

Формирование рыночных механизмов управления многоквартирными домами

**Доклад Директора по стратегии и
развитию ОАО «МКС»
А.Ю.Демина**

Всероссийский форум жилищно-коммунального
хозяйства
Апрель, 2012

Основы регулирования в сфере управления МКД

Централизованная управляемая государством система

Как было

Переходный период.
Формирование нормативной базы, регулирующей деятельность участников

Как есть



Как будет

Административно-общественное регулирование

Присутствует высокий уровень нормативно-правового регулирования деятельности субъектов.
Планируемые к принятию и принятые за 2011-2012 гг. НПА признаются бизнес сообществом как шаг к качественным преобразованиям. Присутствует излишняя защищенность «безответственного собственника»

Формируются общественные институты, которые могут играть важную роль в сфере и приносят ряд требований и возможностей в деятельность участников

- Изменения в ЖК РФ (от 04.06.2011 № 123-ФЗ)
- ПП РФ от 06.05.2011 № 354 О предоставлении коммунальных услуг
- ПП РФ 14.02.2012 № 124 о договорах ресурсоснабжения
- ПП РФ от 28.03.2012 № 253 о требованиях к расчетам за коммунальные ресурсы и т.д.

- Саморегулируемые организации (Национальный Жилищный Конгресс)
- Фонд содействия реформированию ЖКХ
- ЖКХ-Развитие

Механизмы административно-общественного регулирования в сфере управления МКД активно развиваются

Рыночные механизмы управления МКД сегодня

«Нездоровая» конкуренция

- фирмы «однодневки», использование административного ресурса, отсутствие критериев оценки деятельности

Нелегитимность вида деятельности по управлению МКД

- нет понятия, нет вида экономической деятельности

Камуфлирование доходности

- доходы от деятельности загоняются в подрядный и субподрядный сегмент

Взаимоотношения между УО и РСО запрограммированы на убыточность УО

- риски недосбора платежей за коммунальные услуги ложатся на УО

Недофинансирование капитального ремонта МКД

- не принято решение по исполнению/отмене ст.16 Закона о приватизации

Избыточный контроль за деятельностью УО

- Нормативная база предусматривает нормы излишнего контроля за деятельностью УО и недостаточной ответственности собственников жилого фонда

Существующие рыночные механизмы не создают условия для прозрачности бизнеса, что не делает отрасль ЖКХ инвестиционно привлекательной

Деятельность участников рынка не прозрачна

По данным Фонда ЖКХ УО скрывают экономические показатели деятельности (чистые активы, доходы от управления, объем средств на ремонт)

Деятельность УО убыточна

Взаимоотношения между УО и РСО строятся на невыгодных для УО условиях

Взаимодействие с собственниками и неэффективно

Степень самоорганизации собственников не увеличивается

Ухудшение состояния жилого фонда

39,5% - средний износ жилищного фонда

Полноценный рынок управления МКД, на фоне наличия проблем в отрасли, не формируется



Рынок управления МКД должен быть честным, открытым и понятным для всех его участников

Предложения по формированию рынка управления МКД



Развитие механизмов ответственности собственников

- **Выполнение норм действующего законодательства**

Создание условий для формирования инвестиционной привлекательности отрасли

- **Принятие законодательства о капитальном ремонте**

Минимизация убытков УО

- **Изменение ПП РФ №124: предоставление УО ПРАВА в счет задолженности передать РСО дебиторскую задолженность населения за оказанные коммунальные услуги и ОБЯЗАННОСТИ РСО ее принять**
- **Изменение тарифного законодательства и ПП РФ №354: предоставления УО права при формировании цены за коммунальные услуги включать сбытовую надбавку**

Эффективные взаимоотношения УО с собственниками.
Создание условий для «здоровой» конкуренции

- **Принятие постановлений Правительства РФ:**
- **- об утверждении Стандартов и правил деятельности по управлению МКД,**
- **- об утверждении минимального перечня работ на МКД**

Легитимизация деятельности

- **Внесение в ОКВЭД вида деятельности по управлению МКД**

Спасибо за внимание!

Демин Андрей Юрьевич
Директор по стратегии и развитию
ОАО «МКС»

г. Москва, Саввинская набережная, 11
+7 495 221 74 24
+7 495 221 74 23 (факс)
info@mks-ru.com, www.mks-ru.com