



Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

В нашей стране продолжается реформа ЖКХ. Основная идея реформы – за все платит население (жильцы), причем знает за что именно платит.

Цель – реализация долгосрочной государственной жилищной политики (обеспечение жильем).

Основные задачи реформы:

- Демонополизация сферы ЖКХ;
- Формирование конечного потребителя.

Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

Решение задач демонополизации сферы ЖКХ и формирования конечного потребителя влечет изменение существующих принципов тарифной политики и механизмов тарифообразования, которые должны касаться следующих положений:

*для конкурентных зон – рыночное формирование стоимости услуг;

*для монопольных зон – стимулирование предприятий к снижению себестоимости продукции и повышению ее качественных показателей.

Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

Демонополизация сферы ЖКХ:

- преобразование муниципальных унитарных предприятий в акционерные общества и ООО (**выполнено**);
- совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальном образовании;
- изменение правил ценообразования и оплаты услуг предприятий ЖКХ;
- внедрение конкурсного обслуживания и управления жилищным фондом (**выполнено**).

Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

Совершенствование системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в муниципальном образовании.

Одной из основных целей реформирования ЖКХ является *рационализация и снижение издержек на производство и поставку потребителю услуг жилищно-коммунального хозяйства, удовлетворяющих необходимым качественным параметрам.*

Для этого необходимо осуществить следующие мероприятия:

- разграничение функций собственника жилищного фонда и хозяйственной деятельности по его управлению и обслуживанию;
- формирование договорных отношений между собственником жилищного фонда, управляющей организацией, подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг и потребителем коммунальных услуг;
- конкурсное привлечение управляющих и подрядных

Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

Разграничение функций собственника жилищного фонда и хозяйственной деятельности по его управлению и обслуживанию.

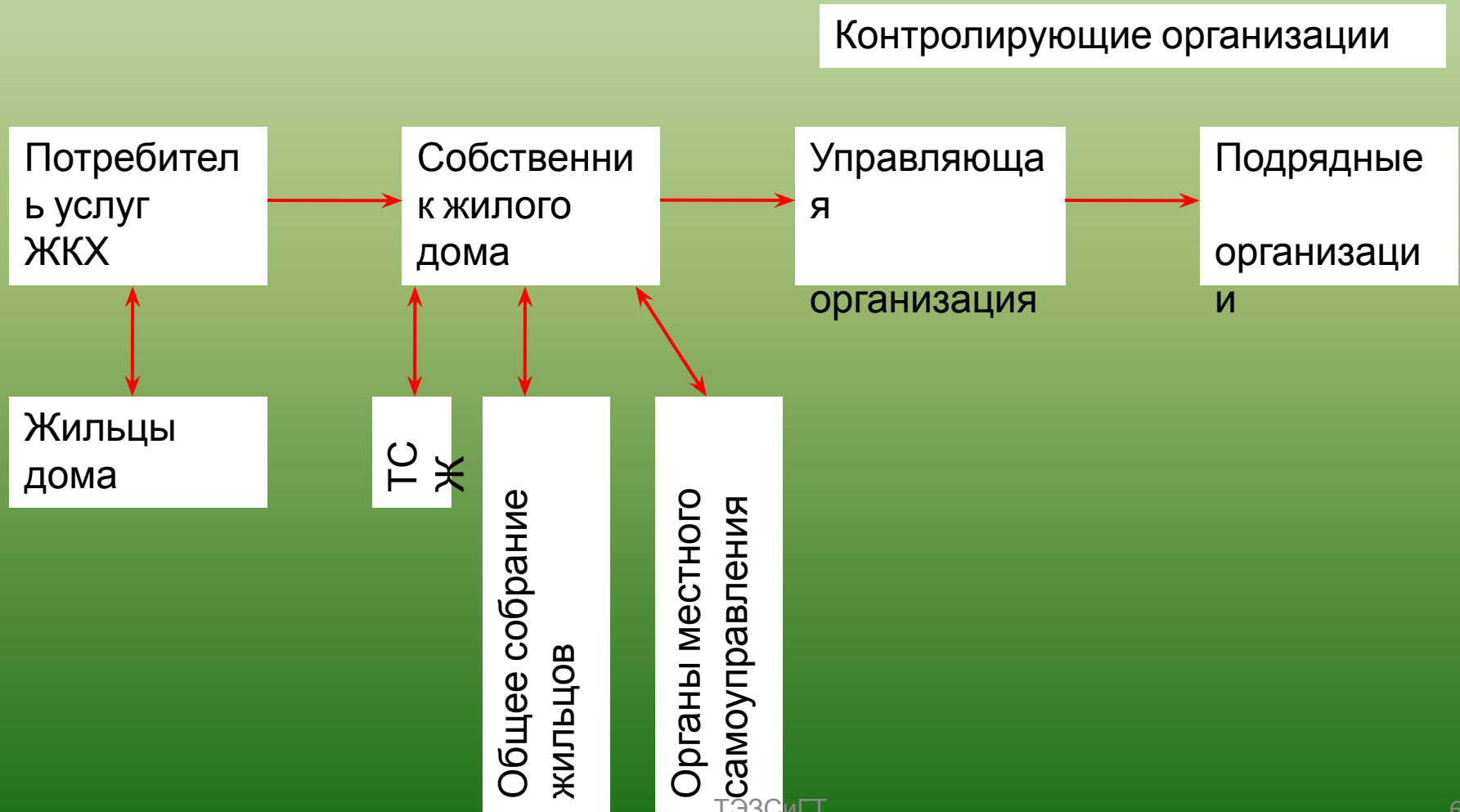
Формирование конкурентной среды в первую очередь зависит от эффективного разделения функций управления и обслуживания жилищного фонда и установления договорных отношений

между собственником жилищного фонда, управляющей организацией, подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг и потребителем коммунальных услуг.

От лица собственника жилищного фонда выступают, как правило, подразделения органов местного самоуправления ТСЖ и т.п.

Конкурентные отношения в сфере ЖКХ

разделения функций управления и обслуживания



Управляющие организации

Основными функциями реализации прав собственности являются:

- заключение договоров найма и аренды жилых и нежилых помещений;
- соблюдение нормативно-технических требований к содержанию и использованию, жилья и объектов инженерной инфраструктуры;
- обеспечение соответствующего финансирования для содержания принадлежащей собственнику недвижимости;
- заключение договора с выбранной организацией на управление **муниципальным** жилищным фондом.

Управляющие организации

Основными функциями управления являются:

- поддержание в надлежащем состоянии и развитие принятой от себя ответственности с требованиями стандарта коммунального хозяйства;
- выбор ресурсных услуг на основе специальных тендеров;
- заключение договоров на выполнение работ определенного количества;
- обеспечение выполнения договоров;
- организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги.



Управляющие организации

Фактическое разграничение функций в каждом муниципальном образовании может происходить в соответствии со структурным устройством органов местного самоуправления, но реализацию этих функций все структурные подразделения должны осуществлять только на договорной основе.

Департамент ЖКХ должен определять количество управляющих организаций и заключать с ними договор на управление жилищным фондом. Возможны различные варианты: либо все функции управления передаются управляющей компании, либо часть функций управления остается за департаментом ЖКХ.

Управляющие организации

Ключевой фигурой в реализации рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве является управляющая организация:

- управляющая организация должна быть в максимальной степени ориентирована на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг;
- управляющая организация является самостоятельным коммерческим предприятием, целью деятельности которого, как и любого коммерческого предприятия, является получение прибыли.

Исходя из этого, деятельность управляющей организации, с одной стороны должна быть жестко регламентирована органами исполнительной власти муниципального образования, с другой стороны, администрация муниципального образования не должна вмешиваться в финансовую деятельность управляющей организации. Договор на право управления жилищным фондом, заключенный между администрацией и управляющей организацией, должен содержать следующие позиции:

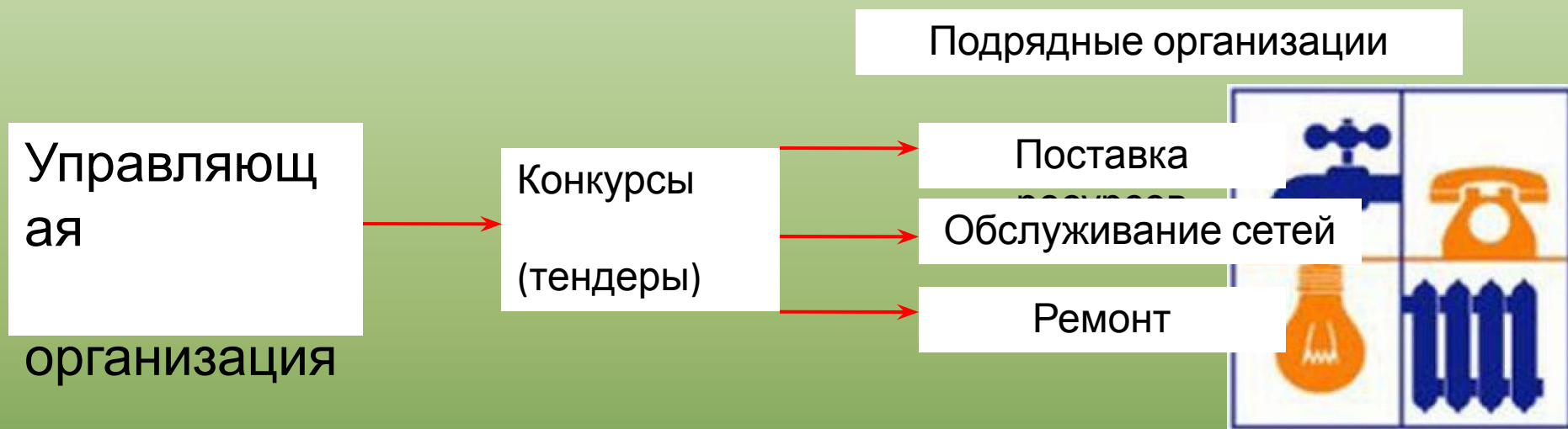
Управляющие организации

- передача прав на управление жилищным фондом, с указанием объемов жилищного фонда, передаваемого в хозяйственное ведение управляющей организации;
- обязанности по обеспечению жилищного и нежилого фондов энергоресурсами (теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение др.) с определением качественных и количественных характеристик;
- определение объемов работ по эксплуатации и содержанию жилищного и нежилого фондов, с указанием периодичности их выполнения, качественных и количественных характеристик;
- определение тарифов оплаты для потребителей соответствующих ресурсов и коммунальных услуг и обязательств муниципального бюджета (до полного покрытия затрат на производство и поставку услуг со стороны потребителей);
- штрафные санкции за непоставку, нарушение качественных или количественных показателей поставленных потребителям услуг;
- условия расторжения договора на право управления жилищным фондом.

Управляющие организации

Управляющая организация осуществляет сбор коммунальных платежей с населения и других потребителей коммунальных услуг и является получателем бюджетных средств. В стоимость тарифа, определяемого администрацией муниципального образования, должны входить затраты на содержание управляющей организации. Таким образом, формируется бюджет управляющей организации, из которого она осуществляет расчеты с поставщиками и производителями коммунальных услуг. Прибыль, оставшаяся в распоряжении управляющей организации после производства всего оговоренного количества работ и услуг и расчетов с подрядными организациями, является собственностью управляющей организации и расходуется по ее усмотрению.

Конкурсное привлечение подрядных организаций



Подрядные организации в конкурентных зонах обслуживания привлекаются управляющей организацией на конкурсной основе. Основным критерием конкурсного отбора подрядной организации являются обязательства подрядчика по выполнению определенного комплекса работ необходимого качества за минимальную оплату.

ТСЖ

Формирование конечного потребителя:

- массовая организация ТСЖ и передача им в управление жилищного сектора;
- ликвидация перекрестного субсидирования и изменение схемы субсидирования жилищно-коммунальных услуг таким образом, чтобы дотацией распоряжался непосредственно потребитель.

ТСЖ

• Организация ТСЖ

Инициатор

Ы

Жильцы
многоквартирног
о

ОМС

У



Общее собрание членов
ТСЖ

Правление ТСЖ
во главе с
председателем

У

О

П

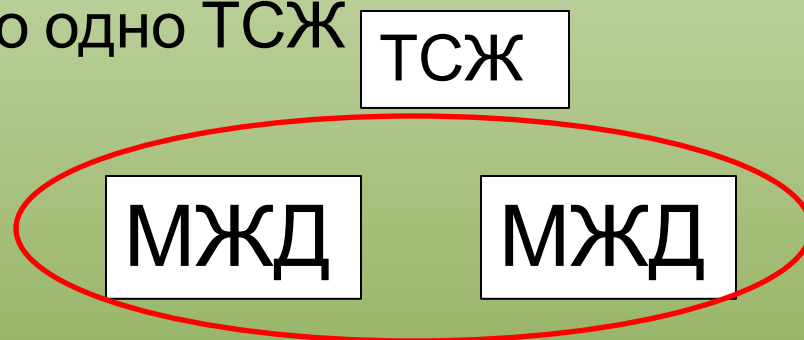
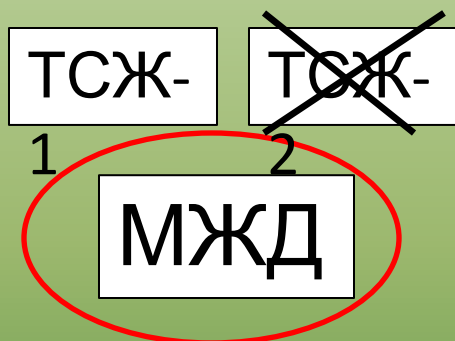
О



ТСЖ

- Создание ТСЖ

- Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ



- ТСЖ может быть создано при объединении нескольких многоквартирных домов или близко расположенных домов на одну семью.

