

# 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](mailto:info@mks-ru.com), [www.mks-ru.com](http://www.mks-ru.com)