

Практика информирования собственников жилья в Латвии



Juris Vidžis
Член правления ЛАПУОН
Минск, 9 ноябрь 2016



Быть или не быть собственником квартиры

Существует несколько способов, как стать собственником квартиры. Квартиру можно купить, приватизировать, унаследовать, получить в дар. Наряду с радостью от обладания полученным имуществом, становясь собственником квартиры, возникает также обязанность участвовать в процессе управления жилым домом.

Приобретение квартиры - это граница между тем периодом когда кто то другой, со стороны, заботится о содержании квартиры и своими собственными новыми обязанностями.

Обеспечение процесса управления

1. Обеспечение процесса управления жилым домом (в том числе принятие связанных с управлением жилым домом решений, заключение сделок) является обязанностью **собственника жилого дома**;
2. Выдавая управляющему поручение управления, **собственник жилого дома обязан обеспечить** необходимое для выполнения данного поручения **финансирование**.

Закон об управлении жилыми домами

Процесс управления жилыми домами (принятие решений)



Управляющий

Информация

Решение



Собственники квартир

Существующая ситуация в процессе принятия решений



Что делать?

Обязанности управляющего

- Обязанность управляющего предоставлять владельцам жилых домов актуальную, полную информацию о нормативных актах и о вытекающих из поручения управления обязанностях управляющего.

Закон об управлении жилыми домами

Основа информационной системы – дело жилого дома

- Дело жилого дома – совокупность технической, юридической и финансовой информации о жилом доме и ее изменениях в ходе жизненного цикла дома;
- Дело жилого дома ведется о каждом доме;
- Дело жилого дома можно вести и в виде бумажных документов, и в виде электронного документа.



Дело жилого
дома



Дело жилого дома – содержание

- Информационное обслуживание дело жилого дома:
 - Основные документы жилого дома (кадастровое дело, план границ, прилегающего участка и.т.д.);
 - Регистр владельцев жилых домов;
 - Технические документация жилого дома (технический паспорт, проектная документация, заключение о техническом обследовании дома и др.)
 - Соответствующие документы в области управление жилыми домами (договор об управлении, принятые решение, заключенные договора, план работ по управлению, финансовые отчеты и.др.)
 - Правила по определению механизма управления жилыми домами (28.09.2010 КМ правила № 908)

Современные возможности

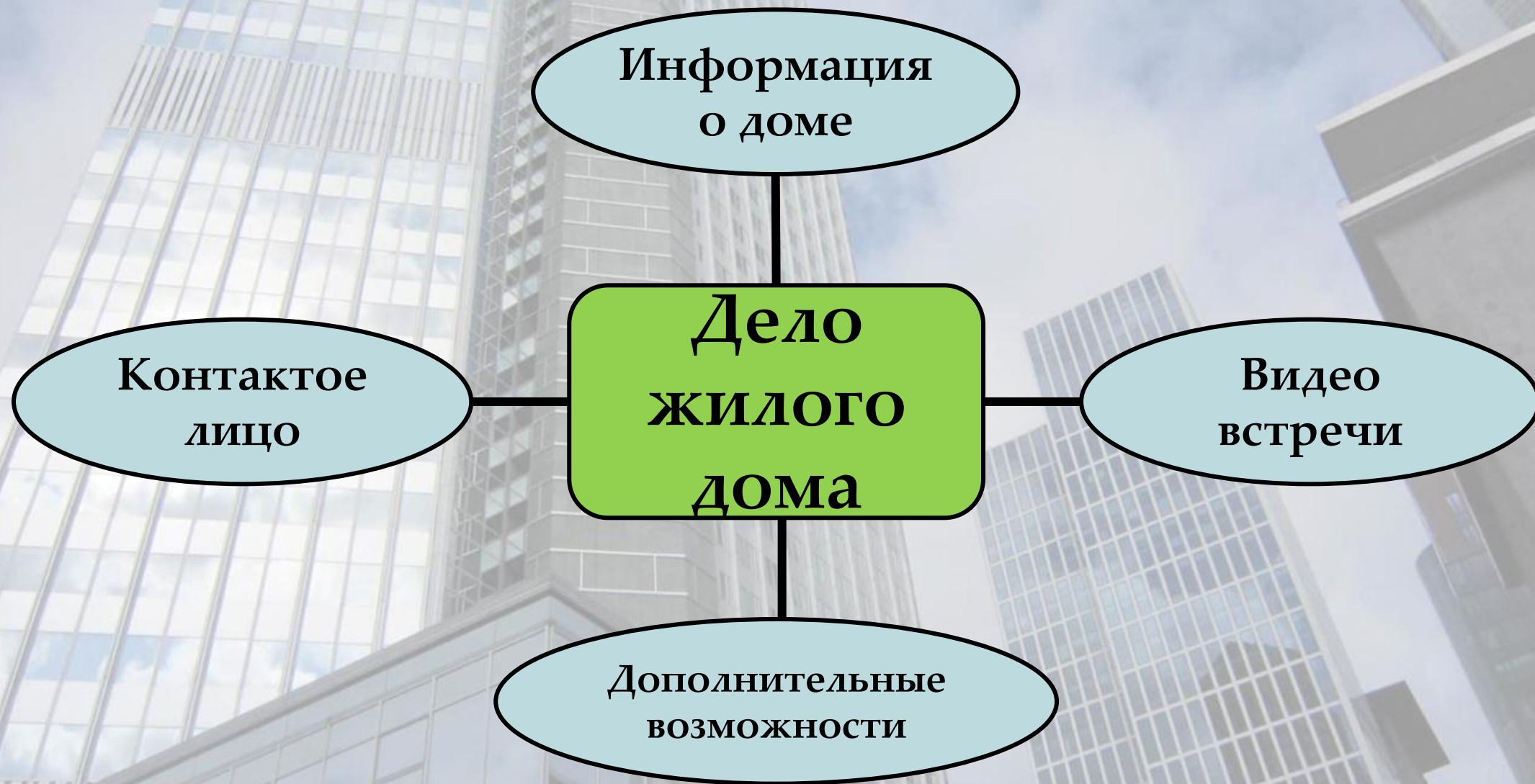
- Интернет, компьютеры, телефоны, планшеты



Необходимость нового решения

- Увеличение объема информации в процесс управления;
- Доступность информации в любом месте мира;
- Непрерывная доступность информации (24/7);
- Непрерывная актуализация информации;
- Организация оперативной связи с управляющим;
- Взаимная связь и анализа информации.

Структура информационной системы



Аутентификация

- Удостоверение или проверка подлинности - Это процесс в котором проверяется подлинность владельца квартиры или контактного лица.

Izvēlieties identifikācijas veidu *

Nordea

DNB

Swedbank

Citadele

SEB

Дополнительные возможности (1)

Оплата счетов NĪP (Период расчета: 01.09.2016)

Номер счета: 3905600

☐ DNB ☒ Nordea ☐ Citadele ☐ Swedbank ☐ SEB

Сумма за эксплуатацию: €

Сумма за отопление (за исключением счетов Фортум!): €

Сумма за воду: €

Сумма всего: **29.48 €**

[Продолжить оплату](#)

Показания личных счетчиков на конец октябрь 2016 года

Счетчик	№	Дата устан. *	Последняя дата	Последнее показание	Текущее показание	Контрольные кубы
Холодный	13224732	2013-07-10	2016-09-30	128	129	* 1
Холодный	13224737	2013-07-10	2016-09-30	21	21	* 0
Горячий	13219055	2013-07-10	2016-09-30	45	45	* 0
Горячий	13219106	2013-07-10	2016-09-30	36	36	* 0

* Срок использования счетчика воды 4 года после даты установки или проверки. [Затраты на замену и верификацию счетчиков](#)

[Сохранить изменения](#)

Подключение дополнительного пользователя

[Добавить/изменить дополнительного пользователя](#)

Дополн. польз.	Эл. почта	Пароль	Обязательства	Права
raziņa	newemailaddress@mail.ru	 (показать)	kolēģis	rekini,apmaksa,skait  

Дополнительные возможности (2)

Вопрос управляющему

Тема вопроса:

остальные вопросы

Текст вопроса:

Отправить сообщение управляющему

Вопрос лицам, предоставляющим услуги

Получатель

вопроса:



Тема вопроса:

остальные вопросы

Jautājuma teksts:

Количество оставшихся знаков: 4000

Отправить сообщение

Обратная связь с другими собственниками квартир

Зарегистрированные в системе собственники квартир (45 из 75):

[Отметить всех](#) [Отменить всех](#)

- | | | | | | | | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ☐ 2 кв. | ☐ 3 кв. | ☐ 5 кв. | ☐ 8 кв. | ☐ 9 кв. | ☐ 12 кв. | ☐ 13 кв. | ☐ 14 кв. | ☐ 19 кв. |
| ☐ 22 кв. | ☐ 24 кв. | ☐ 25 кв. | ☐ 28 кв. | ☐ 30 кв. | ☐ 31 кв. | ☐ 33 кв. | ☐ 34 кв. | ☐ 36 кв. |
| ☐ 37 кв. | ☐ 38 кв. | ☐ 39 кв. | ☐ 40 кв. | ☐ 41 кв. | ☐ 43 кв. | ☐ 44 кв. | ☐ 45 кв. | ☐ 46 кв. |
| ☐ 50 кв. | ☐ 52 кв. | ☐ 54 кв. | ☐ 57 кв. | ☐ 58 кв. | ☐ 59 кв. | ☐ 61 кв. | ☐ 63 кв. | ☐ 64 кв. |
| ☐ 65 кв. | ☐ 68 кв. | ☐ 69 кв. | ☐ 70 кв. | ☐ 71 кв. | ☐ 72 кв. | ☐ 73 кв. | ☐ 75 кв. | |

Тема сообщения:

Текст сообщения:

Количество оставшихся знаков: 4000

Отправить сообщение отмеченным пользователям

Дополнительные возможности (3)

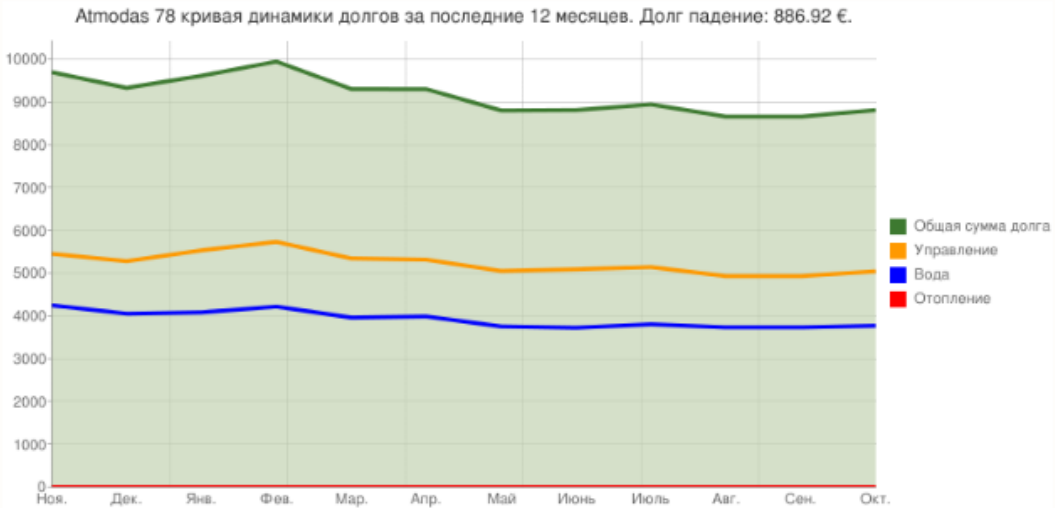
Должники дома на 01.10.2016 (Сравнительная таблица)

Общие неоплаченные суммы за хозяйственное управление совместной собственностью и полученные услуги пропорционально соотношению каждой отдельной доли совместной собственности на 01.10.2016	
Квартира	Графическое отображение обязательств
1 кв.	
2 кв.	
3 кв.	
4 кв.	
5 кв.	
6 кв.	
7 кв.	
8 кв.	
9 кв.	34.42 € ↑
10 кв.	42.75 € ↑
11 кв.	
12 кв.	
13 кв.	
14 кв.	
15 кв.	
16 кв.	
17 кв.	
18 кв.	
18 кв. (прежний собственник)	1880.62 €
19 кв.	

Совершенные хозяйственным управляющим действия для получения оплаты

№	Совершенные хозяйственным управляющим действия	Количество действий
1	Высказанные предупреждения	17
2	Соглашения об оплате долга	5
3	Исковые заявления в суд	19
4	Заявление на принудительное выполнение обязательства в порядке предупреждения	9
5	Решение суда о выполнении решения	10
6	Судебные исполнители	4
7	Взысканные долги (в размере 100%)	0

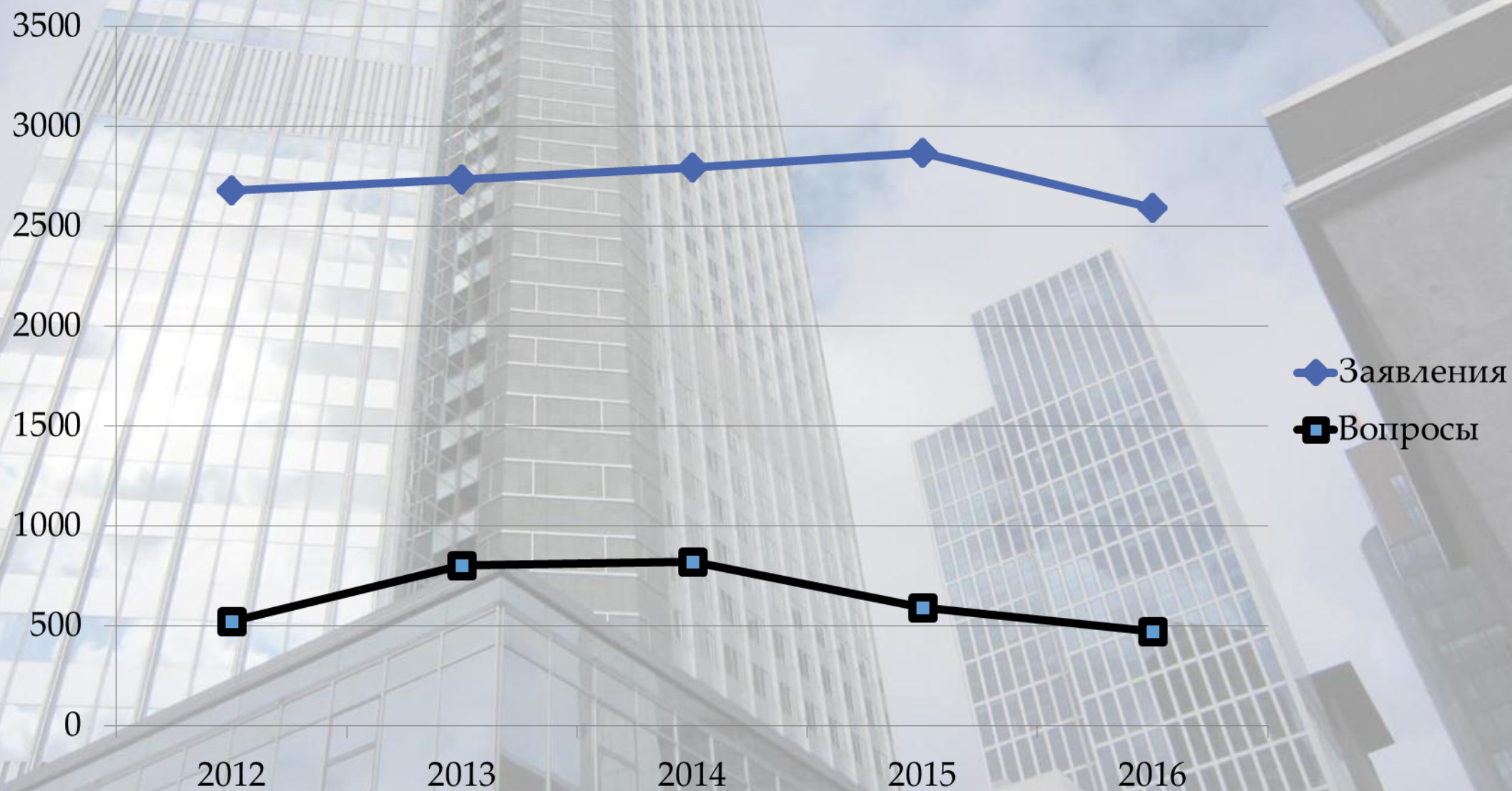
Динамика долгов



Результат (1)

- Просвещение владельцев квартир и повышение их ответственности;
- Участие владельца квартиры в процессе управления;
- Растет взаимное доверие и активность;
- Возможность получить хороший совет или идею в процессе обсуждения решений.
- Информация о должниках дисциплинирует (ответственность перед другими владельцами квартир);
- Неудовлетворенность владельца квартиры останется в закрытой среде.

Результат (2)



Результат - игра в одной команде

Профессиональный
управляющий

Информированный
собственник квартир



Доверие



www.nip.lv

Спасибо за вниминание!



info@jnip.lv

Tel.: +371 63020605