

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOLI TALLINNA KOLLEDŽ**

Kinnisvara haldus

Karina Paštšenko

**KORTERELAMUTE TEHNILISE SEISUNDI JA NENDES ASUVATE  
KORTERITE KASUTUSTINGIMUSTE VÕRDLUS ERINEVATE RIIKIDE  
NÄIDETEL**

Lõputöö

Juhendaja: Roode Liias, Professor

Tallinn 2014

## СОДЕРЖАНИЕ

ВСТУПЛЕНИЕ.....	3
1. Методика.....	5
2. Описание объектов .....	7
2.1. Раадику 13, Таллинн, Эстония .....	7
2.2. Май 57, Пярну, Эстония .....	11
2.3. Шлиссельбургский проспект 23, Санкт-Петербург, Россия.....	14
2.4. Улица Славы 48 , Новоархангельск, Украина .....	18
2.5. Сравнение технического состояния объектов .....	21
3. Общие расходы и обязательства собственников квартир.....	23
3.1. Расходы .....	23
3.2. Сравнение расходов.....	23
3.3. Обязательства собственников квартир .....	26
3.4. Сравнение обязательств собственников квартир .....	26
4. Рекомендации .....	29
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	32
КОKKUVÕTE .....	35
SUMMARY .....	38
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	40
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	42
Устав товарищества Раадику 13 .....	52
Устав товарищества «Тульяк» Май 57 .....	53
Устав товарищества Шлиссельбургского проспекта 23, обслуживает здание «Град Петра».....	55
Устав товарищества улицы Славы 48.....	58
Фотографии .....	61

## **ВСТУПЛЕНИЕ**

Изменения 90-х годов явились не только предпосылкой изменения значения недвижимости в экономике, но и создались предпосылки для формирования рыночных отношений во всех сферах хозяйственной деятельности. Нельзя забывать и то, что для абсолютного большинства граждан любой страны, жилая недвижимость в сегодняшних условиях составляет, как правило, единственный реальный актив, который они смогли получить в ходе приватизации.

Проблема коммунальных платежей – это содержание, ремонт, электричество, отопление, вода и канализация, а так же, использование недвижимости в различных странах не может не привлекать к себе внимания. С одной стороны - все построенные здания во времена Советского Союза однотипны, но, однако с другой стороны эти все здания разные. Их отличия заключаются в том, что в различных странах свои законодательные акты, самоуправления, товарищества, а также услуги. Все это приводит к тому, что характеристика зданий различна между собой.

Актуальность темы исследования заключается в том, что жилищно-коммунальное хозяйство играет важнейшую роль в социально-экономическом развитии страны, так как обеспечивает жизненно важные потребности населения в жилищно-коммунальных услугах. Состояние жилищно-коммунальной отрасли, величина установленных тарифов и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг оказывают существенное влияние на условия проживания и благосостояние населения, а также на уровень издержек промышленных предприятий. Поэтому проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства - это один из самых острых моментов в развитии любой страны. Целью реформирования стало, что владельцы квартир владеют еще и домом в целом, несут ответственность за его состоянием и обязаны своевременно обеспечивать проведение капитального ремонта. Для этого «Жилищный кодекс» наделил

собственников широким спектром прав. Однако в ходе приватизации дома передавались гражданам в ветхом виде. На ремонт требуются значительные средства, которых у собственников нет. Кроме того, у собственников нет навыков управления домом. Так идеологией дальнейшего реформирования, изменения, происходящие в сфере правоотношений в этом секторе экономики, обеспечение устойчивого функционирования жилищно-коммунального хозяйства находятся под пристальным вниманием правительства страны.

Поставленная цель этой работы, является исследование, анализ и сравнение жилищного кодекса разных стран, правовых актов жилищно-коммунального хозяйства, товариществ, права и обязанности собственников, а также услуги и расходы по годовым финансовым отчётам. А так же рассмотреть состояние зданий, работ, которые были совершены для того, чтобы здания соответствовали законодательным актам той или иной страны, проанализировать и сравнить полученные данные.

В данной работе будут рассмотрены ряд зданий и квартирных сообществ Российской Федерации (РФ), Эстонской Республики (ЭР) и Украины. В ЭР будут рассматриваться два здания: в Таллинне по адресу Раадику 13 с квартирным товариществом «Raadiku 13», которое обслуживается фирмой «ABC Haldus OÜ»; в Пярну по адресу Май 57 с квартирным товариществом «Tuljak», в котором товарищество сформировано из собственников Май 57. В РФ будет рассматриваться здание в Санкт-Петербурге по адресу Шлиссельбургский проспект 23, которое обслуживает частная управляющая компания «Град Петра» с декабря 2012 года. Так же в доме создано товарищество собственников жилья с 1 марта 2005 года, после того как вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ. В Украине в городе Новоархангельск по адресу ул. Славы 48, которое обслуживается товариществом созданным собственниками квартирному сообществу.

В ходе работы можно столкнуться с проблемами, по типу: недостаток данных так как недвижимость в разных странах, вдруг какие-то данные будут упущены или утеряны то, тогда их будет крайне трудоёмко восстановить.

## **1. Методика**

Для исследования будет использоваться исключительно метод сравнения четырёх зданий между собой, а так же их бухгалтерские отчёты и уставы. Используя законодательные акты и общепринятые стандарты, можно будет сделать общее сравнение.

К каждому зданию будут приведены фотографии для визуального анализа о состоянии строения, их описание и техническое состояние. Так же отчёт финансово-хозяйственной деятельности за период 2013 года. В перечень отчёта внесены данные: о ремонте, об обслуживании, о расходах по зарплатам, затраты на коммуникации ( вода, электричество, газ, отопление, мусор и т.д.) и результаты.

При техническом осмотре описываются основные типы частей здания и оценивают их состояние по шести балловой системе. При оформлении технического осмотра использованы фотографии, которые были сделаны на месте.

### **Оценка и объяснение:**

- 1- полностью амортизированная часть строения;
- 2- в плохом состоянии, нуждаются в срочном ремонте;
- 3- нуждается в ремонте, но ещё прочная часть здания;
- 4- технически в порядке, но морально устаревшая часть строения;
- 5- не значительно амортизирована или новая часть здания, но с мелкими повреждениями;
- 6- свежее отремонтированная часть здания, которая отвечает нормам, а так же не создаёт опасности окружающей среде или людям, здоровью или имуществу.

Отдельно рассмотрим законодательные акты. Вследствие чего, будут рассмотрены вопросы о правах и обязанностях собственников того или иного товариществ.

В заключении будет приведён вывод и сделано предложение для того, что следует сделать для того, чтобы улучшить состояние здания, а так же жилищные условия для самих жителей.

## 2. Описание объектов

### 2.1. Раадику 13, Таллинн, Эстония

#### Общие данные.

Здание является панельным сооружением. В доме центральная отопительная система, используется однотрубная система водяного отопления. У каждой квартиры свой электросчётчик, а так же есть электросчётчик на комнаты общего пользования. Водоснабжение и канализация присоединены к городской сети водоснабжения. В дом 70 однокомнатных квартир, 10 двух комнатных квартир.

*Таблица №1 Общие данные о Раадику 13*

Количество этажей	5
Количество квартир	80
Номер кадастра	78403:309:0760
Год принятия в эксплуатацию	1985
Объём м <sup>3</sup>	12095
Площадь застройки м <sup>2</sup>	747
Закрытая нетто площадь м <sup>2</sup>	3833,2

### **Ведомость осмотра здания Раадику 13**

Оценка здания была сделана на месте при осмотре здания и, используя данные из строительного регистра. Оценка сделана по основным конструкциям здания.

*Таблица №2 Описание общего состояния здания*

<b>Часть конструкции</b>	<b>Описание</b>
Несущая конструкция	в основном в удовлетворительном состоянии
Наружные стены	в удовлетворительном состоянии
Крыша	в хорошем состоянии, утеплено в 2013 году
Отопительная система	батареи поменяны
Канализация	подсоединено в городскую канализационную систему, в удовлетворительном состоянии
Электрооборудование	в хорошем состоянии
Двери и окна	двери металлические, окна стеклопакеты, в хорошем состоянии

### **Технические данные и анализ**

С данными ведомости можно ознакомиться на страницах приложения, точнее с таблицей № 3 на страницах 42-44.



## **Оценка состояния здания (осмотр)**

В ходе осмотра выявилось, что стоит обратить на следующее:

- Фундамент
- Уличные стены (стыки)
- Панели балконов
- Изоляция отопительной системы
- Вентиляция

**Фундамент** – в данный момент состояние фундамента очень плачевное( см. фото №1,2,3). Бетон раскрошился, во многих местах фундамент отсутствует. Для того, что бы визуально казалось, что фундамент есть, местами засыпали землёй. Так как фундамента так какого нет, весной при таяние снега образуются лужи на полу подвала. Так же нужно обратить внимание на то, что в подвале отсутствует теплоизоляция. А также само здание находится в классе «Д» в таблице энергосбережения.

**Уличные стены (стыки)** – в местах стыков панелей должен быть заполнитель, местами он отсутствует, а так же старый наполнитель в местах стыков потрескался. В следствии чего в этих местах сильные тепло потери. На последних двух собраниях жильцы дома жаловались на то, что в квартирах холодно, это были жильцы именно тех квартир, где в местах стыков стен не было наполнителя. До сих пор ничего не сделано.

**Панели балконов** – (фото №4) крепления балконных панелей открыты и подвержены коррозии. Квартирному сообществу было сказано, что следует что-то предпринять. Прождав ответа от квартирному сообществу в течении двух лет, свой балкон привели сами в порядок, а так же обработали крепления антикоррозийным раствором и покрыли цементным раствором. Но, однако, не известно в каких состояния другие крепления остальных панелей, но можно представить, что они так же полностью амортизированные, и продолжают дальше разлагаться в ходе коррозионной реакции на металле. А так же следует обратить внимание, что сами панели балконов биологически повреждены. На панелях наблюдается активный рост мха и других растений. Вследствие, чего поверхность панелей может быть повреждена корневищами растений. И, в конце концов, балконные панели могут обрушиться, как это случилось пару лет назад в доме в Ласнамяе, на улице Каливипоя.

**Изоляция отопительной системы** – (фото № 5) как выше в таблице «технических данных и анализа» приведено, что состояние изоляции отопительной системе соответствует оценке «3»- это отвечает тому, что эта часть нуждается в ремонте. Так как утеплитель частично отсутствует вследствие распада или же порчи, система утеплена не корректно и поэтому возникает большие теплопотери.

**Вентиляция** – следует обратить внимание, что здание было построено в 1985 году. В то время в квартирах стояли деревянные окна, благодаря этому в жилых помещениях происходило естественное циркулирование воздуха. Так как в нынешних годах в живых помещениях были установлены стеклопакеты, можно ощутить застой воздуха. Так же хотелось бы обратить внимание, что в некоторых квартирах вентиляционные шахты забиты тряпками, чтобы оградиться от запахов из вентиляции. Вследствие этих факторов страдают все жильцы квартир. Во-первых, следует прочистить вентиляционные шахты, а во-вторых, следует рассмотреть возможности механизации вентиляционной системы.

## 2.2. Май 57, Пярну, Эстония

### Общие данные.

Здание является панельным сооружением (фото 6,7,8). В доме центральная отопительная система, используется однотрубная система водяного отопления. У каждой квартиры свой электросчётчик, а так же есть электросчётчик на комнаты общего пользования. Водоснабжение и канализация присоединены к городской сети водоснабжения. В доме 85 квартир, 20- однокомнатных; 20- двухкомнатных; 30- трёхкомнатных; 15- четырёхкомнатных.

*Таблица №4 Общие данные о Май 57*

Количество этажей	5
Количество квартир	85
Номер кадастра	62513:174:8810
Год принятия в эксплуатацию	1986
Объём м <sup>3</sup>	16953
Площадь застройки м <sup>2</sup>	1356
Закрытая нетто площадь м <sup>2</sup>	5020

## Ведомость осмотра здания Май 57

Оценка здания была сделана на месте при осмотре здания и, используя данные из строительного регистра. Оценка сделана по основным конструкциям здания.

*Таблица №5 Описание общего состояния здания*

<b>Часть конструкции</b>	<b>Описание</b>
Несущая конструкция	в основном в удовлетворительном состоянии
Наружные стены	утеплено пенопластом в 2009 году
Крыша	в хорошем состоянии, утеплено в 2010 году
Отопительная система	батареи чугунные
Канализация	подсоединено в городскую канализационную систему, в удовлетворительном состоянии
Электрооборудование	в хорошем состоянии
Двери и окна	двери металлические, окна: стеклопакет, в хорошем состоянии

## Технические данные и анализ

С данными ведомости можно ознакомиться на страницах приложения, точнее с таблицей № 6 на страницах 45-46.

## **Оценка состояния здания (осмотр)**

В ходе осмотра выявилось, что стоит обратить на следующее:

- Вентиляция
- Радиаторы в жилых помещениях

**Вентиляция** – следует обратить внимание, что здание было построено в 1986 году. В то время в квартирах стояли деревянные окна, благодаря этому в жилых помещениях происходило естественное циркулирование воздуха. Так как в нынешних годах в живых помещениях были установлены стеклопакеты, можно ощутить застой воздуха. Следует провести чистку вентиляционных шахт.

**Радиаторы в жилых помещениях** – во время отопительного сезона в квартирах, которые расположены в центре дома, становится слишком жарко 20-23 градуса. Когда в квартирах расположенных у торцевых стен, комнатная температура в норме 17-19 градусов. Вследствие чего, центральные квартиры должны открывать окна, чтобы был воздух в комнате. Следует автоматизировать отопительную систему, где подача в крайние квартиры тепла была бы больше, чем в центральные квартиры.

### 2.3. Шлиссельбургский проспект 23, Санкт-Петербург, Россия

#### Общие данные.

Здание является панельным сооружением, тип дома: 137 серия. В доме центральная отопительная система, используется однотрубная система водяного отопления. У каждой квартиры свой электросчётчик, а так же есть электросчётчик на комнаты общего пользования. Водоснабжение и канализация присоединены к городской сети водоснабжения. В доме 312 квартир: 216- однокомнатных; 48- двухкомнатных; 48- трёхкомнатных.

*Таблица №7 Общие данные о Шлиссельбургском проспекте 23*

Количество этажей	12
Количество квартир	312
Номер кадастра	78:12:0007202
Год принятия в эксплуатацию	1985
Объём м <sup>3</sup>	41653
Площадь застройки м <sup>2</sup>	1157
Закрытая нетто площадь м <sup>2</sup>	4281

## Ведомость осмотра здания Шлиссельбургский проспект 23

Оценка здания была сделана на месте при осмотре здания и, используя данные из строительного регистра. Оценка сделана по основным конструкциям здания.

*Таблица №8 Описание общего состояния здания*

<b>Часть конструкции</b>	<b>Описание</b>
Несущая конструкция	в основном в удовлетворительном состоянии
Наружные стены	не утеплено, удовлетворительное состояние
Крыша	в хорошем состоянии, утеплено в 2009 году
Отопительная система	батареи чугунные
Канализация	подсоединено в городскую канализационную систему, в удовлетворительном состоянии
Электрооборудование	в хорошем состоянии
Двери и окна	металлические, окна: деревянные, в удовлетворительном состоянии

### Технические данные и анализ

С данными ведомости можно ознакомиться на страницах приложения, точнее с таблицей №9 на страница 47-48.

## **Оценка состояния здания (осмотр)**

В ходе осмотра выявилось, что стоит обратить на следующее:

- **Фундамент**
- **Уличные стены**
- **Отделка коридоров, коридорные окна.**
- **Радиаторы в жилых помещениях**
- **Вентиляция**
- **Лифты**

**Фундамент** – Во время отопительного сезона в квартирах первых этажей холодно (Фото № 9,10). Так как фундамент не утеплён, и в некоторых местах есть повреждения, следует утеплить фундамент, что бы уменьшить теплопотери дома.

**Уличные стены** – уличные стены не утеплены, стыки местами разрушены (Фото №9,10). Нуждаются в заполнении. Пока не было жалоб, что жителям холодно или некомфортно, но следует всё же обратить внимание, на состояние стен и ликвидировать поломки.

**Отделка коридоров и коридорные окна** - (Фото №11) в коридорах облупилась штукатурка и краска потёрлась. Нужен косметический ремонт: штукатурка стен и покраска. Сюда можно добавить ремонт коридорных окон. Либо замена или косметический ремонт.

**Радиаторы в жилых помещениях** – Во время отопительного сезона в квартирах первых этажей и торцевых холодно. Радиаторы в квартирах были изменены в некоторых квартирах, но не известно по стандарту ли они изменены или нет. Следует в доме провести осмотр радиаторов в квартирах. Если всё в порядке, то было бы логично обновить отопительную систему в доме, чтобы каждая квартира сама могла регулировать нужную температуру. А так же, что бы система предопределяла, что торцевые квартиры нужно прогревать больше, чем квартиры в центре.

**Вентиляция** – вентиляция в квартирах проходит естественным путём через кухню и санузел. Во время отопительного сезона в квартире первых этажей и торцевых холодно, чтобы частично воздух циркулировал и тёплый воздух распространялся по квартире, нужно сделать воздушные шахты у батарей.



**Лифты** – лифты нуждаются в обновлении техники внутри, в косметическом ремонте (Фото №11).

## 2.4. Улица Славы 48 , Новоархангельск, Украина

### Общие данные.

Здание является панельным сооружением. В доме центральная отопительная система, используется однотрубная система водяного отопления. У каждой квартиры свой электросчётчик, а так же есть электросчётчик на комнаты общего пользования. Водоснабжение и канализация присоединены к городской сети водоснабжения. В дом 18 квартир: 4- однокомнатных, 2- двухкомнатных, 8- трёхкомнатных и 4- четырёхкомнатных.

*Таблица №10 Общие данные об улице Славы 48*

Количество этажей	5
Количество квартир	18
Номер кадастра	3523655100:50:042:0006
Год принятия в эксплуатацию	1987
Объём м <sup>3</sup>	4878
Площадь застройки м <sup>2</sup>	536
Закрытая нетто площадь м <sup>2</sup>	1595.9

## Ведомость осмотра здания на улице Славы 48

Оценка здания была сделана на месте при осмотре здания и, используя данные из строительного регистра. Оценка сделана по основным конструкциям здания.

*Таблица №11 Описание общего состояния здания*

<b>Часть конструкции</b>	<b>Описание</b>
Несущая конструкция	в основном в удовлетворительном состоянии
Наружные стены	в удовлетворительном состоянии
Крыша	в хорошем состоянии, утеплено в 2011 году
Отопительная система	батареи чугунные
Канализация	подсоединено в городскую канализационную систему, в удовлетворительном состоянии
Электрооборудование	в хорошем состоянии
Двери и окна	двери металлические, окна стеклопакет, в хорошем состоянии

### **Технические данные и анализ**

С данными ведомости можно ознакомиться на страницах приложения, точнее с таблицей №12 на страницах 49-50.

## **Оценка состояния здания (осмотр)**

В ходе осмотра выявилось, что стоит обратить на следующее:

- **Фундамент**
- **Уличные стены**
- **Панели лоджий**
- **Вентиляция**

**Фундамент** – Состояние фундамента удовлетворительное нуждается в ремонте в ближайшее время. Местами заметны расколы, но пока не очень значительные. (Фото №12)

**Уличные стены** – (Фото №13) стены в удовлетворительном состоянии, местами штукатурка потрескалась и отпала. Нуждаются в утеплении торцевых стен. Так как именно нВ торцевых стенах повреждение стен, а так же жители дома жалуются, о том, что им холодно, хотя батареи во время отопительного сезона полностью горячие.

**Панели лоджии** – (Фото №14) оббиты деревом и покрашены, но со временем краска выцвела и облезла, а так же дерево подгнило. Нужно оббить новым деревом и перекрасить лоджии.

**Вентиляция** – В доме естественная вентиляция через санузел и кухню. Воздух в комнате застоялая, во время отопительного сезона появляется испарина на окне. А так как во время отопительного сезона топят хорошо, нужно механизировать вентиляционную систему, а так же поменять окна на лучшие стеклопакеты.

## 2.5. Сравнение технического состояния объектов

Все объекты оценены по шести бальной системе, приведенной в разделе «Методика». Благодаря этому, можно сопоставить объекты между собой и оценить их состояние. В основном проблемой во всех зданиях стали: вентиляция, уличные стены, утеплитель стены, фундамент, изоляция отопительной системы и радиаторы в жилых помещениях.

Таблица №13 Краткий обзор технического состояния объектов

Название	Таллинн	Пярну	Санкт-Петербург	Новоархангельск
Фундамент	2	6	5	4
Утеплитель фундамента	2	6	3	4
Уличные стены	3	5	4	3
Вентиляция	3	3	3	3
Радиаторы в жилых помещениях	6	4	4	5
Изоляция отопительной системы	3	6	5	3

По данным таблицы №13 можем сделать вывод, что в самом лучшем состоянии по таким аспектам как фундамент, его утеплитель, уличные стены и изоляция отопительной системы является дом в Пярну. Так как в 2009 году здание было утеплено и обновлена изоляция отопительной системы. Вследствие чего, можно предположить, что в коммунальных счетах на ремонт собирается меньше денег, чем это может быть в других рассматриваемых объектах.

Наравне оценки у дома в Таллинне и дома в Новоархангельске. У них у обоих самые проблемные аспекты - это уличные стены, вентиляция, изоляция отопительной системы. А в отдельности в Таллинне плачевное состояние фундамента и его утеплителя, с 1985 года не проводилось никаких ремонтных работ для того, чтобы фундамент был в хорошем состоянии.

Наряду со всеми объектами, у дома в Санкт-Петербурге состояние более или менее удовлетворительное. Но хочется обратить внимание, что у всех перечисленных зданий

одна общая проблема- это вентиляция. Но наряду с вентиляцией надо обратить внимание на радиаторы в жилых помещениях.

### **3. Общие расходы и обязательства собственников квартир**

#### **3.1. Расходы**

С таблицей №14 «Общие расходы исследуемых объектов» можно ознакомиться на странице 51.

#### **3.2. Сравнение расходов**

В данной таблице ( смотрите таблицу № 14) приведены главные услуги по всем объектам, за которые собственники квартир платят. Все цены переведены в евро, рубль по курсу 1RUR= 0.02 EUR и гривна по курсу 1UAH= 0.06EUR, на основании курса Европейского банка на 14 апреля 2014 года. Так же, нужно обратить внимание на средний доход: в Эстонии в 2013 году в IV квартале сумма составляет 986 €, в тоже самое время, в Российской Федерации 682,10€ и в Украине 301,58€.

Если допустить, что будем рассматривать однокомнатные квартиры с общей площадью в 34,2 м<sup>2</sup>, где отапливается 32,7м<sup>2</sup>. То можно более или менее сравнить расходы, если есть некие реальные данные.

**Пример (все единицы гипотетические).**

Допустим, что в квартире живут двое и в данный месяц они использовали 3,73 м<sup>3</sup> воды и нагрева на 1,2 м<sup>3</sup>.

*Таблица №15 Примерные расходы в сравнении в евро*

<b>Название</b>	<b>Раадику 13, Таллинн</b>	<b>Май 57, Пярну</b>	<b>Шлиссельбургский проспект 23, Санкт-Петербург</b>	<b>Улица Славы 48, Новоархангельск</b>
Содержание	7.87	9.27	5.13	6.84
Ремонт	10.94	6.57	10.26	9.58
Вывоз мусора	1.78	2.46	1.71	1.96
Очистка мусоропровода	X	X	1.03	X
Общее электричество	1.11	2.09	2.99	1.02
Отопление	57.72	38.68	50.68	27.47
Нагрев воды	5.21	4.91	5.2	3.75
Вода и канализация	7.76	8.92	7.61	6.16
Потери воды	X	2.16	0.82	X
<b>Вместе</b>	<b>92.38</b>	<b>75.05</b>	<b>85.43</b>	<b>56.76</b>

Общее, что бросается сразу же в глаза, что в Новоархангельске самый маленький счёт в общем, за тем у Пярну, Санкт-Петербурга и затем у Таллинна.

Сравнивая средний доход страны, тогда мы получим, что в Новоархангельске самая высокая оплата. Получается, что 1/6 зарплаты собственник тратит на оплату коммунальных платежей.

**Содержание.** Очень индивидуально каждому дому, так как в каждом доме свой порядок. Например, в Таллинне и Пярну в эту сумму входят также уборщицы подъездов, когда как в других домах убираются сами жители по договорённости.

**Ремонт.** Расчёт в казну идёт у всех домов по м<sup>2</sup>. Меньше всего платит дом в Пярну, так как на протяжении нескольких лет дом усердно делал ремонты и улучшения, с этого года понизили собираемую сумму, чтобы люди могли передохнуть. У остальных домов же суммы практически одинаковые, так как здания практически разрушаются и им нужен



ремонт. Скорее всего, было сделано решение правлением дома увеличить сумму собираемую на ремонтные работы.

**Вывоз мусора и очистка мусоропровода.** Это могло бы быть одним подразделом, но в одном доме есть мусоропровод и потому его рассматривают отдельно. В Новоархангельске и Пярну учёт идёт с человека, а в остальных домах с м<sup>2</sup>. В каждом городе свои тарифы, как и стране, потому нельзя чётко проанализировать ценообразования поставщика услуги.

**Общее электричество.** В Эстонских домах цена образуется с м<sup>2</sup>, оба дома автоматизировали свет в подъезде. В Пярну, на каждом этаже стоят датчики движения, они включают свет. В Таллинне, нужно самому нажимать на выключатель, свет загорается на всём этаже. А в коридорах, где квартиры срабатывает датчик движения и включает свет. В Санкт-Петербурге загорается свет в коридоре, когда смеркается и горит всё время до света. В связи с этим они тратят много денег на электричество. В Новоархангельске нужно на каждом этаже самому зажигать свет.

**Отопление.** Самое дешёвое отопление в Новоархангельске, затем в Пярну. В Новоархангельске отопление дешевле по гипотетическому тарифу. Но в реальности, цена в среднем за отопительный период составляет около 43 евро в 2-х комнатной квартире. Когда в Пярну в среднем в 3-х комнатной квартире сумма в среднем 61, такая же и в Таллинне за 1-комнатную квартиру и в Санкт-Петербурге за 3-х комнатную квартиру в среднем платят около 59 евро. Сложно сравнить ценообразование в разных городах и странах, но потребление отопления самое большое в Таллинне ( на квартиру с отапливаемой площадью в 32,7м<sup>2</sup>) и Новоархангельске (53,7м<sup>2</sup>), так как дома пропускают тепло, потом в Санкт-Петербурге (66,7м<sup>2</sup>) и тогда самый тёплый дом в Пярну (66,3м<sup>2</sup>).

**Нагрев воды.** Практически у всех домов одинаковая цена за нагрев воды. Но в Новоархангельске она меньше, это связано с тем, что в регионе установлена такая норма цены, которая не меняется на протяжении года.

**Вода и канализация.** Очень сложно судить ценообразование поставщика. Но в Новоархангельске та же самая ситуация как и нагревом воды. Регион установил такой тариф на этот год

**Потери воды.** Не во всех домах прописан этот аспект.

### **3.3. Обязательства собственников квартир**

Так же нужно рассмотреть уставы и товарищества каждого объекта, так как эти составляющие является неотъемлемым залогом удачного благосостояния здания.

Устав - это свод правил, устанавливающий порядок деятельности, применения и исполнения законов, связанных с квартирным товариществом или собственниками. Товарищество - необходимое объединение, целью которого является совместное владение и управление мысленными частями строения и земли, а также представление интересов членов товарищества.

Все уставы и законодательные акты, которым должны следовать товарищества, приведены в разделе «приложения» далее в работе. По ним будут сравнены обязательства собственников квартир.

### **3.4. Сравнение обязательств собственников квартир**

Во- первых, хотелось бы обратить внимание на тот факт, что в уставе Шлиссельбургского проспекта 23, Санкт- Петербург не прописано ценно образование в счетах собственников. Это может объяснить следующая сноска из: «Национальные Образы Жилищного Сектора. Российской Федерации. Организация объединённых Наций, Нью-Йорк и Женева, 2004 год»:

В ходе приватизации не удалось предоставить собственникам жилья в многоквартирных домах полномочий по эффективному домоуправлению. Поэтому жилищный фонд фактически остается государственным жильем, начиная с ремонта и заканчивая эксплуатацией, независимо от доли приватизированных квартир. К главным причинам медленных темпов развития системы домового управления собственниками жилья относятся следующие: недостатки нормативной базы и Правовые основы 71 недостаточная поддержка со стороны местных администраций; сложная процедура регистрации; нерешенные вопросы, связанные с собственностью на нежилые помещения и земельные участки; а также тот факт, что муниципальные органы не субсидируют

эксплуатацию кондоминиумов и не предоставляют компенсацию за оплату коммунальных услуг, как это предусмотрено в федеральном законе.

Во- вторых, уставы Раадику 13, Таллинн; Май 57, Пярну и Шлиссельбургского проспекта 23, Санкт- Петербург чётко прописывают, что общие собрания проводятся между собственников квартир. Что все собственники имеют право на внесение предложений, голос и непосредственном участии в жизнедеятельности товарищества.

В- третьих, во всех жилищных кодексах и уставах прописано, что при переоборудовании жилого помещения нужно разрешение высокопоставленного органа правления. Собственники квартир, не могут самовольно переоборудовать отопительную систему, водоснабжение и переносить или сносить стены в квартире. Если такое будет происходить, то при выявлении сих фактов, собственник будет наказан.

А также, собственники квартир обязаны выполнять ремонты здания (площади общего пользования) за свой счёт. В статья 153 Жилищного кодекса Украины прописано, что государство подаёт гражданам помощь в их ремонте и благоустройстве- это значит, что собственник может ходатайствовать о займе у государства на ремонт здания или помещений общего пользования.

Из сделанной работы можно подчеркнуть, что в данный момент времени товарищество по адресу ул. Славы 48, Новоархангельск не является зарегистрированным товариществом, у него нет заверенного юридически устава, за которое проголосовали собственники квартир. В таком случае жители выбирают одного человека, который будет вести дела дома и бухгалтера, кто будет вести учёт поступления денег и составление счетов. Собственники договариваются о собраниях и в ходе живой дискуссии решают проблемы. Все такие собрания протоколируются. В данный момент товарищество ул.Славы 48 подало ходатайство в местное самоуправления для того, чтобы создать юридическое лицо товарищества.

Обратим внимание на тот факт, что во всех уставах и в Жилищном кодексе Украины прописано, что собственник обязан во время заплатить за коммунальные платежи. Но только в Эстонских уставах чётко прописано, что в случае задержки или уклонении уплаты будут приняты меры.

Изучив все данные уставы и товарищества, можно сказать точно, что товарищества и уставы Эстонской Республики более чётко проработаны и сформулированы. Граждане Эстонии, более четче, понимают свои права, могут ими воспользоваться.

Но так, как Российская Федерация и Украина, большие страны с великим разнообразием округов и местоположений для их дальнейшего роста и развития товариществ собственников жилья необходимо усовершенствовать законодательную и нормативную базу на федеральном и местном уровне. Меры по этому усовершенствованию должны предусматривать гарантию закрепления права на земельный участок в кондоминиумах за собственниками жилья; упрощение порядка регистрации собственности и прав собственности в кондоминиумах; а также выделение нуждающимся товариществам собственников субсидий на жилье и коммунальные услуги - сноска из «Национальные Образы Жилищного Сектора. Российской Федерации. Организация Объединённых Наций, Нью-Йорк и Женева, 2004 год».

«Создание коллективных органов управления, таких, как товарищества собственников жилья, для кондоминиумов должно оставаться приоритетным направлением проводимой политики. При изменении законодательства в интересах содействия развитию таких товариществ они должны представлять собой нечто большее, чем просто юридическое лицо, имеющее юридическое основание выступать от имени всех собственников кондоминиума. Законодательство следует изменить таким образом, чтобы кондоминиум как имущественный комплекс мог охватывать самые различные формы собственности. Следует учесть права, как собственников, так и арендаторов. Кроме того, законодательство должно быть изменено таким образом, чтобы обязательства по капитальному ремонту собственников больших квартир с небольшими средствами могли быть ограничены. Такие поправки следует внести наряду с поправками, способствующими развитию системы страхования жилищного фонда.» - Country Profiles on Housing and Land Management. Ukraine. Final draft. United Nations, New York and Geneva, 2013

#### **4. Рекомендации**

Следующие рекомендации могут быть сделаны по части расходов и обслуживания зданий, но ни как не по поводу законодательных актов, так как это не является в компетенции студента.

Зачастую, участвуя на собраниях, во время дискуссий о нужных работах или услугах пожилые люди управляются человеческим фактором. Когда делаются предложения, часто в ответ товарищество слышит о том, что та или иная ремонтная работа либо слишком дорогая, либо пожилые люди просто не хотят делать их, так как не уверены в завтрашнем дне. Главным и важным советом товариществам будет то, что следует найти способы донести до людей этот факт, что ремонтная работа очень необходима. Иначе конструкции ломаются и рушатся. Оставлять их на самотёк не следует, так как дальнейшее их разрушение ведёт к ряду новых проблем и более дорогих ремонтных работ, а так же может привести к угрозе жизни человека.

Каждое товарищество должно иметь чёткую и продуманную стратегию ведения ремонтных работ, а также работ по уходу. Это приведёт к тому, что здание со временем будет приведено в порядок и в следствии этому могут уменьшиться коммунальные платежи в разделах отопления, ремонта.

Раадику 13, Таллинн, Эстония. Товариществу хотелось бы предложить, чтобы они продумали действия ремонтных работ и в первую очередь отремонтировали самые критичные места в здании. Это будут – фундамент, уличные стены (стыки), панели балконов, изоляция отопительной системы и вентиляция (на странице 13-14 более подробно описаны недостатки). Но уже есть планы отремонтировать балконные панели, фундамента и навес у подъездов, примерные цены уже сделаны и летом будут осуществлены эти работы.

Таблица №16 Планируемые ремонтные работы на лето 2014 года

Номер	Работа	Примерная стоимость EUR
1	Фундамент	12000
2	Балконные панели	11000
3	Навес у подъездов	2400
<b>Вместе</b>		<b>25400</b>

Сделав, эти работы, конструкция здания будет крепче. Исправив фундамент, в дальнейшем не будет затоплен подвал, и тогда можно будет делать ремонтные работы там. Отремонтировав панели балконов и навесы у подъездов, здание будет более благоустроено.

Май 57, Пярну, Эстония. В данный год не планирует никаких масштабных ремонтных работ. На протяжении нескольких лет товарищество тратило много денег на ремонты, и было договорено, что несколько лет товарищество будет копить деньги.

Но рекомендацией для Май 57, Пярну было бы обратить внимание на состояние отопительной системе, туда включая радиаторы жилых помещений, которые были установлены в 1985 году. Они могут быть причиной, почему в торцевых квартирах холодно. А так же, товарищество могло бы рассмотреть механизацию как отопительной, так и вентиляционной системы (более точное описание приведено на странице 18). Это всё, не только бы уменьшило в будущем коммунальные счета, но и могло бы гарантировать жителям благосостояние.

Шлиссельбургское шоссе 23, Санкт-Петербург, Россия. Состояние здания не в самом лучшем состоянии, на это можно сослаться и из-за того, что долгое время жилые дома были не приватизированы, и государство должно было заниматься ими. Теперь же с 1 марта 2005 года, вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ, предусматривающий реформу ЖКХ, созданием товариществ собственников жилья (ТСЖ) с передачей жилого фонда частным Управляющим компаниям. С тех пор люди должны были привыкать сообща решать действия по уходу и ремонту своей общей собственности.

Как и в остальных зданиях, проблемами здания являются: фундамент, уличные стены, радиаторы, отделка коридоров, вентиляция (подробнее на странице 25). Следовательно,

если сделать ремонт фундамента, уличных стен, то можно, скорее всего, сэкономить на счётах по отоплению. В будущем же, следовало бы обратить внимание на отопительную систему и вентиляцию. Если же их изменить и механизировать, то можно сэкономить на отоплении.

Улица Славы 48, Новоархангельск, Украина. В Украине очень схожие законы с Российскими, так же в Украине не так давно перешли на товарищества, при чём ещё не во всех домах созданы товарищества. В Украине ещё не до конца прошло программа приватизации недвижимости.

По данным станиц 49-50, проблемами в здании выявились фундамент, уличные стены, панели лоджии и вентиляция. Частично, почему здание не в самом лучшем состоянии, потому что люди только стали учиться управлять приватизированной площадью. Если около 20 лет люди считали, что состояние здания - это проблема государства, то теперь это непосредственная проблема собственника.

Товариществу надо чётко разработать план действия, чтобы сделать правильные ремонтные работы, выгодные и качественные. Может быть даже на летний период, когда не будет оплаты за отопление, поднять цену сбора на ремонтные работы, чтобы быстрее собрать нужную цену и не зависеть от больших суд в банке.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Жилищная проблема во всех странах, как свидетельствует опыт, до сих пор продолжает оставаться наиболее острой из всех социальных проблем, но причины проблем разные.

Одной из наиболее серьезных проблем жилищного сектора является управление жилищным фондом и его эксплуатация, в частности организация ремонта и содержания. Бесплатная приватизация привела к коренным изменениям в структуре прав собственности на жилищный фонд. Однако даже сегодня в некоторых странах отсутствует ясное представление о правах собственности. Концепция частной собственности на жилье в значительной степени была девальвирована не только государственными органами власти, но и самими собственниками. Отсутствует надлежащая институциональная структура для собственников квартир, а также сказывается недостаток источников информации для них, в частности в многоквартирных домах. В большинстве случаев у них нет возможностей и средств для принятия решений, относящихся к их имуществу.

По итогам проделанной работы необходимо отметить следующее, что недвижимость - это совокупность его состояния, расходов и законов. Все эти составляющие влияют на состояние недвижимости в той или иной части. Немало важно знать, что можно и нельзя делать с недвижимостью на базе законодательных актов, но очень важно, следить за недвижимостью. Коммунальные счета прямые доказательства хорошего ведения здания и его технического состояния. В связи с тем, что простой народ не может реорганизовывать законы, а может только следовать им. То остаются только расходы и возможные улучшения в ходе ремонта и обслуживания на долю собственника жилья.

Однозначно, нужно вкладывать в недвижимость деньги и время. Так как здание это такой же важный орган жизни, и он амортизируется. Важно попытаться провести ремонт



жилищного фонда возможно более экономным способом и не допустить его дальнейшего обветшания, утраты квартир и еще большего ухудшения жилищных условий. В настоящее время экономически невозможно снести все старые, пришедшие в негодность многоквартирные дома и заменить их новыми зданиями. Это обуславливает необходимость в повсеместном экономически оправданном обновлении жилья в целях предотвращения дальнейшего снижения его качества.

Сделав в работе ряд исследований, можно подойти к выводу о том, что нужно делать для исключения ситуаций, когда жилищные здания становятся негодными.

Во-первых, чтобы избежать превращения жилищного здания в негодность, придумано ряд инициатив: создание товариществ, наём частных управляющих компаний. Всегда стоит делать осмотр здания, записывать изменения и следить за этой динамикой. Хорошо если это делает собственник квартиры, который является активным участником товарищества. Но если в этом случае используется нанятая частная управляющая компания, то очень редко в компании находятся люди, у которых достаточно времени для изучения ряда жилых зданий.

Так же следует, при планировании и начале работ по обновлению, провести техническое, экономическое и социальное обследование жилищного фонда. Технические обследования в жилых домах разных стран проводятся экспертами, использующими различные методы.

Во-вторых, чтобы избежать превращения жилищного здания в негодность, следует управляться не человеческим фактором, а сугубо профессиональным. Если есть ряд ремонтных работ, которые непосредственно следует выполнить, то их нужно намечать в планы. Так как маленькие проблемы имеют тенденцию перерастать в более трудоёмкие и дорогостоящие. Тем самым, лучше решать проблемы по мере поступления и не откладывать их в дальний ящик.

В-третьих, благосостояние жилищного здания ведёт к благосостоянию коммунальных счетов. Если здание корректно оснащено, утеплено и обслужено, то оно может быть дешёвым в разделе коммунальных платежей. Естественно, первоначально придётся сделать ряд крупных денежных вложений, но они окупятся спустя несколько лет.

Конечно, очень сложно сравнивать здания по разным нормативным актам и законам, но одно ясно, что все страны стремятся к тому, чтобы панельные дома, построенные в 80'х

годах могли бы прослужить ещё порядком несколько десятков лет. Если правильно их обслужить, то они могут выступать по техническим данным наравне с новостройками. В Эстонии есть жилищные здания, которые были переоборудованы системами отопления, вентиляции, обшивкой дома и заменой окон, дверей. В совокупности было важно, чтобы у здания были маленькие теплопотери. Сделав эту работу, хотелось бы обратить внимание, что непосредственно Эстония впереди Российской Федерации и Украины. Это обусловлено тем, что с провозглашением независимости Эстонский народ искал пути для улучшения состояния жилищных условий. И получается, что более двух десятилетий разрабатывались и регулировались законодательные акты, касающиеся жилищных зданий, их товариществ и их технических состояний. Поэтому в Эстонии все органы жизнедеятельности жилищных зданий работают более слаженно и органичнее, чем в РФ или Украине. Так же заметим, что в принципе РФ уже следует по пути налаживания слаженной работы между государством-товариществом-собственником. Они приняли поправки 1 марта 2005 года, и тем самым уже сделаны первые шаги. Но нельзя забывать и то, что и в Украине предпринимаются меры для улучшения состояния жилищных условий. Скорее всего, Украина наметит свой курс на Европу и будет перенимать от туда ценный опыт в работе с жилыми зданиями, адаптировать законы по нужды населения страны.

Каждый из нас заинтересован в том, чтобы платить меньше, но тем самым чувствовать себя комфортно дома. Для менеджеров недвижимости очень хорошо брать один два объекта и сравнивать их между собой, чтобы увидеть более полную картину. При таком сравнении, более ясно видна разница между состоянием и расходами. Все возможные законы в нынешнее время находятся во всеобщем доступе и каждый интересующийся, может ими в любое время воспользоваться.

## **KOKKUVÕTE**

Kogemuslikult on enamikes riikides kõige teravamad sotsiaalsed probleemid seotud elamistingimustega, kuigi nende probleemide tekkepõhjused on erinevad.

Elamusektori üheks kõige tõsisemaks probleemiks on elamufondi haldamine ja eksploatatsioon, sealhulgas remontide ja korrashoiu korraldamine. Elamute erastamine tõi endaga kaasa põhjalikud muutused omanike kohustustes ja õigustes. Tänapäeval on ka riike, kus puudub selge ettekujutus sellest, millised on omandiga seotud õigused. Puudub vastav institutsionaalne struktuur elamute omanikele. Probleemiks on ka see, et asjakohane ja vajalik informatsioon on puudulik, seda eriti kortermajades. Enamasti pole seal elavatel inimestel võimalusi ja vahendeid selliste otsuste langetamiseks, mis puudutab otseselt nende vara.

Koostatud tööle tuginedes tehtud tuleb märkida, et kinnisvara olukord sõltub selle tehnilisest seisundist, õigusaktidest ja kuludest. Kõik need komponendid mõjutavad kinnisvara ühel või teisel määral. Seadusaktidest tulenevalt on oluline teada, mida tohib ja ei tohi teha kinnistul ning kuidas jälgida selle seisundit. Kommunaalmaksete tase on otsesteks tõestusteks sellest, kas elamu on hästi hallatud ning heas tehnilises seisukorras. Tavainimene ei saa muuta õigusakte, kuid on võimeline neid järgima. Omanikud saavad muuta olukorda sisuliselt selles osas, et nad teostavad oma elamutes vajalikke remont- ja hooldustöid.

Kinnisvara heakorra ja püsivuse säilitamiseks on oluline investeerida õigeaegselt nii aega kui raha. Oluline on teha elamute remonditöid võimalikult ökonoomselt ja vältida hoone lagunemist ning muutumist ohtlikuks inimestele. Majanduslikult on hetkel võimatu kõikide vanade, eluks kõlbmatute elamute lammutamine ning nende asendamine uutega.

Töös on tehtud mitmeid uuringuid, mille alusel saab välja tuua tegevused, et vältida olukorda, kus elamud muutuvad eluks kõlbmatuteks.

Esiteks, vältimaks hoone muutumist elukõlbmatuks on loodud mitmeid võimalusi: on loodud korteriühistud, sõlmitud lepingud haldusfirmadega. Alati on otstarbekas läbi viia hoone tehnilised ülevaatused, fikseerida toimunud muudatused ja jälgida nende dünaamikat. Suurepärane oleks ka see, kui seda teeks iga korteri omanik, kes oleks ka korteriühistu aktiivne liige. Kuid kui on sõlmitud leping haldusfirmaga, siis tihtipeale ei pööra elanikud hoonele enam nii suurt tähelepanu, kui seda teeksid omanikud ja majaanikud ise.

Tööde planeerimisel ja nende alustamisel, tuleks läbi viia elamu tehniline, majanduslik ja sotsiaalne uuring. Erinevates riikides viiakse tehnilised uuringud läbi ekspertidega, kes kasutavad erinevaid töövõtteid ja meetodeid.

Teiseks, vältimaks elamu muutumist eluks sobimatuks tuleks hinnata elamu tegelikku olukorda. Otsuseid tuleb langetada mitte ainult tuginedes inimeste soovidele, vaid ka osata vaadelda elamut perspektiivis. Kui on vajadus teha mitmeid väikesi olulisi remonditöid, siis peaks need lisama plaanidesse, et kõigile oleks näha, kuidas väikesed tööd võivad aja jooksul muutuda suuremateks ning kulukamateks. Seega kõnealuste probleemidega tuleks tegeleda nüüd ja praegu.

Kolmandaks, elamu heakorratase mõjutab ka kommunaalmaksete vähenemist. Kui hoone on õigeaegselt remonditud, soojendatud ja hästi hallatud, siis on tulevikus kommunaalmaksed olulisemalt väiksemad. Kui elamu on halvas seisundis, siis tuleks oluliselt investeerida selle parandamiseks. Iseenesest mõistetav on ka see, et alguses tuleb investeerida selleks, et tulevikus see tagasi saada soodsamate kommunaalmaksete näol.

Erinevate haldusstandardite ja õigusaktide järgi on väga raske elamuid omavahel võrrelda. Siiski on selge, et pürgitakse selle poole, et 80-ndatel ehitatud paneelelamud saaksid inimesi teenida veel mitukümmend aastat. Hoonete õige haldamine teeb nad konkurendivõimelisteks uute ehitatud elamutega. Eestis on hooneid, kus on ümberseadistatud kütte- ja ventilatsioonisüsteemid, paigaldatud uued aknad ja ukSED ning maja on soojustatud. Tervikuna on ka tähtis, et elamul oleksid väikesed soojuskaod.

Neljandaks, tahaksin märkida ka seda, et Eestis on haldus ja hooldus märksa kõrgemal tasemel kui Venemaal ja Ukrainas. See võib olla tingitud sellest, et kui kuulutati välja Eesti Vabariik, otsisid inimesed ise võimalikke viise oma elamute heakorra parandamiseks. Seega Eestis on tehtud enam kui paarkümmend aastat edukat tööd kinnisvara halduses, seda just korteriühistute, korterelamute ja nende tehnilise seisundi osas. Sellest võib järeldada, et Eestis haldus ja hooldus on oma vahel hästi seotud ja töötavad sümbioosis.

Märkimisväärne on ka see, et Venemaa on teel parandamaks oma olukorda seoses haldamise ja hooldusega. Venemaal on 1. märtsil 2005 aastal tehtud muutusi õigusaktides ning on ka tehtud esimesed sammud selleks, et parandada süsteemset koostööd riigi, korteriühistute ja omanike vahel. Samas ei tohi unustada seda, et ka Ukrainas võetakse ette meetmeid elamute olukorra parendamiseks. On suur tõenäosus, et Ukraina võtab kursi Euroopale võttes sealt üle häid kinnisvara haldamise ja hooldamise kogemusi, kohandades seadusakte oma elanikkonna vajadustele vastavalt.

Inimene on huvitatud sellest, et maksta vähem ja samas tunda ennast oma kodus mugavalt. Kinnisvara halduritele oleks väga hea võtta üks või kaks sarnast elamut erinevatest riikidest analüüsimiseks ja võrdlemiseks ning järelduste tegemiseks selleks, et saada paremat ülevaadet toimuvast. Võrdlus võimaldab halduritel saada head ülevaadet elamu seisundi ja kulude vahekorrast. Vajalikud seadusaktid on tänapäeval vabalt kättesaadavad ning iga inimene, kellel on selle vastu huvi saab nendega igal ajal tutvuda.

Kõik see võib anda tulevasele haldurile teoreetilisi kogemusi, mida ta võib kasutada ka edaspidises elus.

## **SUMMARY**

Quality of our housing is the most serious aspect of our social life. Biggest problems in real estate are its management and exploitation, maintenance and correct repairs. Privatization back in 90's brought a lot of changes in people life as in rights and obligations. Even today we see that in some countries people don't understand completely their rights in real estate that they own.

In done work it should be noted that real estate is the main aspect of our life which consists of real estate technical condition, legal rights and utility bills. All of these aspects influence real estate life.

It is important to understand all the rights that are suited with it. As a proof of well being of real estate are the utility bills. Because ordinary person can't change laws he can change his building by repairing and maintain it correctly. Buildings need funding in them. Well funded building will serve its owner for a long time. But there are situations when people don't pay attention to real estate and leave everything as it is. In this situation they will pay more money for job that could be done for smaller price.

For beginning, people need to understand that they are using buildings and they can be damaged. So that the situation won't get out of hands they need to handle repairs and maintenance not from evaluating their wallets but firstly evaluating the condition of buildings. The main job here is to either find real estate companies that will manage and maintain our buildings correctly or create a partnership.

Secondly, it is important that everyone understands why there has to be done this or that repair job. If it is obvious that there has to be something done than talking and explaining to them that in future repairs can be more expensive will convince majority.

And the third aspect is that well being of building will bring the utility bills down. As usually we need to fund so that we could live better.

Of course it's hard to compare buildings from different countries that we managed and maintain by different standards and laws. But all of them have one thing in common is that they all want their buildings to live longer. It can be done if there will be several changes in technical systems as ventilation and heating, change in insulation of house. It all can change the characteristics of the house.

It would be fare to note that Estonia is affront in housing and land management that the other countries we've examined. It happened because of when Estonia got independent they had to work out their own ways to make their buildings and houses better for living in them. That's why in Estonia management and maintenance work side by side.

But we shouldn't forget that Russia stepped on a similar path 1 march 2005, they've made several changes in the law so to correct the housing situation in country. And Ukraine has similar situation as anywhere in the world, but hopefully they will take actions and learn from their European colleagues.

We shouldn't forget that everyone wants to live good and pay less. For future real estate managers it is good to star their path in career by analyzing and comparing one type of houses in different countries. It will help to be enlarge horizons of knowledge that they got in the University.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Korteriomandiseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13231543?leiaKehtiv>
2. Жилищный кодекс Украины <http://www.likos.com.ua/category/housing-code-of-ukrainian-ssr/>
3. Жилищный кодекс Российской Федерации  
[http://www.zhilkod.ru/download/zhk\\_zhilkod.ru.pdf](http://www.zhilkod.ru/download/zhk_zhilkod.ru.pdf)
4. Korteriuhistuseadus <https://www.riigiteataja.ee/akt/13235602?leiaKehtiv>
5. ЖКХ правовые акты РФ  
[http://kgrct.ru/official\\_documents/normativnye\\_pravovye\\_akt/normativnye\\_pravovye\\_akt\\_v\\_sfere\\_zhkh/](http://kgrct.ru/official_documents/normativnye_pravovye_akt/normativnye_pravovye_akt_v_sfere_zhkh/)
6. ЖКХ правовой акт Украины <http://www.odessa.ua/departments/1188;>  
<http://www.ligazakon.ua/atemala/si080907.html>
7. Создание товариществ собственников жилья (ТСЖ) РФ <http://www.eao.ru/?p=2055>
8. Создание товариществ собственников жилья (ТСЖ) Украины  
[http://internetandlaw.blogspot.com/2013/01/blog-post\\_29.html](http://internetandlaw.blogspot.com/2013/01/blog-post_29.html)
9. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН 72-ФЗ «О ТОВАРИЩЕСТВАХ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»  
[http://www.ohranatruda.ru/ot\\_biblio/normativ/data\\_normativ/1/1664/index.php#i178707](http://www.ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/1/1664/index.php#i178707)
10. Gruis, V., Tsenkova, S., Nieboer, N. (Eds) 2009. Management of Privatised Housing. Blackwell Publishers
11. Lujanen, M. (2010) Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks International Journal of Law in the Built Environment Vol. 2 No. 2: 178-197
12. Country Profiles on Housing and Land Management. Ukraine. Final draft. United Nations, New York and Geneva, 2013



13. Национальные Обзоры Жилищного Сектора. Российская Федерация. Организация Объединённых Наций, Нью-Йорк и Женева, 2004 год.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

### Технические данные и анализ

Таблица №3 Технические данные Раадику 13

Часть здания	Тип	Оценка	Недостатки	Рекомендации
Фундамент	низкий фундамент	2	фундамент сильно повреждён	восстановление фундамента
Утеплитель фундамента (+ гидроизоляция)	утеплён в 1985 г.	2	нуждается в утеплении	ремонт в первую очередь
Стены подвала	панельные	4	краска стен сносилась	-
Пол подвала	бетон	4	-	-
Уличная дверь подвала	поменяны в 2004 г.	5	-	-
Несущие стены	панельные	5	-	-
Уличные стены	не утеплены (с 1985г.)	3	местами треснуты	нуждается в чистке в местах соединения и новом заполнителе.
Лестница	железобетон	5	-	-
Перила лестницы	поменяны в 2012 г., металлические с деревянным верхом	6	-	-
Утеплитель крыши	утеплена в 2013 г.	6	-	-
Сточная система осадков	чугунная труба (1985 г.)/пластмасса (	4	трубы не имеют на улице приличного вывода	-

	2000г.)			
Панели балконов	Панельные ( 1985г.)	3	краска сильно сношена, имеется растительный нарос	-
Окна жилых помещений	деревянные или стеклопакет	5	-	-
Окна коридора	стеклопакет 2010г.	5	-	-
Уличные и промежуточные двери	поменяны в 2009/2010 г.	6	-	-
Отделка коридора	штукатурка, перекрашена в 2011 г.	5	-	-
Электрический щит	220/380 V	5	-	-
Электрические провода	алюминий (2012 г.)	5	-	-
Освещение коридоров	частично автоматизировано на этажах (2010 г.)	5	-	-
Домофон	обновлён 2013г.	6	-	-
Отопительная подстанция	обновлён в 2008 г.	5	-	-
Изоляция отопительной системы	минеральная вата (1998 г.)	3	изоляция частично отсутствует	нужно заново обтянуть
Радиаторы в жилых помещениях	алюминий (2012г.)	6	-	-
Радиаторы в нежилых помещениях	сняты	-	-	-

Изоляция труб теплоснабжения	поролон	3	изоляция частично отсутствует	нужно заново обтянуть
Вентиляция	естественная вентиляция в туалете и кухне (1985 г.)	3	воздух не движется	следует механизировать
Канализация в квартирах	пластмассовые трубы, поменяны в 2011 г.	6	-	-
Канализация выведена из дома	чугунная труба	4	-	-
Лифты	отсутствует	-	-	-
Охранная система	отсутствует	-	-	-

## Технические данные и анализ

Таблица №6 Технические данные Май 57

Часть здания	Тип	Оценка	Недостатки	Рекомендации
Фундамент	низкий фундамент	6	-	-
Утеплитель фундамента (+ гидроизоляция)	утеплён в 2009 г.	6	-	-
Стены подвала	панельные	5	-	-
Пол подвала	бетон	4	в некоторых местах потрескался	-
Уличная дверь подвала	поменяны в 2012 г.	5	-	-
Несущие стены	панельные	5	-	-
Уличные стены	утеплены, утеплитель пенопласт в 2009 г.	5	-	-
Лестница	железобетон	5	-	-
Перила лестницы	поменяны в 2000 г., металлические с пластиковым верхом	4	пластик потрескался	-
Утеплитель крыши	утеплена в 2010 г.	6	-	-
Сточная система осадков	чугунная труба с 1986 г.	5	-	-
Панели балконов	панельные ( 2009 г.)	5	-	-
Окна жилых помещений	деревянные или стеклопакет	5	-	-
Окна коридора	стеклопакет ( 2009 г.)	5	-	-
Уличные двери	поменяны в 2012 г.	6	-	-

Отделка коридора	штукатурка, перекрашена в 2009 г.	5	-	-
Электрический щит	220/380 V	5	-	-
Электрические провода	алюминий	5	-	-
Освещение коридоров	автоматизировано на этажах (2013 г.)	5	-	-
Домофон	обновлён 2010 г.	6	-	-
Отопительная подстанция	обновлён в 2007 г.	5	-	-
Изоляция отопительной системы	минеральная вата (2012 г.)	6	-	-
Радиаторы в жилых помещениях	чугун (2000 г.)	4	во время отопительного сезона становится слишком жарко в квартире	следует автоматизировать отопительную систему
Радиаторы в нежилых помещениях	сняты	-	-	-
Изоляция труб теплоснабжения	Поролон (2012 г.)	5	-	-
Вентиляция	естественная вентиляция в туалете и кухне (1986 г.)	3	воздух не движется	следует механизировать
Канализация в квартирах	пластмассовые трубы, поменяны в 2011 г.	6	-	-
Канализация выведена из дома	чугунная труба	4	-	-
Лифты	отсутствует	-	-	-
Охранная система	отсутствует	-	-	-

## Технические данные и анализ

Таблица №9 Технические данные Шлиссельбургского проспекта 23

Часть здания	Тип	Оценка	Недостатки	Рекомендации
Фундамент	низкий фундамент	5	-	-
Утеплитель фундамента (+ гидроизоляция)	утеплён в 1985г.	3	местами разрушено	нуждается в ремонте
Стены подвала	панельные	5	-	-
Пол подвала	бетон	4	в некоторых местах пол потрескался	-
Уличная дверь подвала	поменяны в 2010 г.	5	-	-
Несущие стены	панельные	5	-	-
Уличные стены	Не утеплены, бетон с 1985г.	4	стыки между стенами местами рассыпаны	нуждается в новом заполнении
Лестница	железобетон	5	-	-
Перила лестницы	металлические с деревянным верхом (1985 г.)	4	перила погнуты, местами отсутствуют стержни	-
Утеплитель крыши	утеплена в 2009 г.	5	-	-
Сточная система осадков	чугунная труба (1985 г.)	4	со временем сточные трубы засоряются, нужно их прочищать	-
Панели балконов	Панельные (1985 г.)	4	на панелях краска износилась	нужно заново перекрасить
Окна жилых помещений	деревянные или стеклопакет	5	-	-
Окна коридора	Деревянные (1985 г.)	4	окна изношены	нужно заменить или освежить

Уличные двери	установлена в 2010 г.	6	-	-
Отделка коридора	Штукатурка (1985 г.)	3	Штукатурка и краска местами облуплена	Нуждается в косметическом ремонте
Электрический щит	220/380 V	5	-	-
Электрические провода	алюминий	5	-	-
Освещение коридоров	Автоматизировано (2000 г.)	5	Включается разом на всех этажах, когда темнеет	-
Домофон	поставлен 2012 г.	6	-	-
Отопительная подстанция	обновлён в 2009 г.	5	-	-
Изоляция отопительной системы	минеральная вата (2012 г.)	5	-	-
Радиаторы в жилых помещениях	чугун (1985 г.)	4	-	-
Радиаторы в нежилых помещениях	сняты	-	-	-
Изоляция труб теплоснабжения	поролон (2012 г.)	5	-	-
Вентиляция	естественная вентиляция в туалете и кухне (1985 г.)	3	воздух не движется	следует механизировать
Газовое оборудование	-	-	-	-
Канализация в квартирах	чугунные трубы (1985 г.)	4	со временем трубы могут проржаветь	-
Канализация выведена из дома	чугунная труба	3	не известно, когда в последний раз проверялась	-
Лифты	не грузовые (1991 г.)	4	Техника устарела	Нуждается в новой технике



## Технические данные и анализ

Таблица №12 Технические данные улицы Славы 48

Часть здания	Тип	Оценка	Недостатки	Рекомендации
Фундамент	низкий фундамент	4	-	-
Утеплитель фундамента (+ гидроизоляция)	утеплён в 1987 г.	4	нуждается в утеплении	ремонт в первую очередь
Стены подвала	панельные	4	-	-
Пол подвала	бетон	4	-	-
Уличная дверь подвала	деревянная (1991 г.)	4	местами треснута, нуждается в покраске	-
Несущие стены	панельные	5	-	-
Уличные стены	не утеплены, панель с нанесённой на неё штукатуркой (1991 г.)	3	местами штукатурка отпала	нуждается в утеплении.
Лестница	железобетон	5	-	-
Перила лестницы	металлические 2000 г.	5	-	-
Утеплитель крыши	утеплена в 2011 г.	5	-	-
Сточная система осадков	-	-	-	крыша с наклоном и ей не было сделана сточная система
Панели лоджии	Панельные (2000 г.)	5	-	-
Окна жилых помещений	деревянные или стеклопакет	5	-	-
Окна коридора	стеклопакет (2010 г.)	5	-	-
Уличные и промежуточные двери	поменяны в 2007 г.	6	-	-

Отделка коридора	Штукатурка (2008 г.)	5	-	-
Электрический щит	220/380 V	5	-	-
Электрические провода	алюминий	5	-	-
Освещение коридоров	не автоматизировано	5	-	-
Домофон	-	-	-	-
Отопительная подстанция	обновлён в 2005 г.	5	-	-
Изоляция отопительной системы	минеральная вата	3	нужно освежить изоляцию	-
Радиаторы в жилых помещениях	чугун (1987 г.)	5	-	-
Радиаторы в нежилых помещениях	сняты	-	-	-
Изоляция труб теплоснабжения	поролон	5	-	-
Вентиляция	естественная вентиляция в туалете и кухне (1987 г.)	3	воздух не движется	следует механизировать
Канализация в квартирах	чугунные трубы	5	-	-
Канализация выведена из дома	чугунная труба	4	не известно, когда в последний раз проверялась	-
Лифты	отсутствует	-	-	-
Охранная система	отсутствует	-	-	-

Таблица №14 Общие расходы исследуемых объектов

Название	Единица измерения	Тариф в евро за единицу			
		Раадику 13	Май 57	Шлиссельбургский проспект 23	Улица Славы 48
Содержание	м <sup>2</sup> / с квартиры	0.23/м <sup>2</sup>	9.27/квар.	0.15/ м <sup>2</sup>	0.2/м <sup>2</sup>
Ремонт	м <sup>2</sup>	0.32/м <sup>2</sup>	0.192/м <sup>2</sup>	0.30/м <sup>2</sup>	0.28/м <sup>2</sup>
Вывоз мусора	с человека/ м <sup>2</sup>	0.0519/ м <sup>2</sup>	1.23/ чел.	0.05/м <sup>2</sup>	0.98/ чел.
Очистка мусоропровода	м <sup>2</sup>	X	X	0.03/м <sup>2</sup>	X
Общее электричество	общих м <sup>2</sup> / квартира	0.0325/м <sup>2</sup>	0.061/м <sup>2</sup>	2.99 /квар.	1.02/квар.
Отопление	м <sup>2</sup>	1.765/м <sup>2</sup>	1.183/м <sup>2</sup>	1,55/ м <sup>2</sup>	0.84/м <sup>2</sup>
Нагрев воды	м <sup>3</sup>	4.34/м <sup>3</sup>	4.09/м <sup>3</sup>	4.33/м <sup>3</sup>	3.12/м <sup>3</sup>
Вода и канализация	м <sup>3</sup>	2.08/м <sup>3</sup>	2.39/ м <sup>3</sup>	2.04/м <sup>3</sup>	1.65/м <sup>3</sup>
Потери воды	с человека	X	1.08/ чел.	0.41/ чел	X
Газ	м <sup>3</sup>	X	X	X	X

## **Устав товарищества Раадику 13**

### §4.2 Член Товарищества обязан:

§4.2.1 выполнять обязанности и требования, определенные уставом Товарищества и решениями руководящих и контрольных органов Товарищества;

§4.2.5 придерживаться распорядка, утвержденного общим собранием Товарищества, а также соблюдения санитарных и противопожарных правил при использовании, ремонте и обслуживании квартирной собственности и общих мест; ремонт в квартире производить в период с 9:00 до 22:00, кроме выходных и праздничных дней.

§4.2.6 регулярно (раз в месяц), к определённого сроку, оплачивать текущие хозяйственные расходы в размере и порядке, утверждённом общим собранием. Основанием для расчёта считаются:

§4.2.6.1 вывоз мусора, ремонтный фонд дома, административные расходы, уборка, аварийный фонд, возврат займа, резервный фонд и страховка – в соответствии с решением общего собрания, из расчёта на 1м<sup>2</sup> квартирной собственности;

§4.2.6.2 общая электроэнергия - в соответствии со счётом, предоставленным производителем, поделено на количество квартирных собственников;

§4.2.6.3 вода и канализация - на основании показаний, предоставленных членом квартирной собственности. В случае несвоевременного предоставления показаний, истечения срока калибровки, нарушения пломбы или порчи водомеров, правление может выставить счёт за воду и канализацию на основании своего решения;

§4.2.6.4 общая вода – в соответствии с решением общего собрания, поделено на количество квартирных собственности;

§4.2.6.5 отопление - в соответствии со счётом, предоставленным производителем за количество использованной теплоэнергии в предыдущем месяце, из расчёта на 1м<sup>2</sup> реальной части квартирной собственности занесённой в крепостную книгу;

§4.2.7 общее собрание имеет полное право, при наличии расходов за отопление, принять решение и установить различные платёжные обязательства владельцам квартир, которые самовольно, без согласия всех владельцев квартир и соответствующего разрешения на

строительство удалили смежные стены между балконами и комнатами, тем самым, увеличив метраж отапливаемой площади;

§4.2.8 при задержке оплаты счетов за хозяйственные расходы правление товарищества может востребовать пени до 0,07% за каждый просроченный календарный день, начиная с первого числа месяца, следующего после задержки оплаты хозяйственных расходов. При наличии уважительных причин правление может своим решением освободить члена товарищества от уплаты пени;

§4.2.9 возместить Товариществу или другим собственникам квартир за причинённый ущерб в законном порядке, если он испортил имущество Товарищества или его члена;

§4.2.11 не имеет право без разрешения всех собственников квартирной собственности перестраивать систему отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации. При перестройки квартиры нельзя нарушать или ослаблять несущие конструкции здания;

§4.2.15 позволить входить в квартиру члену общества правления с соответствующим специалистом для проверки счётчиков;

§4.3 для обеспечения выполнения обязанностей к члену товарищества принимаются следующие меры воздействия:

§4.3.1 востребование пени решением правления в случае задолженности;

§4.3.2 предоставление заявления в суд для принуждения выполнять членские обязанности;

§4.3.3 в случае, невыполнения своих обязанностей или при несоответственном их выполнении, правление Товарищества имеет право применить к члену Товарищества договорной штраф в сумме его паевого взноса.

#### **Устав товарищества «Тульяк» Май 57**

§4.2 Член Товарищества обязан:

§4.2.1 выполнять обязанности и требования, определенные уставом Товарищества и решениями руководящих и контрольных органов Товарищества;

§4.2.5 придерживаться распорядка, утвержденного общим собранием Товарищества, а также соблюдения санитарных и противопожарных правил при использовании, ремонте и обслуживании квартирной собственности и общих мест;

§4.2.6 регулярно (раз в месяц), к определённому сроку, оплачивать текущие хозяйственные расходы в размере и порядке, утверждённом общим собранием. Основанием для расчёта считаются:

§4.2.6.1 ремонтный фонд дома, административные расходы, уборка, аварийный фонд, возврат займа, резервный фонд и страховка – в соответствии с решением общего собрания, из расчёта на 1м<sup>2</sup> квартирной собственности;

§4.2.6.2 общая электроэнергия - в соответствии со счётном, предоставленным производителем, поделено на количество квартирных собственников;

§4.2.6.3 вода и канализация - на основании показаний, предоставленных членом квартирной собственности. В случае несвоевременного предоставления показаний, истечения срока калибровки, нарушения пломбы или порчи водомеров, правление может выставить счёт за воду и канализацию на основании своего решения;

§4.2.6.4 общая вода, вывоз мусора – в соответствии с решением общего собрания, поделено на количество проживаемых людей в квартирных собственностях;

§4.2.6.5 отопление - в соответствии со счётном, предоставленным производителем за количество использованной теплоэнергии в предыдущем месяце, из расчёта на 1м<sup>2</sup> реальной части квартирной собственности занесённой в крепостную книгу;

§4.2.8 при задержке оплаты счетов за хозяйственные расходы правление товарищества может востребовать пени до 0,07% за каждый просроченный календарный день, начиная с первого числа месяца, следующего после задержки оплаты хозяйственных расходов. При наличии уважительных причин правление может своим решением освободить члена товарищества от уплаты пени;

§4.2.9 возместить Товариществу или другим собственникам квартир за причинённый ущерб в законном порядке, если он испортил имущество Товарищества или его члена;

§4.2.11 не имеет право без разрешения всех собственников квартирной собственности перестраивать систему отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации. При перестройки квартиры нельзя нарушать или ослаблять несущие конструкции здания;

§4.2.15 позволить входить в квартиру члену общества правления с соответствующим специалистом для проверки счётчиков;

§4.3 для обеспечения выполнения обязанностей к члену товарищества принимаются следующие меры воздействия:

§4.3.1 востребование пени решением правления в случае задолженности;

§4.3.2 предоставление заявления в суд для принуждения выполнять членские обязанности;

§4.3.3 в случае невыполнения своих обязанностей или при несоответственном их выполнении, правление Товарищества имеет право применить к члену Товарищества договорной штраф в сумме его паевого взноса.

#### **Устав товарищества Шлиссельбургского проспекта 23, обслуживает здание «Град Петра»**

§6.1. Член Товарищества обязан:

§6.1.1 - соблюдать жилищное, гражданское законодательство, ст.15-18 Закона Российской Федерации "О товариществах собственников жилья", Правила проживания в кондоминиуме, а также другие решения, принятые общим собранием членов Товарищества;

#### **СТАТЬЯ 15. ВРЕМЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА В КОНДОМИНИУМЕ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

2. Домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

3. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем,

ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

#### СТАТЬЯ 16. БРЕМЯ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В КОНДОМИНИУМЕ

1. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

2. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

#### СТАТЬЯ 17. ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ ДОМОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ

1. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев - собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

3. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

§6.1.2 - соблюдать требования настоящего Устава, принимать участие в работе общего собрания;

§6.1.1 - соблюдать государственные технические, противопожарные и санитарные нормы и правила содержания дома и придомовой территории.

§8. Общее собрание членов Товарищества.

§8.1.3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально его доле участия.



§8.1.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более, чем 50% голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новую дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

§8.1.5. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов Правления. В случае отсутствия членов Правления председательствующий может быть избран из членов Товарищества. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Собрание по выбору способа управления кондоминиумом или учредительное собрание Товарищества ведет инициатор собрания.

§8.1.6. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

§9. Правление Товарищества.

§9.3. В обязанности Правления входят:

- соблюдение Товариществом действующего законодательства и требований Устава.
- контроль за своевременным внесением членами Товарищества установленных платежей и взносов;
- составление годового бюджета Товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени Товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- созыв и организация проведения общего собрания;

## §12. Средства Товарищества.

### §12.1. Средства Товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей, направленных на реализацию уставных целей и задач;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт недвижимости, коммунальные услуги, иных дотаций;
- компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию и иных услуг отдельным категориям граждан, предусмотренных действующим законодательством;
- доходов от хозяйственной деятельности;
- средств специальных фондов;
- прочих поступлений.

§12.2. Часть свободных денежных средств может быть помещена в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги исключительно на основании решения общего собрания Товарищества.

§12.3. Решением общего собрания Товарищество может образовывать специальные фонды для реализации уставных задач. Порядок образования и расходования средств специальных фондов определяется общим собранием.

### **Устав товарищества улицы Славы 48**

Так как в данный момент времени товарищество по адресу ул. Славы 48, не является зарегистрированным товариществом, у него нет заверенного юридически устава, за которое проголосовали собственники квартир.

В таком случае жители выбирают одного человека, который будет вести дела дома и бухгалтера, кто будет вести учёт поступления денег и составление счетов. Собственники

договариваются о собраниях и в ходе живой дискуссии решают проблемы. Все такие собрания протоколируются.

В данный момент товарищество ул.Славы 48 подало ходатайство в местное самоуправление для того, чтобы создать юридическое лицо товарищества.

Однако, можно сейчас точно сказать, что рассматривая «Жилищный кодекс Украины», можно вынести статьи:

**Статья 151.** Обязанности собственника по обеспечению сохранности квартиры

Граждане, которые имеют в частной собственности квартиру, обязаны обеспечивать её сохранность, производить за свой счёт текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию.

**Статья 152.** Порядок проведения переоборудования и перепланировки квартиры, которая принадлежит гражданину

Переоборудование и перепланировка квартиры, которая принадлежит гражданину на праве частной собственности, производятся с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

**Статья 153.** Содействие государства в ремонте и благоустройстве квартир, которые принадлежат гражданам

Государство подаёт гражданам, которые имеют в частной собственности квартиры, помощь в их ремонте и благоустройстве. Ремонт квартир, что принадлежат гражданам, по их желанию может производиться предприятиями бытового обслуживания населения.

**Статья 162.** Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги в квартире, которая принадлежит гражданину

Плата за пользование жилым помещением в квартире, которая принадлежит гражданину на праве частной собственности, устанавливается соглашением сторон.

Плата за коммунальные услуги берётся кроме квартирной платы по утверждённым в установленном порядке тарифам.

Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяются соглашением сторон. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

## Фотографии

Раадику 13, Таллинн



Фото №1. В фото показано, что фундамент местами разломлен, местами залеплен тем, что было под рукой.



Фото №2. В фото показано, что фундамент местами разломлен, местами залеплен тем, что было под рукой.



Фото №3. В фото показано, что фундамент местами разломлен, вследствие этого в подвале образуются лужи.



Фото №4. В фото показано, что на балконных панелях образовался органический нарост, местами панели сколоты



Фото №5. В фото показано, что утеплитель отопительной системы содран полностью

**Май 57, Пярну.**



Фото №6. Дом полностью отделан.



Фото №7. Фасад дома полностью приведён в порядок.





Фото №8. Как снаружи, так и внутри были сделаны ремонтные работы.

**Шлиссельбургский проспект 23, Санкт-Петербург.**



Фото №9. Дом не утеплён. Не утеплённый фундамент.



Фото №10. Стены дома не утеплены. Стыки замазаны, но не понятно с каким качеством это было сделано.



Фото №11. Лифты и отделка коридора. Лифты нуждаются в обновлении, неизвестно, сколько они ещё прослужат. Подъезды сделаны по принципу, кто на что горазд.

**Ул. Славы 48, Новоархангельск.**



Фото №12. Фундамент, местами в полном порядке. Местами заметны расколы, но пока не очень значительные.



Фото №13. Дом не утеплен. Местами штукатурка подпорчена: взбучена или отпавшая.



Фото №14. Облицовка лоджий нуждается в покраске, местами надо вставить новое дерево.