

РАЗВИТИЕ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМИ ДОМАМИ

Условия для развития конкуренции:

- ⇒ объектом управления определен многоквартирный дом – ранее объектом управления являлся жилищный фонд;
- ⇒ собственникам помещений в многоквартирном доме дано право самостоятельно выбирать способ управления многоквартирным домом – непосредственное управление собственниками, управление ТСЖ, ЖСК, ЖК, управление управляющей организацией;
- ⇒ если собственники не выбрали самостоятельно способ управления, органы власти обязаны провести открытый конкурс по отбору управляющей организации;
- ⇒ отменено разделение функций заказчика и подрядчика, что позволяет бывшим подрядным организациям выступать в качестве управляющей организации в случае, если их выберут собственники помещений или они станут победителями конкурса.

Цели и задачи развития конкуренции:

- Создание равных экономических и правовых условий для деятельности организаций независимо от организационно-правовой формы при управлении многоквартирными домами;
- Развитие самоуправления граждан в жилищной сфере;
- Сохранение управляемости системы жилищно-коммунального обслуживания населения;
- Обеспечение социальной защиты населения;
- Бесперебойное обеспечение потребителей жилищно-коммунальными услугами;
- Обеспечение безаварийной работы всех предприятий ЖКХ;
- Повышение качества предоставляемых услуг.

ФУНКЦИИ ГУ ИС РАЙОНОВ И ОКРУГОВ г. МОСКВЫ



НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ

Федеральный закон от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»

Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей»

Федеральный закон от 21.07.2005 N 94-ФЗ

«О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»

Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 N 75

«О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ г. МОСКВЫ

Постановление Правительства Москвы от 04.07.2006 N 464-ПП «О финансовом обеспечении работ, связанных с формированием комплексов недвижимого имущества в многоквартирных домах, и обучения граждан, участвующих в управлении многоквартирными домами»

Постановление Правительства Москвы от 24.04.2007 г. N 299-ПП «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации»

Постановление Правительства Москвы от 22.05.2007 N 398-ПП «О Программе поддержки и развития товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в городе Москве на 2007-2009 годы и задании на 2010 год»

Распоряжение Правительства Москвы от 13.09.2007 г. N 1973-РП «Об организации и проведении открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами в городе Москве»

Распоряжение Правительства Москвы от 10.09.2008 N 2062-РП «О создании условий для развития самоуправления граждан в жилищной сфере»

Постановление Правительства Москвы от 08.12.2009 N 1357-ПП «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами в городе Москве и внесении изменений в некоторые правовые акты города Москвы»

Постановление Правительства Москвы от 1.12.2009 г. N 1327-ПП «О мерах, направленных на повышение конкурентоспособности государственных унитарных предприятий города Москвы, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Разработаны следующие документы:

- ☐ Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (включая образцы бланков для проведения собраний);
- ☐ Примерный договор управления многоквартирным домом;
- ☐ Критерии оценки деятельности управляющей организации;
- ☐ Порядок передачи управления многоквартирным домом при смене, управляющей организации;
- ☐ Примерная конкурсная документация;
- ☐ Методические рекомендации по определению перечня и стоимости обязательных и дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ☐ Примерные уставы ТСЖ, ЖСК;
- ☐ Примерный договор управления между ТСЖ и управляющей организацией;
- ☐ Примерный договор о содержании и ремонте общего имущества с собственником помещения, не являющимся членом ТСЖ.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЦЕССОВ РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ

- подготовка сборников, методических рекомендаций, информационных стендов, буклетов, стикеров для территориальных органов исполнительной власти, управляющих организаций и населения
- проведение консультаций для представителей жилищных объединений (ТСЖ, ЖСК, ЖК) и членов инициативных групп по созданию и организации деятельности жилищных объединений, территориальных органов исполнительной власти, управляющих организаций
- организация и проведение ежемесячных городских семинаров для представителей территориальных органов исполнительной власти, жилищных объединений и управляющих организаций по вопросам управления многоквартирными домами
- создание единого городского портала по управлению многоквартирными домами www.center-kgh.ru
- взаимодействие со средствами массовой информации по освещению основных направлений реформирования ЖКХ.

АКЦИОНИРОВАНИЕ ГУП ДЕЗ

В целях повышения конкурентоспособности государственных унитарных предприятий города Москвы, осуществляющих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сохранения устойчивости систем жизнеобеспечения жилищного фонда и объектов коммунального назначения в городе Москве, **01 декабря 2009 года принято Постановление Правительства Москвы №1327-ПП «О мерах, направленных на повышение конкурентоспособности государственных унитарных предприятий города Москвы, осуществляющих свою деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства».**

Акционирование ГУП ДЕЗ станет очередным этапом в развитии конкурентных отношений в сфере управления многоквартирными домами, даст возможность собственникам выбирать управляющую организацию, исходя из собственных интересов и потребностей.

ПРИНЦИПЫ АКЦИОНИРОВАНИЯ

☝ Приватизация государственных унитарных предприятий города Москвы дирекций единого заказчика будет происходить путем **преобразования ГУП ДЕЗ в открытые акционерные общества с сохранением до 2014 года в собственности города Москвы 100% акций** создаваемых акционерных обществ.

☝ **Все обязательства**, закрепленные за ГУП ДЕЗ, **сохраняются**, в том числе и по договорам управления многоквартирными домами в случае, если собственники помещений выбрали в качестве управляющей организации ГУП ДЕЗ.

☝ После акционирования **ценовая политика ОАО не изменится**, будет осуществляться по ставкам Правительства Москвы.

☝ Председателем совета директоров назначается глава управы района.

☝ Будет **усилен контроль** за сохранением объема оказываемых **услуг** и обеспечения их надлежащего качества.

☝ Появляется возможность работать не только в своём районе, но и в других районах округа и даже административных округах города.

☝ Возможность дирекциям выступать не только в роли заказчика на предоставление жилищно-коммунальных услуг, но и самостоятельно осуществлять работы и предоставлять услуги без привлечения на договорной основе подрядных организаций.

Постановлением предусмотрено разработать **критерии эффективности работы приватизируемых дирекций**, включая мероприятия по энергосбережению, ввести в практику их **обязательную отчетность перед собственниками по выполнению договоров управления** многоквартирными домами за истекший год.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Федерального закона от 23. 11. 2009 г. № 261-ФЗ «ОБ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИИ И О ПОВЫШЕНИИ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ...»:

- ✚ Применение приборов учета при осуществлении расчетов за энергетические ресурсы.
- ✚ Требования энергетической эффективности зданий, строений.
- ✚ Обязанности проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
- ✚ Обязанности лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома, в части уменьшения расходов тепловой энергии в многоквартирном доме.
- ✚ Проведение энергетического обследования и оформление энергетического паспорта.
- ✚ Заключение энергосервисных договоров.
- ✚ Ответственность за нарушение законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

энергосбережение и повышение энергетической эффективности

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

ЗАПРЕТ НА ОБОРОТ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ ЛАМП НАКАЛИВАНИЯ:

- ✚ с 01.01.2011 г. – мощностью 100 W и более.
- ✚ с 01.01.2013 г. – мощностью 75 W и более.
- ✚ с 01.01.2014 г. – мощностью 25 W и более.

ГАЗ

ВОДА

ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ

ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ



ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

ПАРАМЕТРЫ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЗДАНИЙ:

- ⚡ величина расхода энергетических ресурсов
- ⚡ конструктивные и инженерно-технические решения
- ⚡ свойства отдельных элементов конструкций зданий

НЕ ДОПУСКАЕТСЯ ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЗДАНИЙ НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТРЕБОВАНИЯМ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И ТРЕБОВАНИЯМ ОСНАЩЕННОСТИ ИХ ПРИБОРАМИ УЧЕТА ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ

ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

- ⚡ проведение мероприятий по энергосбережению
- ⚡ повышение энергетической эффективности многоквартирного дома
- ⚡ заключение энергосервисного договора, обеспечивающего снижение энергетических затрат



СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ОБЯЗАНЫ НЕСТИ РАСХОДЫ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО СОСТОЯНИЯ ПАРАМЕТРОВ КЛАССА ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ДОМА

ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ (для организаций)

- ⚡ получение объективных данных об объеме используемых энергетических ресурсов
- ⚡ определение показателей энергетической эффективности
- ⚡ определение потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности
- ⚡ разработка перечня, типовых, общедоступных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности и проведение их стоимостной оценки
- ⚡ по результатам энергетического обследования проводившее его лицо составляет энергетический паспорт.

ДОБРОВОЛЬНОЕ (ТСЖ, ЖСК, ЖК)

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ предназначен для подтверждения соответствия фактических показателей энергетической эффективности здания.

ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ПАСПОРТА НА ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ВВОДИМЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОСЛЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, МОГУТ СОСТАВЛЯТЬСЯ НА ОСНОВАНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР:

± заключается между организацией, снабжающей многоквартирный дом энергетическими услугами и организацией, ответственной за содержание многоквартирного дома (ТСЖ, ЖСК, ЖК, управляющая организация)

± предметом является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком

**ОРГАНИЗАЦИЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩАЯ СНАБЖЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИМИ РЕСУРСАМИ
МНОГOKВАРТИРНЫЙ ДОМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА, НЕ РЕЖЕ ЧЕМ 1 РАЗ В ГОД ОБЯЗАНА
ПРЕДЛАГАТЬ ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ДЛЯ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, ПРОВЕДЕНИЕ
КОТОРЫХ СПОСОБСТВУЕТ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ ПОСТАВЛЯЕМЫХ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ
И ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР ДОЛЖЕН СОДЕРЖАТЬ:

± условие о величине экономии энергетических ресурсов, которая должна быть обеспечена исполнителем в результате исполнения энергосервисного договора

± условие о сроке действия, который должен быть не менее чем срок, необходимый для достижения установленной величины экономии энергетических ресурсов

± условие об определении цены, исходя из показателей, достигнутых или планируемых для достижения в результате реализации договора, в том числе из стоимости сэкономленных энергетических ресурсов

± иные обязательные условия, установленные законодательством Российской Федерации.

ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЙ ДОГОВОР МОЖЕТ СОДЕРЖАТЬ:

± условие об обязанности исполнителя обеспечивать при исполнении договора согласованные сторонами режимы использования энергетических ресурсов (включая температурный режим, уровень освещенности, другие характеристики, соответствующие требованиям в области организации труда, содержания зданий, строений) и иные согласованные при заключении договора условия

± условие об обязанности исполнителя по установке и вводу в эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

✚ Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества за счет собственных денежных средств

✚ Требовать от управляющей организации проведения мероприятий по снижению объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов собственными силами или с привлечением специализированной организации путем заключения энергосервисного договора за счет средств собственников помещений

✚ Обеспечивать соответствие зданий установленным требованиям энергетической эффективности и оснащенности их приборами учета

До января 2012 г собственники жилых домов обязаны обеспечить оснащение многоквартирных домов общедомовыми приборами учета воды, газа, тепловой и электрической энергии и индивидуальных приборов учета воды, газа и электрической энергии

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ ПО ВОПРОСАМ:

- согласие на проведение энергетического обследования;
- согласие на выполнение мероприятий по повышению энергоэффективности.

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ:

- ☞ за счет средств собственников помещений;
- ☞ за счет средств управляющей организации без последующего возмещения собственниками;
- ☞ за счет средств управляющей организации с последующим возмещением собственниками.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЭФФЕКТА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Перечень основных рекомендуемых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в жилищном фонде определен постановлением Правительства Москвы от 29.12.2009г. №1499-ПП «О ходе реализации городской целевой программы «энергосбережения в городе Москве на 2009-2011 гг. и на перспективу до 2020 года»:

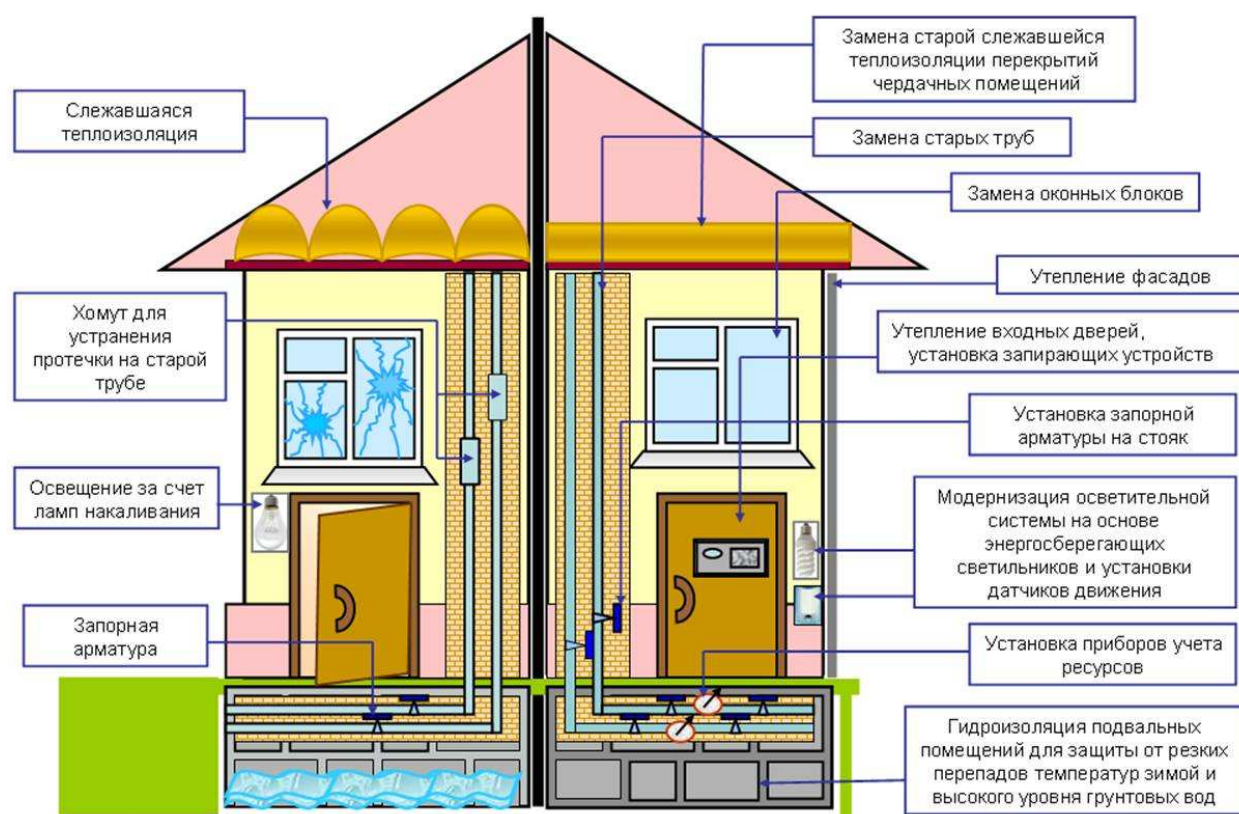
- ⇒ наладка систем отопления и опломбирование элеваторов и регуляторов в положение в соответствии с наладочными картами;
- ⇒ установка автоматизированных узлов регулирования теплоснабжения с балансировочными клапанами или индивидуальных тепловых пунктов;
- ⇒ установка теплоотражателя между отопительным прибором и стеной;
- ⇒ модернизация осветительной системы на основе современных энергосберегающих светильников, светодиодов;
- ⇒ оборудование систем освещения подъездов, лестничных клеток, мест общего пользования системами автоматического регулирования (датчиками движения, присутствия);
- ⇒ модернизация действующего лифтового оборудования, в том числе с установкой частотно-регулируемых приводов;
- ⇒ внедрение многоставочных счетчиков электроэнергии, замена приборов учета по мере истечения межповерочного интервала на многотарифные приборы учета с подключением к информационной магистрали;
- ⇒ установка современных приборов учета тепловой энергии с подключением к информационной магистрали;
- ⇒ усиление теплозащиты стен и перекрытий (замена старых окон на стеклопакеты, остекление лоджий и балконов);
- ⇒ снижение потерь тепла с инфильтрацией воздуха путем уплотнения щелей и неплотностей оконных и дверных проемов, установка доводчиков входных дверей;
- ⇒ оптимизация работы вентиляционных систем;
- ⇒ теплоизоляция (восстановление теплоизоляции) внутренних трубопроводов систем отопления и горячего водоснабжения в неотапливаемых подвалах и на чердаках;
- ⇒ снижение гидравлических и тепловых потерь за счет удаления отложений с внутренних поверхностей радиаторов и разводящих трубопроводных систем экологически чистыми технологиями без демонтажа оборудования.

В соответствии с п. 4, ст.39 ЖК РФ органами исполнительной власти субъектов РФ должны быть установлены перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества, которые являются обязательными для собственников помещений в многоквартирном доме.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ

МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ЭФФЕКТА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Управляющие организации или ТСЖ, ЖСК, ЖК обязаны (не реже чем один раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий (п. 7, ст. 12, 261-ФЗ от 23.11.09 г.)



Ресурсоснабжающие организации регулярно (не реже чем 1 раз в год) обязаны предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению энергетической эффективности.