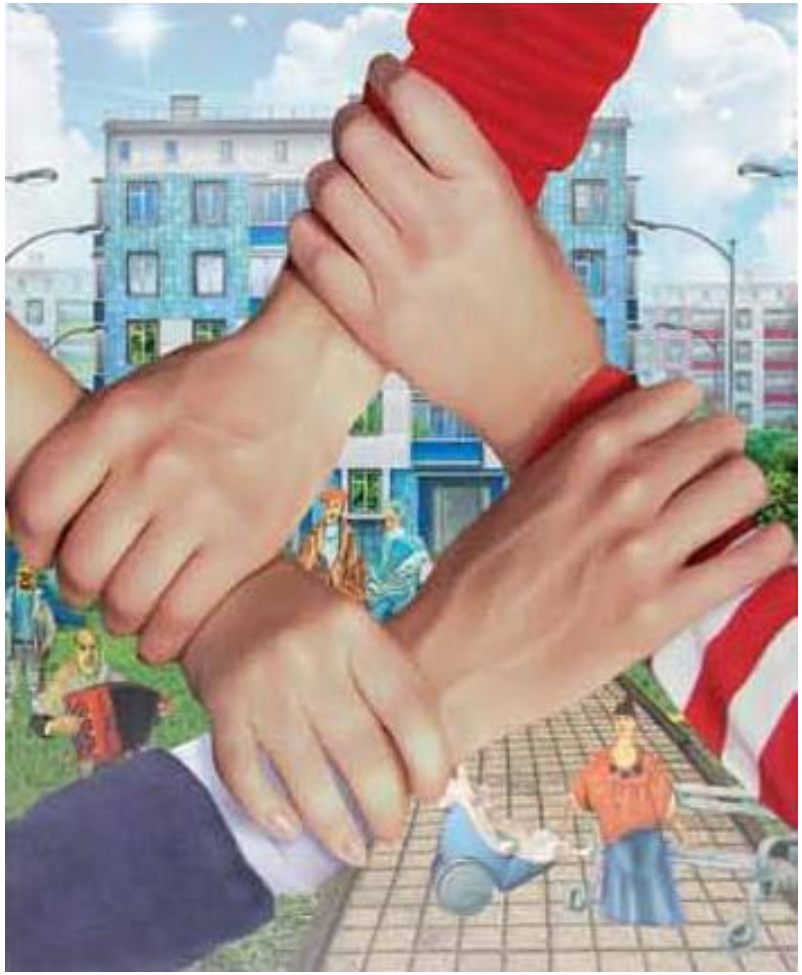
Вопросы добрососедства.

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

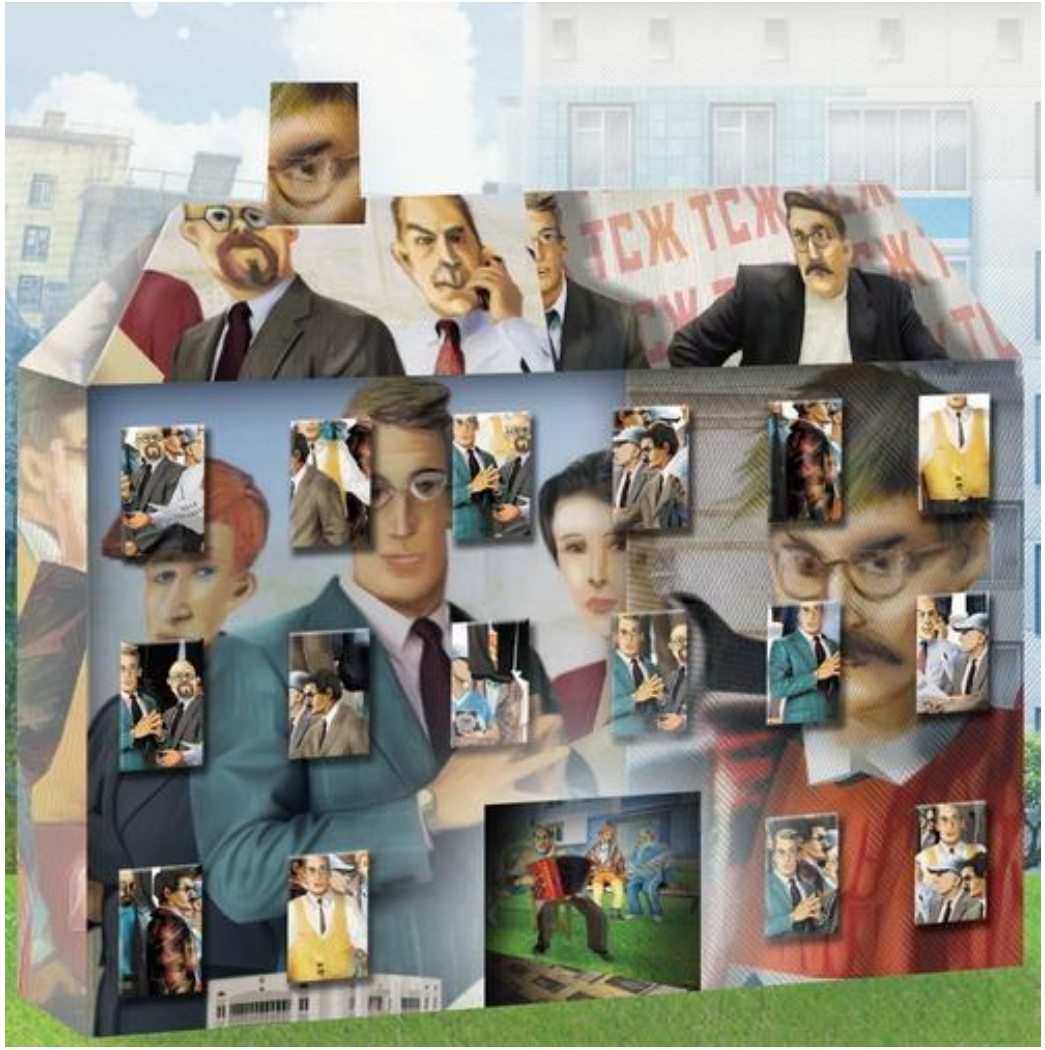


Многоквартирный дом – индивидуальный объект управления

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

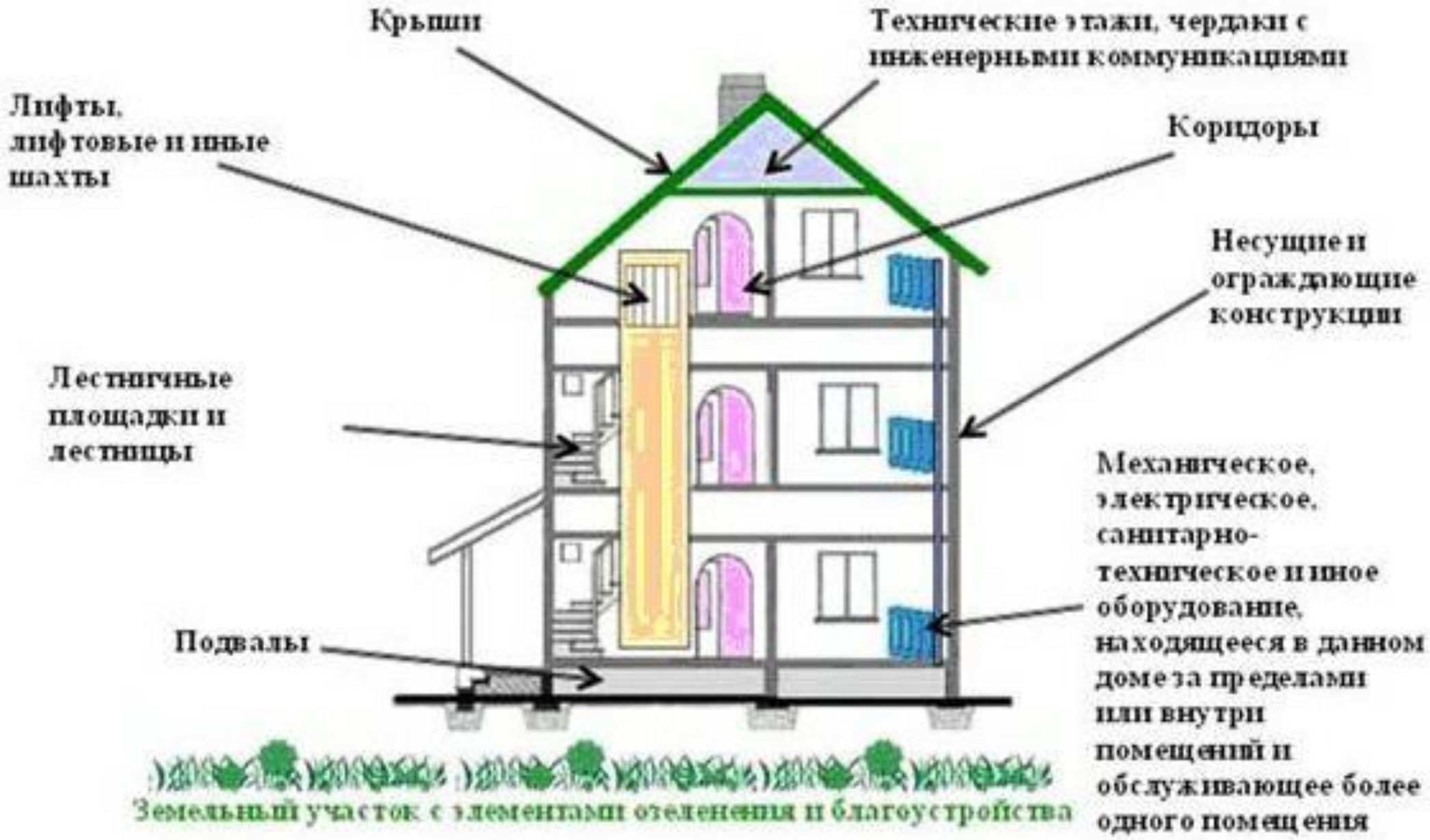


Общее имущество в многоквартирном доме

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)

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

Где, **Д - 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** 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/

все дома

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ МОЛОДЕЖНЫЙ ПРОЕКТ

ТЫ
С НАМИ?