



ДОКЛАД

Об эффективности правового регулирования развития жилищно-коммунального комплекса в городе Комсомольске-на-Амуре

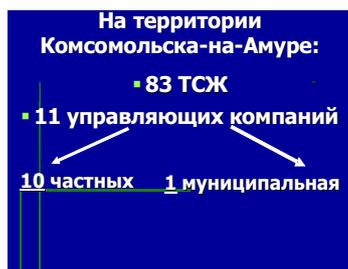
Депутаты городской Думы принимали участие в разработке 9 муниципальных правовых актов, регламентирующих функционирование сферы жилищно-коммунального хозяйства в городе.

При оценке эффективности реализации правовых актов, в том числе Плана реформирования жилищно-коммунального хозяйства на 2008-2012 годы, депутатами установлено:



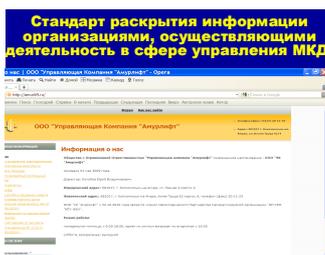
1. Собственниками помещений во всех многоквартирных домах выбраны способы управления:

- управляющей организацией - 1803 дома, или 82,0%;
- ТСЖ - 394 дома, или 17,9%;
- непосредственный способ управления - 2 дома или 0,1%.

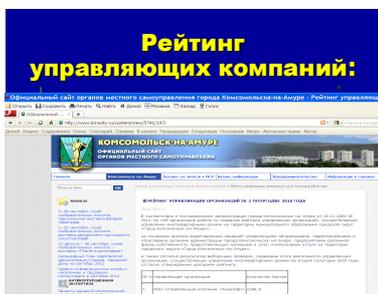


2. На территории города осуществляют свою деятельность **83** ТСЖ и **11** управляющих организаций, в том числе: **1** муниципальная и **10** частных.

В целях взаимодействия органов местного самоуправления и управляющих организаций, недопущения их противоправных действий, с каждой управляющей компанией заключены договоры о сотрудничестве.



3. Каждая управляющая организация создала официальный сайт компании в сети Интернет, где регулярно публикует информацию о своей деятельности.



4. Дважды в год (по итогам полугодий) формируется рейтинг управляющих организаций, который публикуется в СМИ и размещается на сайте органов местного самоуправления города.



5. В течение 2009-2010 годов за счет средств государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и долевого финансирования местного бюджета, а также средств собственников помещений проведен капитальный ремонт 197 многоквартирных домов общей стоимостью 565,4 млн. руб.

В соответствии с
Адресной программой Хабаровского
края по переселению граждан из
аварийного жилищного фонда в
городе будут построены
5 малоэтажных многоквартирных
домов
для переселения 290 человек

6. В соответствии с Адресной программой Хабаровского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в городе будут построены 5 малоэтажных многоквартирных домов для переселения 290 человек.

Работы по развитию городских коммунальных систем водоснабжения и водоотведения:

- строительство Комплекса по обезжелезиванию и демангации вод Амурского водозабора в пласте, проектной мощностью 75 тыс.куб.м воды в сутки (освоено 578,1 млрд.руб. из 2,1 млрд. руб.);
- развитие и модернизация инфраструктуры водоснабжения города до 2019 года (освоено 183,7 млн.руб. из 736,8 млн.руб.);
- реконструкция городских очистных сооружений (освоено 308,6 млн.руб. из 1,96 млрд. руб.).

7. Продолжаются работы по развитию городских коммунальных систем водоснабжения и водоотведения с привлечением средств федерального, краевого и местного бюджетов, а также средств предприятия, эксплуатирующего эти коммунальные системы:

- строительство Комплекса по обезжелезиванию и демангации вод Амурского водозабора в пласте, проектной мощностью 75 тыс.куб.м воды в сутки (освоено 578,1 млн.руб. из 2,1 млрд. руб.);

- развитие и модернизация инфраструктуры водоснабжения города до 2019 года (освоено 183,7 млн.руб. из 736,8 млн.руб.)

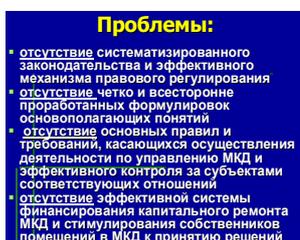
- реконструкция городских очистных сооружений (освоено 308,6 млн.руб. из 1,96 млрд. руб.).

8. Полностью выполнены плановые задания по установке в многоквартирных домах общедомовых приборов учета потребления электрической энергии. Ведутся работы по установке внутридомовых приборов учета потребления тепловой энергии, горячего и холодного водоснабжения.

Вместе с тем на сегодняшнем этапе реформирования системы ЖКХ накопилось много вопросов, которые диктуют, в каких именно направлениях должна вестись работа с управляющими организациями и с собственниками, которые пока не в полной мере умеют реализовывать свои права и обязанности в части управления многоквартирными домами.

В их числе наиболее острыми являются правовые и финансовые злоупотребления со стороны привлекаемых к управлению домами организаций, а также отсутствие реальной ответственности управляющих компаний и ТСЖ перед гражданами.

На наш взгляд основные причины сложившейся ситуации следующие:

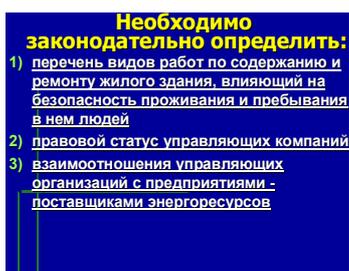


1) отсутствие систематизированного законодательства и эффективного механизма правового регулирования, определяющего честные, прозрачные, понятные и обязательные для исполнения всеми участниками правоотношений правила ведения бизнеса;

2) отсутствие четко и всесторонне проработанных формулировок основополагающих понятий, таких как управляющая организация, управление и способы управления многоквартирным жилым домом, жилищные и коммунальные услуги и т.п.;

3) отсутствие основных правил и требований, касающихся осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и эффективного контроля за субъектами соответствующих отношений;

4) отсутствие эффективной системы финансирования капитального ремонта МКД и стимулирования собственников помещений в МКД к принятию решений, необходимых для своевременного проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.



Необходимо законодательно определить:

1) перечень видов работ по содержанию и ремонту жилого здания, влияющий на безопасность проживания и пребывания в нем людей, выполнение которого необходимо вне зависимости от решения общего собрания собственников и подлежит обязательному включению в состав платы за содержание и ремонт общего имущества;

2) правовой статус управляющих компаний. Объектом критики управляющих организаций являются обязанности и ответственность последних. Но обязанности не могут быть выполнены, ответственность не может быть реализована в отсутствие у управляющих организаций реальных прав, которые не определены, ни одним правовым актом.

Внесенные в июне текущего года изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации декларировали право органов местного самоуправления влиять на недобросовестные управляющие организации. Однако механизм реализации этого права до настоящего времени на законодательном уровне не разработан.

Незамедлительного законодательного решения требует проблема взаимоотношений управляющих организаций с предприятиями - поставщиками энергоресурсов. Сложившаяся на сегодняшний день практика взаимоотношений с ними является едва ли не основным фактором, сдерживающим развитие малого и среднего бизнеса по управлению многоквартирными домами.

На наш взгляд необходимо предоставить управляющим организациям право заниматься деятельностью по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. А ресурсоснабжающим организациям должно быть передано право оказывать коммунальные услуги населению в виде поставки соответствующих коммунальных ресурсов, получая за это средства непосредственно от жителей, в соответствии с заключёнными с жителями договорами.

Эти изменения позволят минимизировать число банкротств управляющих организаций, стимулировать их к проведению энергосберегающих мероприятий в домах и, соответственно, снизить тарифы на коммунальные услуги для граждан.

Спасибо за внимание