

Жилищная реформа в Латвии.  
Жилищные кооперативы и  
общественные организации

Участие собственников квартир в  
управлении домами

Жилищная реформа в Латвии  
Приватизация и основные законы

- Начало приватизации 1992 год.
- 1991 год Закон О Приватизации кооперативных квартир
- 1995 год Закон О Квартирной собственности
- 1995 год Закон О Приватизации жилья принадлежащего государству и самоуправлениям

Участие собственников квартир в управлении домами  
Способы реализации функции управления домом  
собственниками квартир

- Вопрос об форме управления решает собрание собственников квартир-50%+1 голос
- **Формы управления:**
  - А с созданием юридического лица:
  - Кооперативное общество собственников квартир
  - Ассоциация собственников квартир
  - Б без создания юридического лица:
  - Заключение коллективного или индивидуальных договоров поручения с физическим или юридическим лицом осуществлять управление и обслуживание домов

Участие собственников квартир в управлении домами  
Различные формы управления

- **Кооперативное общество** • **Предпринимательское общество, полноценная бухгалтерия, затраты при регистрации, минимальный капитал 200Ls(1Euro=0.7Ls), наиболее приемлемо для объединения нескольких домов**
- **Товарищество собственников квартир** • **Общественная организация, упрощенная бухгалтерия, минимальные затраты при регистрации (нет капитала), наиболее приемлема в малых городах, на селе, для одного дома**
- **Договор поручения** • **Нет затрат на регистрацию, особенно удобен в маленьких домах и при привлечении к управлению профессионалов.**

Участие собственников квартир в управлении домами  
Услуги по обслуживанию и содержанию домов  
**налогообложение**

- **Налог на добавленную стоимость (НДС)** • **Не применяется - В кооперативах при оказании услуг своим членам, в остальных случаях если между собственником и управлением заключен договор на обслуживание**
- **Налог на прибыль** • **Не применяется К доходам жилищных кооперативов и товариществ**

Участие собственников квартир в управлении домами  
**Общественные объединения**

- **Ассоциация кооперативных обществ собственников квартир создана в 1998 году**
- **Латвийская Ассоциация собственников квартир создана в 2007 году**
- **Латвийская Ассоциация домоуправлений и обслуживающих компаний-создана в 1999 г.(www.lnpaa.lv)**

### Ассоциация кооперативных обществ собственников квартир Латвии

- Основана в 1998г.
- Число членов – 34 кооператива
- Цели:
  - Лоббирование интересов КОСК
  - Оказание помощи в организации новых КОСК
  - Обмен опытом между КОСК
  - КОСК по успешному управлению
- Основные достижения :
  - Принята государственная программа развития жилья и специальная программа кредитования КОСК
  - Услуги КОС предоставляемые его членам не облагаются НДС налогом на прибыль
  - Проводятся постоянно семинары по республике

### Жилищная реформа Взаимодействие государства и общественных организаций в области управления и обслуживания жилья

- Государственное агенство жилья
- ❖ Консультативный совет по вопросам жилья
- ❖ Рабочие группы по подготовке предложений по изменению и дополнению нормативной базы
- Министерство Экономики

### Участие собственников квартир в управлении домами

- В настоящее время процесс приватизации закончился, приватизировано более 90% многоквартирного жилого фонда
- В Латвии на сегодня действует более 1000 кооперативных обществ и товариществ собственников жилья
- Высока активность собственников квартир в малых городах там большинство домов управляется собственниками

### Участие собственников квартир в управлении домами

- В крупных городах , таких как Рига, Елгава, Даугавпилс , Резекне активность собственников квартир крайне низка.
- В Риге из более чем 5 000 домов самоуправления прошедших приватизацию только 547 управляются собственниками квартир, аналогичная картина в других крупных городах

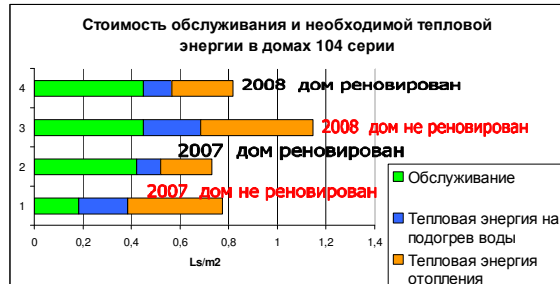
### Участие собственников квартир в управлении домами Что определяет активность собственников квартир

- Позиция самоуправлений:
  - в маленьких городах самоуправления находят инструменты для стимуляции.
  - г. Валмиера – безпроцентные кредиты на реновацию, долево участие при ремонте особо проблемных домов, методическая помощь, стоимость услуги по обслуживанию домов компаний самоуправления выше чем в домах под управлением собственников.
  - в крупных городах искусственно низкие цены на услуги компаний самоуправления, прямые и скрытые дотации домам где собственникам квартир остаются под управлением компаний самоуправления

### Участие собственников квартир в управлении домами Что определяет активность собственников квартир Экономические факторы



Участие собственников квартир в управлении домами  
Экономические факторы влияющие на  
активность собственников



Жилищная реформа в Латвии.  
Жилищные кооперативы и  
общественные организации

- Реновация домов невозможна без вовлечения собственников квартир в процесс управления домом
- В ближайшие годы экономические причины вынудят собственников квартир найти приемлемую для себя форму кооперации

*Flat Owners Adviser Center  
Flat Owners' Cooperative Society  
Association*

*Member of the board  
Sergej Sidorko*

*Lielvārdes Street 103-45, Rīga, LV-1084, Latvija  
Phone (+371) 7572911, mob. 9540107  
e-mail :sidorko@balticom.lv*