

Жилищно-коммунальное хозяйство

ВЫПОЛНИЛИ: ПЕШКОВА ЕКАТЕРИНА

СТУКАЛОВА КРИСТИНА

ОСТАПЕНКО АНАСТАСИЯ

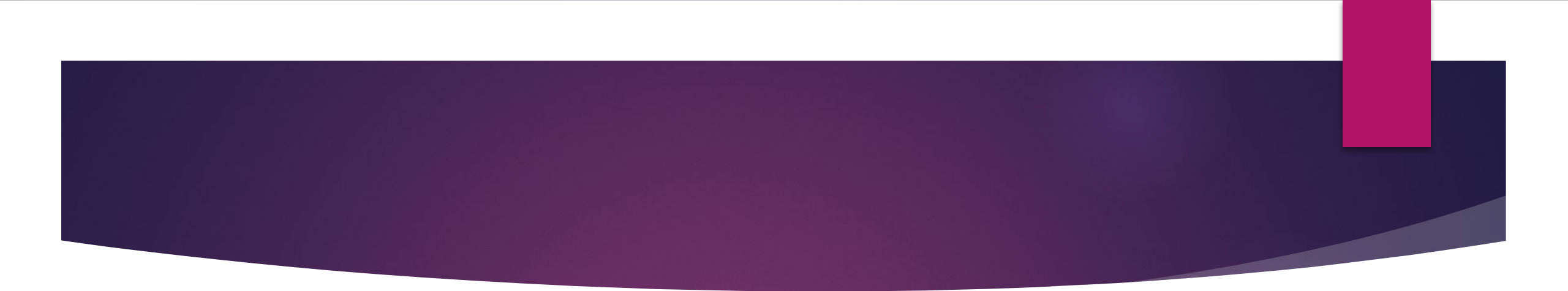
БГУ-15-01

- ▶ **Жилищно-коммунальное хозяйство** – это отрасль народного хозяйства, основной целью функционирования которой является удовлетворение потребностей населения в услугах, обеспечивающих их нормальные условия жизни и работы.
- ▶ **Жилищно-коммунальное хозяйство** включает в себя целый комплекс подотраслей, который обеспечивает полноценную работу разных зданий в населенных пунктах, инженерной инфраструктуры, создает комфорт, удобство для проживания, нахождения в помещениях граждан, предоставляя им широкий перечень жилищно-коммунальных услуг.



- ▶ **Жилищно-коммунальное хозяйство – это следующие услуги:**
- ▶ Канализация, где осуществляется отведение сточных вод;
- ▶ Капитальный ремонт зданий;
- ▶ Водопровод, где устраняются протечки водопроводных труб, оформляется система очистки воды;
- ▶ Теплоснабжение, в рамках которого жители должны получить горячую воду, отопление. При этом должна обеспечиваться бесперебойная работа ТЭЦ и котельных. Если функционирование их будет нарушено, то может наступить топливно-энергетический кризис;
- ▶ Текущий ремонт внутренних инженерных систем и коммуникаций зданий;
- ▶ Сбор мусора, его вывоз и дальнейшая утилизация;
- ▶ Электроснабжение;
- ▶ Содержание придомовых территорий в чистоте, их благоустройство.



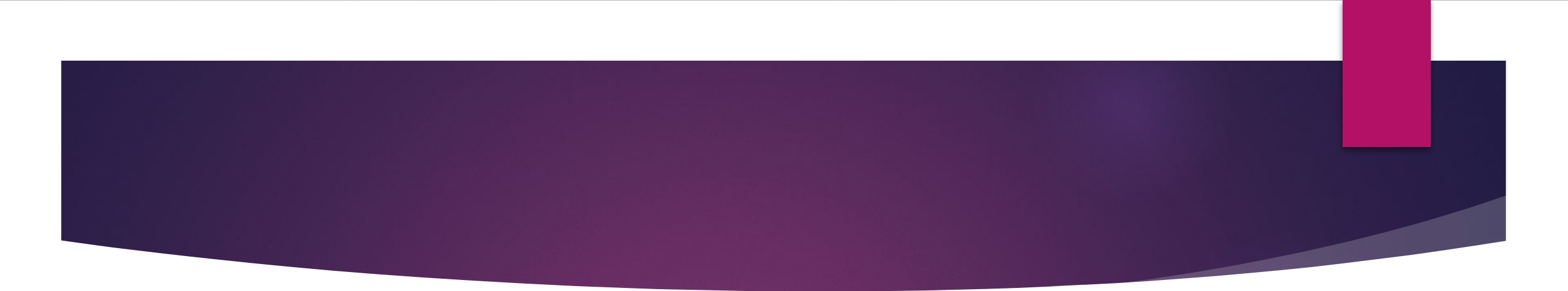


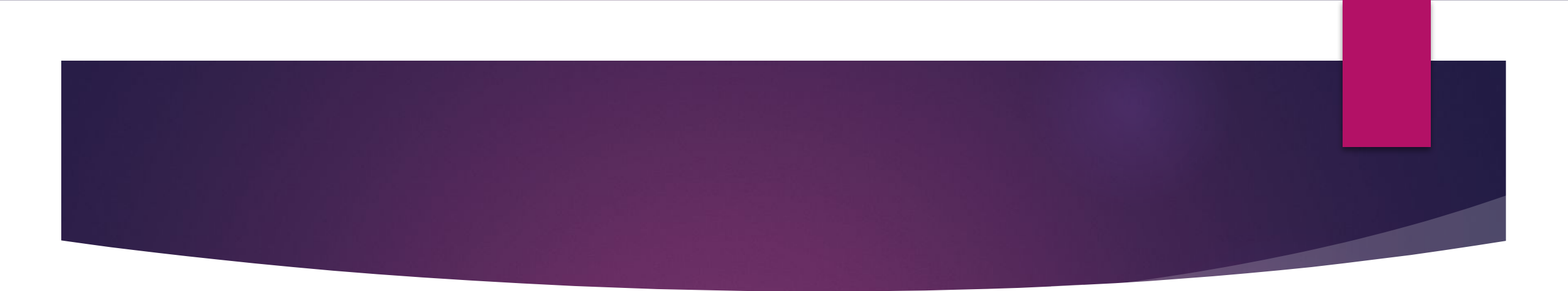
▶ **Каждая подотрасль ЖКХ представлена совокупностью жилищно-коммунальных предприятий:**

- ▶ 1. Санитарно-технических;
- ▶ 2. Энергетических;
- ▶ 3. Транспортных;
- ▶ 4. По внешнему благоустройству.

- ▶ 1. **К санитарно-техническим** относятся предприятия по обслуживанию и эксплуатации водопроводных и канализационных систем, предприятия по уборке территорий населенных мест и санитарной очистке домовладений, прачечные, бани, купально-плавательные сооружения.
- ▶ 2. **Энергетические предприятия** — электрические, газовые и теплофикационные распределительные сети, отопительные котельные, ТЭЦ и электростанции, газовые заводы, обслуживающие населенные пункты.
- ▶ 3. **Транспортные предприятия** — городской общественный пассажирский транспорт (трамвай, троллейбус, фуникулеры, канатные дороги, автобусы, такси), водный транспорт местного назначения.
- ▶ 4. **К сооружениям внешнего благоустройства** населенных мест, которые входят в состав коммунального хозяйства, относятся дороги и тротуары, мосты и путепроводы, подземные и наземные транспортные пешеходные переходы и эстакады, сооружения и сети ливневой (водосточной) канализации, набережные, различные пиротехнические сооружения, предназначенные для предотвращения оползней и затопления территорий, их осушения, берегоукрепление, зеленые насаждения общего пользования, уличное освещение.

- ▶ Предприятия коммунального хозяйства обслуживают также и промышленные предприятия, снабжая их водой, электроэнергией, газом.
- ▶ Ведущими являются предприятия водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, теплоснабжения, многоотраслевые предприятия, организации внешнего благоустройства (дорожно-мостового хозяйства, озеленения, санитарной очистки и утилизации отходов), гостиничные предприятия.
- ▶ Наиболее распространенная организационно-правовая форма хозяйствующих субъектов в жилищно-коммунальном хозяйстве — **муниципальные унитарные предприятия**. Преобладающей хозяйственной структурой в жилищно-коммунальном обслуживании являются многоотраслевые предприятия.

- 
- ▶ **Отрасли ЖКХ по конкурентному потенциалу делятся на три сектора:**
 - ▶ 1) локально-монопольные;
 - ▶ 2) потенциально конкурентные;
 - ▶ 3) рыночные.

- 
- ▶ **1. Локальные монополии** — отрасли и предприятия, где по экономическим, технологическим, экологическим, естественно-территориальным причинам невозможна конкуренция.
 - ▶ К ним относятся не только предприятия-поставщики (тепло-, водо-, газо-, электроснабжение, водоотведение), но нередко и организации, обслуживающие жилищное хозяйство, в частности организации лифтового хозяйства.

- ▶ **2. Потенциально конкурентные отрасли** становятся конкурентными по мере изменения системы управления, приватизации, внедрения договорных отношений между собственниками жилья, управляющими компаниями и подрядными жилищными организациями.
- ▶ **Так, в коммунальном хозяйстве потенциально конкурентными являются:**
- ▶ управление и обслуживание объектов коммунального хозяйства;
- ▶ привлечение организаций, использующих альтернативные формы предоставления коммунальных услуг, в том числе автономные системы жизнеобеспечения и объекты, не связанные с сетевой инженерной инфраструктурой (крышные котельные, газоснабжение от емкостного и баллонного газа и др.);
- ▶ выполнение отдельных работ по обслуживанию объектов коммунального хозяйства (ремонт и прочистка сетей, уборка мусора и т.д.);
- ▶ проектно-изыскательские и строительные работы по развитию объектов коммунального назначения.

- ▶ **3. Вполне рыночной, конкурентной отраслью** является жилищное хозяйство, прежде всего внутридомовое обслуживание.
- ▶ **Жилищные и коммунальные услуги (ЖКУ)** обеспечивают решение задач по сохранению в надлежащем состоянии жилого фонда и созданию благоприятных условий для проживания людей. Они отличаются высокой социальной значимостью, принадлежностью к группе жизнеобеспечения.
- ▶ Объем и качество услуг непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия жизни, санитарно-гигиенические условия, чистоту водного и воздушного бассейнов, уровень производительности труда.

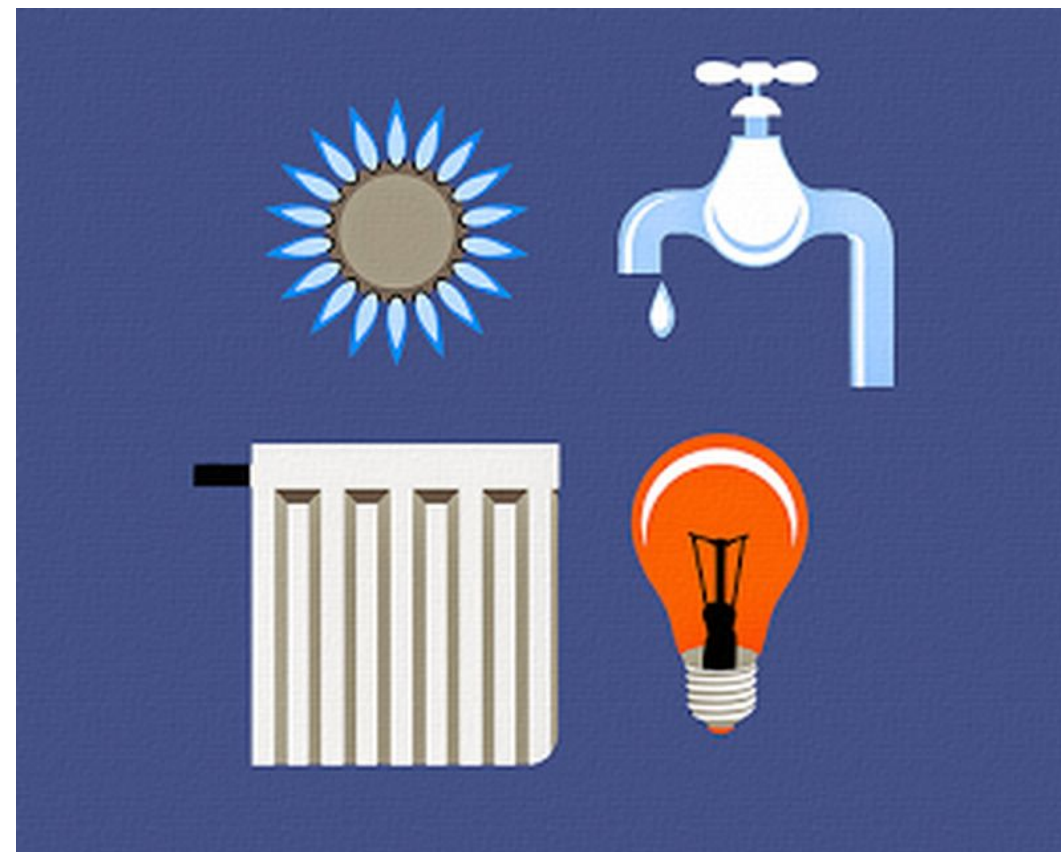
Жилищные услуги

- ▶ **Жилищные услуги** — это комплекс работ, обеспечивающих нормальное функционирование жилого дома и благоустройство придомовой территории.
- ▶ **Перечень жилищных услуг утверждается федеральными органами и включает:**
- ▶ содержание общего имущества жилого дома (включая подвалы, чердаки, подъезды и крыши) и придомовой территории;
- ▶ вывоз бытовых отходов;
- ▶ работы, выполняемые при проведении технического осмотра и обхода отдельных помещений жилых домов, включая устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения и электротехнических устройств и другие работы;
- ▶ работы, выполняемые при подготовке жатых зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период;
- ▶ ремонт общего имущества, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории;
- ▶ другие виды работ (обслуживание лифтов и т.д.).



Коммунальные услуги

- ▶ *Коммунальные услуги* предоставляются в виде доведенных до потребителей материальных носителей с определенными качественными показателями.
- ▶ **В состав коммунальных услуг включаются:**
- ▶ холодное и горячее водоснабжение;
- ▶ водоотведение и очистка сточных вод;
- ▶ электроснабжение;
- ▶ газоснабжение, в том числе в баллонах;
- ▶ отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при печном отоплении);
- ▶ утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов.



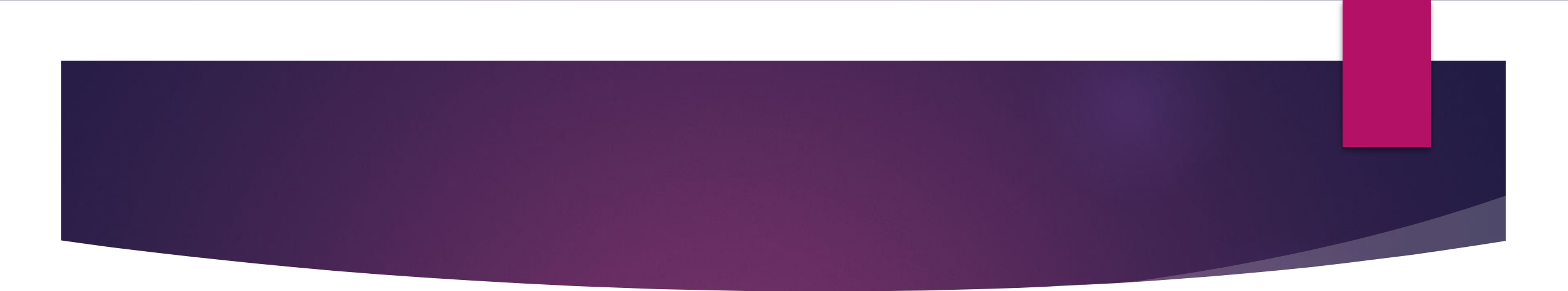
▶ **Для коммунальных услуг характерными чертами являются:**

- ▶ привязка сложной инженерной инфраструктуры к территории;
- ▶ неразрывность, строгая последовательность процесса производства, транспортировки и потребления услуг;
- ▶ услуги не накапливаются, недопроизводство не компенсируется более интенсивным производством в другой период;
- ▶ процесс потребления услуг непрерывный, отказ от потребления на значительный срок, как правило, невозможен.

- ▶ В силу технологических особенностей отрасли и условий формирования систем жизнеобеспечения территорий большинство коммунальных предприятий (в первую очередь связанных с сетевой поставкой ресурсов) занимают монопольное положение на обслуживаемой территории (локальные монополии).
- ▶ При отсутствии приборов в многоквартирном или жилом доме устанавливаются **нормативы потребления коммунальных услуг и ресурсов** (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) для определения размера оплаты ЖКУ.
- ▶ Нормативы устанавливаются по инициативе уполномоченных органов или ресурсоснабжающих организаций едиными для домов, имеющих аналогичные конструктивные и технические параметры и степень благоустройства.

- ▶ Общие правовые и экономические условия жилищно-коммунального обслуживания, функциональные обязанности хозяйствующих субъектов всех форм собственности определяются **муниципальным заказом**.
- ▶ **В рамках муниципального заказа разрабатываются:** объемы, параметры качества и надежности обслуживания жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг; финансирование ЖКУ, доли оплаты потребителей и компенсации бюджетом; комплекс договоров на выполнение заказа.
- ▶ **Муниципальные организации** отвечают за выполнение всего комплекса работ по содержанию, эксплуатации и ремонту объектов инженерной инфраструктуры и внешнего благоустройства, обеспечению коммунальными услугами населения, проживающего в муниципальном жилищном фонде. Прочие потребители заключают договоры поставки услуг непосредственно с предприятиями.

- ▶ Нередко местное самоуправление передает муниципальный заказ на весь комплекс работ многоотраслевому предприятию ЖКХ, которое становится единым генеральным подрядчиком. В этом случае отсутствуют специальные муниципальные учреждения или предприятия как посредники между муниципалитетом и подрядчиком, получающие деньги из бюджета за размещение заказа на выполнение ЖКУ. Если функции службы заказчика возложены на жилищно-эксплуатационные предприятия, то они совмещают их с функциями подрядчика.
- ▶ Отношения между администрацией города (района) и заказчиком оформляются **муниципальным контрактом** на организацию работ по оказанию жилищно-коммунальных услуг населению и другим потребителям, об управлении жилищным фондом и технологической частью с указанием источников и размеров финансирования услуг.
- ▶ **В муниципальном контракте** определяются основные задачи организации предоставления жилищно-коммунальных услуг всем потребителям и содержание объектов ЖКХ в соответствии с действующими нормами и правилами.

- 
- ▶ **Администрация передает заказчику жилищный фонд на обслуживание, оставляя за собой функции:**
 - ▶ контроля за соблюдением нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов инженерной инфраструктуры;
 - ▶ обеспечения соответствующего уровня финансирования для содержания принадлежащей ему недвижимости;
 - ▶ разработки и заключения договоров найма или аренды жилых и нежилых помещений.

Заказчик отвечает за поддержание жилищного фонда в надлежащем состоянии.

- ▶ **Концессия** — это договор долгосрочной аренды между государством (муниципалитетом) и юридическим (частным) лицом, сопровождаемый инвестиционными условиями.
- ▶ Объект передается в управление, однако право собственности остается за государством (муниципалитетом).
- ▶ **Концедентом** выступает муниципальное образование в лице органа местного самоуправления, а **концессионером** — индивидуальный предприниматель или юридическое лицо.
- ▶ Решение о заключении концессионного соглашения принимается концедентом на основе открытого или закрытого конкурса, с победителем оговариваются все детали соглашения: сроки эксплуатации, размер платы, права и обязанности сторон и т.д. Расторгнуть соглашение в одностороннем порядке можно только по решению суда.