



Система управления жильём в
Грузии
Обучение управляющих жильём
практика и перспективы

Ноябрь, 2016 Минск

Законодательство

Закон товарищества собственников жилья, регулирует взаимоотношения связанные с управлением общего имущества и членов товарищества собственников жилья, определяет как формы, а также формы собственности членов товарищества собственников жилья и основаны правовые условия возникновения, формирования и ликвидации товарищества собственников жилья.

Цель этого закона обеспечение правовых условия управления общей собственности товарищества собственников жилья а также эксплуатация и развитие общей собственности ТСЖ.

Виды и Задачи ТСЖ:

Виды товариществ:

- Товарищества собственников жилья в многоквартирных домах;
- Товарищества собственников жилья индивидуальных домов;

Задачи Товарищества:

- Уход за общей собственностью;
- Эксплуатация общей собственности;
- Развитие общей собственности;
- Эффективное правление прибылью ТСЖ;

Членство ТСЖ

- ✓ На двух и больше смежном земельном участке существующих собственников индивидуальных жилых домов, добровольно могут создать товарищество собственников индивидуальных жилых домов.
- ✓ Членство товарищества собственников жилья в много квартирном доме возникает с приобретением индивидуальной собственности. Приобретение собственности должно подтверждено в публичном реестре, с регистрацией соответствующей площадью.
- ✓ Членство товарищества собственников жилья прекращается после смерти собственника; ликвидации юридического лица; передачи квартиры другому лицу; или по другой причине, с момента прекращения права на собственность.
- ✓ Лицо имеющий право на собственность или на приобретении собственности становится членом товарищества собственников жилья с момента приобретения прав на собственность.

Правовые Регуляций ТСЖ

- ✓ Товарищества собственников жилья по закону не является юридическим лицом, хотя может иметь счёт в банках атакже другие реквизиты.
- ✓ У товарищества собственников жилья есть отдельное имущество, может на своё имя приобрести имущественные и неимущественные права и обязанности;
- ✓ В правовых отношениях товарищество представляет председатель или уполномоченое другое лицо.
- ✓ Для принятия участия в правовых отношениях, товарищество собственников жилья имеет название.

Преимущества создания ТСЖ

- ⇒ Единое и эффективное решения вопросов связанные за уходом и правлением общего имущества;
- ⇒ Решения общих проблем путём софинансирования, возможность участия в програмах поддержки товариществ существующих с муниципалитетами;
- ⇒ Упрощёное отношение между государством и частными структурами;
- ⇒ Совместный эффективный контроль над качественно выполненных ремонтных и работ проделанных расходах;
- ⇒ Сохранение рыночной стоимости многоквартирных жилых домов и регулярное повышение роста ухода и правления путём проведённых мероприятия;
- ⇒ Принятие норм сожителства и их правление;

Процедуры Создания ТСЖ:

- ✓ Заинтересованность / Мотивация собственников жилья;
- ✓ Организация первого общего собрания, составление протокола;
- ✓ Выбор Председателя
- ✓ Выборы членов правления;
- ✓ Разработка устава;
- ✓ Утверждение устава и протокола собрания нотариально
- ✓ Нотариально и муниципалитетом утверждённые и зарегистрированные документы представить в публичном реестре;
- ✓ Предоставление в банк нотариально утверждённых документов и открытие банковского счёта;
- ✓ Предоставление в налоговой инспекции нотариально утверждённых документов;
- ✓ Регистрация границ общего имущества;

Права Голоса и Принятие Решения Членами ТСЖ

Путём согласования всех членов ТСЖ

- Создание одного товарищества собственников жилья расположенных на смежном земельном участке нескольких многоквартирных домов;
- Создание товарищества одного нескольких подъездов, расположенных на одном земельном участке многоквартирного дома;
- О передаче в пользование определённых объектов входящих в общей собственности на пример: (лестничная клетка, коридоры общего пользования и.т.п.)
- О таком развитии общей собственности товарищества собственников жилья которая значительно меняет общее имущество членов (ТСЖ) и влияет на пользование общего имущества других собственников жилья. Таким можно считать на пример: реконструкция жилищного корпуса.

Путём согласования 2/3 членов (ТСЖ):

- Выбор председателя;
- Утверждение устава;
- Об утверждении собственности хозяйственных помещений (подвалы, чердаки и.др) членами товарищества многоквартирного дома, во время вступления в силу закона существующего в соответствии фактического положения

Управление и развитие товарищества собственников жилья

Деятельность связанное с управлением товарищества собственников жилья в сфере обслуживания делятся на три основных типа

1. Административное; 2. Финансовое; 3. Уход и ремонт

Административное обслуживание подразумевает :

- Консультации с юристами и техническими экспертами, для улучшения понимания своих функции и организационной деятельности руководителей ТСЖ ;
- Организация общего собрания, и подготовка вопросов логистики;
- Создать архив всех документов собрания проведённых избранными членами товарищества;
- Нанятие сотрудников ТСЖ, их освобождение и управление;
- Создать архив счетов связанных за уходом общего имущества ;
- Подготовка и разработка счетов связанных заказами работ;
- Подготовка договора обслуживания связанное уходом и ремонтом коммунальных сетей здания (напр. Электричество, отопление, газ, вывоз остатков, холодная и горячая вода, аварийное обслуживание);
- Решения споров которые возникли на основе обязательств договора;
- Положительное взаимоотношение, установление и сохранение коммуникации среди с избирателями товарищества собственников жилья;
- Подготовка отчётов и планов действия

Формы взаимоотношения ТСЖ с местным самоуправлением

- ✓ Финансовая поддержка товарищества собственников жилья, местное самоуправление (муниципалитет) не обязательство;
- ✓ Муниципалитет может разработать способствующую программу товариществ и определить правила и условия, удовлетворения которых является обязательством для тех товариществ которые расположены на их действующей территории и выскажут желание пользоваться действующей программой;
- ✓ На основе установленных муниципалитетом критериев, будет решен вопрос финансировать или нефинансировать товарищество (ТСЖ);
- ✓ Вполне возможно, что не все муниципалитеты разработали аналогичные программы;

Критерии поддержки определяет местные муниципалитеты. Таким образом, критерии могут быть разными для разных муниципалитетов

Практика различных муниципалитетов/городов

Служба управления и развития жилищной инфраструктуры Мэрии Кутаисского Муниципалитета

- ✓ Благоустройство двора – мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Монтаж и реабилитация лифтов – мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Реабилитация дорог жилищных домов - мэрия 100%, тсж 0%
- ✓ Реабилитация водо-канальной системы - мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Реабилитация подъезда - мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Реабилитация крыш авриинных домов социально незащищенных семей – мэрия 100%, тсж 0%
- ✓ Устройство и реабилитация спортплощадок – мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Реабилитация парапетов и водопроводных труб - мэрия 90%, тсж 10%
- ✓ Расположение скамеек, детских аттракционов, и.т.д. мэрия 80%, тсж 20%

Мерия города Батуми

- ✓ Подвалы – мерия 97%, тсж 3%;
- ✓ Крыша – мерия 97 %, тсж 3%;
- ✓ Лифты – мерия 92%, тсж 8%;
- ✓ Барьеры – Шлагбаумы мерия 75%, тсж 25%;
- ✓ Железные двери подёздов с электрозамком – мерия 85%, тсж 15%

Соответствующие правления г. Тбилиси

- ✓ Ремонт простых крыш зданий – провление 80 %, товарищество 20%;
- ✓ В случае ремонт пологих криш зданиии – мерия 80 %, товарищество 20%;
- ✓ В случае ремонта лифта – провление 80 %, товарищество 20 %
- ✓ В случае ремонта внутри канальных проводов – правление 85%, товарищество 15 %;
- ✓ В случае ремонта водопроводных труб – провление 80%, товарищество 20 %
- ✓ в случае заготовки и монтажа подъездов дворей или востовление варот водворе общево пользования – провление 80 %, товарищество 20 %;
- ✓ В случае зафиксирования территории пренадлежащей товарищество отмечоная красним линием – провление 60 %, товарищество 40 %;
- ✓ В случае реабилитаций панелных зданиях с многоэтажные корпуса изготовленные по заводскы правилам сплашной секционной конструкцией между этажами – провление 80 %, товарищество 20 %;


- ✓ В случае ремонтных работ внутри подъездов и покрытие существующих арок многоквартирных домов – провление 80%, тсж 20%;
- ✓ В случае востовления лестниц (деревяных металлических и коменных) общего ползования – провление 80 %, тсж 20 %;
- ✓ В случае монтажа сенсорних освешений подъезда – провление 90 %, тсж 10%;
- ✓ В случае капитального укрепление трёх этажного здания или укрепление составного элемента – провление 90 %, тсж 10%;

Проблемы:

- ✓ Создание товарищество навязывающим процессом для собственников они были плохо осведомлены о преимуществах создании товарищей
- ✓ Низкая мотивация членов товарищество
- ✓ Исходя из Кутаисского примера из 100% созданных товариществ работает 2-3%. В основном выражают охоту для участие в программах.
- ✓ В практике не асушествляется несколько норм определённых законом. Например 500 лари или больше перед товариществом. Они могут обратиться в суд или зарегистрировать в публичном реестре обязывающей собственником.
- ✓ У товарищество нет своего бюджета, возникает трудности в соглашении с тем как собрать сумму для резервного фонда ;
- ✓ Основные обязательства возлагают на государство и только государство считают обязаным в решение своих проблем

Темы тренинга для представителей Т.С.Ж проводимых в рамках проекта „НОМЕ“

- ✓ Суть товариществ собственников жилья;
- ✓ Создание и регистраций товариществ собственников жилья;
- ✓ Преимущество основания товарищества собственников жилья;
- ✓ Что требуется для основания товариществ собственников жилья;
- ✓ Провление и обязанности членов товарищества собственников жилья ;
- ✓ Распаривание собственности ;
- ✓ Управление и развитие товарищество собственников жилья;
- ✓ Очотность и прозначность в правление Т.С.Ж.;
- ✓ Формы взаимоотношении Т.С.Ж и местного самоуправления;
- ✓ Международны опыт;



?