

**Аналитический отчет
по обзору состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению
многоквартирными домами в г. Сарапуле за 2009г. – 9 мес. 2010г.**

I. Общие положения

Обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле проведен в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее - Порядок оценки конкурентной среды),

Настоящий обзор проводится в целях определения положения и доли хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городе Сарапуле, влияния органов исполнительной власти УР, органов местного самоуправления на его функционирование, определения доли частных управляющих организаций, а также в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Для оценки состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами проведена аналитическая работа по определению:

- временного интервала;
- продуктовых границ товарного рынка;
- географических границ товарного рынка;
- состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке;
- объема товарного рынка и долей хозяйствующих субъектов на рынке;
- уровня концентрации товарного рынка;

При исследовании данного рынка были использованы данные Администрации г. Сарапула, сведения об объемах управления получены от хозяйствующих субъектов – участников рынка, результаты опроса потребителей услуг.

II. Временной интервал обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле

Анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле проведен в связи с рассмотрением Удмуртским УФАС России дела в отношении ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» по признакам нарушения ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Временной интервал обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами (2009 год - 9 месяцев 2010г.) определен с учетом доступности информации.

III. Продуктовые и географические границы рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле

В целях проведения данного исследования продуктовыми границами рынка является комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам жилых помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности управлению эксплуатацией жилищного фонда соответствует код 70.32.1 ОКВЭД.

Как следует из положений пункта 2 статьи 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Таким образом, ЖК РФ предусматривает три способа управления многоквартирными домами.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, заключаются на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров (ст. 164 ЖК РФ).

Товариществом собственников жилья (ТСЖ) признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. ТСЖ является юридическим лицом (ст. 135 ЖК РФ).

ТСЖ вправе заключать договоры управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и иные договоры в интересах членов товарищества, устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещений, выполнять работы для собственников и предоставлять им услуги, пользоваться иными правами (ст. 137 ЖК РФ).

Жилищные или жилищно–строительные кооперативы (далее ЖСК) – это добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме (ст. 110 ЖК РФ).

Управляющие организации вправе создаваться в любой организационно–правовой форме. Управление многоквартирными домами осуществляют на основании договора управления.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления ТСЖ либо органов управления жилищного кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (п.2 ст.162 ЖК РФ).

В соответствии с постановлением Госкомстроя РФ №170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» эксплуатация жилищного фонда включает в себя управление жилищным фондом, а именно:

- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- все виды работы с нанимателями и арендаторами.

В соответствии с Республиканской целевой программой «Жилище» на 2005 – 2010 годы, утвержденной постановлением Государственного Совета Удмуртской Республики от 23.11.2004 г. №364-III, управляющая компания должна обеспечить:

- поддержание в надлежащем состоянии и модернизацию на основе современных технологий и материалов принятой от собственников в управление недвижимости в соответствии с требованиями качества предоставляемых жилищно–коммунальных услуг;
- выбор подрядчика по выполнению работ и поставке ресурсов для предоставления жилищно–коммунальных услуг (или выполнения этих функций силами управляющей организации);
- заключение договоров с подрядчиками на выполнение работ и предоставление ресурсов требуемых объемов, качества и стоимости;
- осуществление системы контроля за выполнением договоров;
- организацию сбора платежей за жилищно–коммунальные услуги.

Учитывая понятие договора управления, услуги по управлению многоквартирным домом являются самостоятельным видом деятельности.

Опрос потребителей услуг показал, что услуги по управлению многоквартирным домом не возможно заменить на иные услуги, так считают 95% опрошенных.

Также опрос показал, что при увеличении цен на услуги управляющей компании более чем на 5-10%, 20% опрошенных указали, что предпочтут сменить организацию на другую с более низким тарифом, и 78,3% опрошенных указали, что продолжают пользоваться услугой этой организации с которой уже заключен договор.

На основании изложенного продуктовые границы рынка определены как услуги по управлению многоквартирными домами.

Географические границы товарного рынка определяют территорию, на которой покупатели имеют экономическую возможность приобрести рассматриваемый товар и не имеют такой возможности за пределами этой территории.

Территория рынка определяется так же, как и товарная группа: по принципу признания покупателями равной доступности товаров.

Учитывая специфику и назначение услуг управления жилищного фонда – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам,

проживающим в таком доме, отсутствует необходимость и возможность определения факторов, касающихся транспортных расходов потребителей, поскольку услуги управления жилищного фонда не подлежат транспортировке и перемещению между различными территориями.

Согласно проведенному опросу потребителей данных услуг — 83,33% опрошенных отметили что единолично не имеют возможности выбрать иную управляющую компанию, т.к. для этого необходимо проведение общего собрания собственников, что требует продолжительного времени; 11,66% опрошенных отметили что договор с управляющей организацией заключается на определенный срок и в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещения на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения договора только при условии неисполнения или ненадлежащего исполнения договора управления управляющей организации; 6,7% опрошенных отметили что имеют возможность в выборе иной управляющей организации.

Потребители, при выборе организации, осуществляющей управление жилищным фондом, руководствуются следующими факторами:

стоимость тарифа — 65%;

качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг — 60%;

способ оплаты потребленных жилищно-коммунальных услуг — 8,3%;

месторасположение организации — 23,3%.

Между тем, 85% опрошенных указали что имеют возможность выбора управляющей компании, расположенной за пределами местожительства опрошенных; 6,7% опрошенных отметили, что не имеют возможности в выборе управляющей компании, расположенной за пределами местожительства опрошенных, т.к. услуга должна быть оказана по месту расположения дома; 10% опрошенных указали, что выбор организаций, расположенных за пределами местожительства опрошенных, ограничен.

Поскольку, целью исследования является рассмотрения дела в отношении ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» (и действующей на территории г. Сарапула) по признакам нарушения ч. 1 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции», то географическими границами данного рынка будет является г. Сарапул.

IV. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле

Хозяйствующими субъектами рынка управления многоквартирными домами, в соответствии с ЖК РФ, могут быть Управляющие организации любой формы собственности.

Потребителями услуг управления многоквартирными домами являются собственники помещений в многоквартирных домах, т.е. те лица, которым ЖК РФ предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом и управляющей организации. Это физические и юридические лица – собственники частного жилищного фонда, субъекты Российской Федерации и Российская Федерация – как собственники государственного жилищного фонда, муниципальные образования – как собственники

муниципального жилищного фонда. Конечными потребителями услуг управления многоквартирными домами являются граждане, проживающие в многоквартирных домах.

Услуги управления многоквартирными домами г. Сарпула предоставляют управляющие компании различных форм собственности их понятие приведено в разделе III настоящего исследования.

На основании сведений, полученных от Администрации г. Сарпула, а также ответов хозяйствующих субъектов, установлен перечень хозяйствующих субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами в 2009г. - 2010г. (9 месяцев):

1. ООО Первая Сарпульская управляющая компания (427960, УР, г. Сарпул, ул. Дальняя, 43а);
2. ООО Первая Сарпульская управляющая компания в сфере ЖКХ (427960, УР, г. Сарпул, ул. Дальняя, 43а);
3. ООО Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарпула (427960, УР, г. Сарпул, ул. Раскольников, 142а);
4. ООО УК Элеконд ЖКХ (427960, УР, г. Сарпул, ул. Калинина, 3);
5. ООО Сарпул Жилсервис (427960, УР, г. Сарпул, ул. Азина, 62);
6. ООО ЭГЗ-ЖКО (427960, УР, г. Сарпул, ул. Электрозаводская, 6);
7. ООО УК Лидер (427960, УР, г. Сарпул, ул. Железнодорожная, 23);
8. ООО Перспектива (427960, УР, г. Сарпул, ул. Фурманова, 4);
9. МУП Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарпула (427960, УР, г. Сарпул, ул. Раскольников, 142а).

Согласно положениям ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны выбрать способ управления домом. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений и может быть изменен в любое время на основании его решения (ст. 161 ЖК РФ).

Согласно части 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В ходе проведения мониторинга рынка управления многоквартирными домами установлено, что Администрацией г. Сарпула в 2009г. было проведено 2 конкурса и 2 конкурса за 9 месяцев 2010г.

Поскольку на участие в конкурсах подано только по одной заявке, в соответствии с п. 5 ст. 447 ГК РФ и конкурсной документацией конкурсы признаны несостоявшимися. Договора заключены в соответствии с порядком управления многоквартирным домом в г. Сарпуле.

V. Объем рынка услуг по управлению многоквартирными домами и доли хозяйствующих субъектов на рынке

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного Кодекса Российской Федерации многоквартирным домом признается жилое помещение, состоящее из двух и более квартир и помещений общего пользования.

Согласно определению многоквартирного дома, данного в пункте 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. №47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Учет количества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г. Сарапула, ведется органами статистики Удмуртской Республики и Администрацией г. Сарапула, как на основании Жилищного Кодекса РФ, так и на основании Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Количественной характеристикой объема товарных ресурсов данного рынка услуг (V_m) является общая площадь жилищного фонда г. Сарапула в натуральных показателях (тыс. кв. м.), приходящаяся на многоквартирные дома.

Доля хозяйствующего субъекта – исполнителя на рассматриваемом товарном рынке (D_i) – определяется как отношение объема жилищного фонда, находящегося в управлении хозяйствующего субъекта к общей площади жилищного фонда г. Сарапула, приходящейся на многоквартирные дома ($D_i = V_i / V_m$).

Общая площадь жилищного фонда г. Сарапула по данным хозяйствующих субъектов по состоянию на 31.12.2009 г. составляет <.....> тыс. кв. м., по состоянию на 30.09.2010г. составляет <.....> тыс. кв. м.

Расчет долей хозяйствующих субъектов по объемам жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний, представлен в приложении в форме № 1.

По состоянию на 30.09.2010 года:

- общее количество многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющих компаний г. Сарапула по состоянию на 31.12.2009г. составило <.....> шт.; по состоянию на 30.09.2010г. – <.....> шт.;
- объем муниципального жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний по состоянию на 31.12.2009г. составило – <.....> тыс. кв. м.; по состоянию на 30.09.2010г. – <.....> тыс. кв. м.;
- объем государственного жилищного фонда, находящего в управлении управляющих компаний по состоянию на 31.12.2010г., а также по состоянию на 30.09.2010г. составило – <.....> тыс. кв. м.

Основную долю в 2009г. по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле занимало МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» - <.....>%.

По объему муниципального жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний в 2009г. МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» также занимает доминирующее положение с долей <.....>%.

Основную долю за 9 мес. 2010г. по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле занимало ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» - <.....>%.

По объему муниципального жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний за 9 мес.2010г. доминирующее положение занимает ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» с долей <.....>%.

Следовательно ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула» занимает доминирующее положение на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула.

VI. Уровень концентрации рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Сарапуле

К показателям рыночной концентрации относятся:

– коэффициент рыночной концентрации (CR), который рассчитывается как процентное отношение объема обслуживаемого жилищного фонда определенным числом крупнейших исполнителей к общему объему обслуживаемого жилищного фонда;

– индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (НИ), который рассчитывается как сумма квадратов долей, занимаемых на рынке всеми действующими на нем исполнителями.

При исследовании рынка управления многоквартирными домами определен коэффициент рыночной концентрации трех крупнейших хозяйствующих субъектов:

- в 2009 году: МУП «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», ООО УК «Лидер», группа лиц: ООО «Первая Сарапульская управляющая компания» и ООО «Первая Сарапульская управляющая компания в сфере ЖКХ», значение которого составило <.....> %.

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2009 году составил – <.....>.

- за 9 мес. 2010г.: ООО «Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула», ООО «ЭГЗ-ЖКО», ООО УК «Лидер», значение которого составило <.....>%.

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2009 году составил – <.....>.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Сарапула по состоянию на 31.12.2009 относится к высококонцентрированному рынку ($70\% < CR3 (<.....>\%) < 100\%$, $2000 < НИ (<.....>) < 10000$), состояние конкуренции – неразвитая конкуренция.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Сарапула по состоянию за 9 месяцев 2010г. также относится к высококонцентрированному рынку ($70\% < CR3 (<.....>\%) < 100\%$, $2000 < НИ (<.....>) < 10000$), состояние конкуренции – неразвитая конкуренция.

По сравнению с 2009 годом в 2010г. наблюдается незначительное уменьшение концентрации рынка, что свидетельствует о развитии рынка.

VII. Барьеры входа на рынок услуг по управлению многоквартирными домами

К качественным показателям, характеризующим структуру товарного рынка, относятся наличие (отсутствие) барьеров входа на рынок для потенциальных конкурентов и степень их преодолимости.

В ходе проведения исследования проводился опрос органов государственной власти и местного самоуправления, а так же управляющих организаций.

Проведенный опрос управляющих организаций, органов государственной власти и местного самоуправления определил наличие следующих барьеров входа на рынок управления многоквартирными домами:

- пассивность населения при оплате жилищно-коммунальных услуг;
- большая изношенность инженерных коммуникаций;
- неудовлетворительная, противоречивая нормативно-правовая база регулирующая жилищно-коммунальные услуги;
- большая часть рынка данного вида услуг монополизирована;
- вступление в силу Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», возлагающих дополнительные, не предусмотренные договорами управления и сметами на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества обязательства на управляющие компании;
- отсутствие эффективных механизмов работы с собственниками — должниками за жилищно-коммунальные услуги;
- отсутствие документов на межевание земельных участков придомовых территорий у многоквартирных домов;
- постоянный рост цен на коммунальные услуги, которые составляют большую часть оплаты по платежным документам за жилищно-коммунальные услуги;
- большой дефицит квалифицированных кадров в данной области;
- невыполнение обязанностей собственников или нанимателей помещений по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг.

Управляющие организации в ходе опроса указали на трудную преодолимость барьеров, в связи с тем, что необходима качественная доработка нормативно-правовой базы, а также подготовка специалистов в данной области.

Несмотря на наличие барьеров входа на рынок, управляющие организации отметили следующие положительные изменения, произошедшие на рынке управления многоквартирными домами в 2009 г. - 9 мес. 2010г.:

- более серьезное понимание населением прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирном жилом доме;
- повысилась активность населения при выборе способа управления многоквартирными домами;
- повысился интерес населения к вопросам, связанным с ремонтом и обслуживанием домов;
- появилась возможность ремонта жилищного фонда, находящегося в управлении, за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ;
- развитие конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что привело к повышению качества обслуживания.

Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Сарапула, органы местного самоуправления содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, путем организации и проведения совещаний и встреч со специалистами Администрации города, руководителями ресурсоснабжающих организаций по наиболее важным вопросам и разъяснениям норм законодательства в жилищно-коммунальной сфере. Периодически проводятся встречи с председателями товариществ собственников жилья и руководителями теплоснабжающих организаций, на которой рассматривались вопросы по подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период, реализации региональной адресной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов. Кроме этого в ходе встреч до председателей ТСЖ доводились разъяснения по действующим нормативным актам.

Кроме того, Администрацией г. Сарапула в 2009г. - 2010г. было проведено 7 встреч с председателями ТСЖ и руководителями управляющих компаний. На данных встречах рассматривались вопросы:

- об опыте в управлении многоквартирными домами МУП «Городская управляющая компания в г. Сарапуле» за период 2005-2008гг.;
- о ходе реализации Федерального закона №185-ФЗ от 21.07.2007г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части, касающейся капитального ремонта многоквартирных домов;
- о реализации Федерального закона №261-ФЗ от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части, касающейся энергосбережения при эксплуатации многоквартирных домов;
- об оплате ТСЖ и УК потребленных коммунальных услуг (теплоснабжение, ГВС);
- о существующей судебной практике при исполнении договорных отношений между энергоснабжающими организациями и потребителями коммунальных услуг.

Несмотря на наличие барьеров входа на рынок услуг по управлению многоквартирными домами, на рынке появляются новые хозяйствующие субъекты, их число с каждым годом возрастает, что указывает на преодолимость барьеров.

VIII. Оценка состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами

Общий объем жилищного фонда г. Сарапула в 2009г. составил <.....> тыс.кв.м. в <.....> многоквартирных домах.

Общий объем жилищного фонда г. Сарапула за 9 месяцев 2010г. составил <.....> тыс.кв.м. в <.....> многоквартирных домах.

Объем муниципального жилищного фонда г. Сарапула, находящийся в управлении управляющих компаний в 2009г. составил – <.....> тыс.кв.м., за 9 месяцев 2010г. составил – <.....> тыс.кв.м.

При этом, государственный жилищный фонд в управлении управляющих компаний в 2009г., а также за 9 мес. 2010г. отсутствовал.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Сарапула в 2009г., а также за 9 месяцев 2010г. относился к высококонцентрированному.

Динамика показателей уровня концентрации на рынке услуг управления многоквартирными домами:

Показатель	2009 год	9 мес. 2010г.
CR3	<.....>	<.....>
НИИ	<.....>	<.....>

Данные показатели свидетельствуют о незначительном снижении экономической концентрации рынка, что в свою очередь указывает на развитие конкуренции на рынке.

IX. Обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами. (Выводы).

Сопоставление и анализ количественных и качественных показателей, характеризующих структуру товарного рынка, позволил определить рыночную структуру изучаемого рынка и степень развития конкуренции на данном рынке.

Рынок услуг управления многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула является высококонцентрированным рынком. Оценка состояния конкурентной среды – неразвита конкуренция.

За 9 мес. 2010г. по сравнению с 2009г. произошло снижение показателей рыночной концентрации. CR3 уменьшился на <.....>% (с <.....>% в 2009 году до <.....>% за 9 мес. 2010г.), НИИ уменьшился на <.....> (с <.....> в 2009 году до <.....> за 9 мес.2010 году).

В 2009г. управление многоквартирными домами осуществляло 7 управляющих компаний, в 2010г. (9 месяцев) — 8 управляющих компаний.

Предложения по развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами:

1. Осуществлять контроль за развитием конкуренции на рынке услуг управления многоквартирными домами в г. Сарепуле.

2. Осуществлять контроль за соблюдением законодательства при проведении конкурсов по выбору управляющих организаций органом местного самоуправления.

3. Направить предложения в Администрацию муниципального образования «город Сарепул» о принятии мер по развитию на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, в частности:

– создать равные условия по включению многоквартирных домов в программу капитального ремонта. Необходимо четко сформулировать механизм включения многоквартирных домов в муниципальную программу, а также проводить контроль за надлежащим расходованием выделенных средств. На постоянной основе доводить информацию о порядке включения домов в программу до управляющих компаний, ТСЖ и населения.

– проводить информационно-разъяснительные мероприятия с управляющими компаниями, ТСЖ и населением по вопросам выбора способа управления, правильности оформления соответствующих документов, порядка передачи технической документации, заключения и исполнения договоров управления домом.

– разработать меры по своевременному подписанию соответствующих договоров и иных документов в рамках норм действующего законодательства с управляющими организациями и ТСЖ по вопросам управления многоквартирным домом, в котором имеются жилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

– организовать проведение энергосберегающих мероприятий, внедрение ресурсосберегающих технологий.

– стимулировать инициативу собственников жилья в вопросах управления многоквартирными домами.

– установить норматив потребления коммунальных услуг по электроснабжению, отоплению, горячему и холодному водоснабжению на уровне, обеспечивающем безубыточную деятельность хозяйствующих субъектов.

– принять меры по созданию электронного информационного ресурса, посвященного вопросам жилищно-коммунального хозяйства для размещения информационно-аналитических материалов и ведения диалога по проблемным вопросам, в целях повышения информированности и грамотности граждан, участников домовых комитетов, членов ТСЖ об управляющих компаниях, их тарифах, услугах, возможности выбора управляющей компании, а также возможности и механизмах самостоятельного управления домами.

– обеспечить условия для создания новых ТСЖ, появления новых управляющих компаний, стимулирование добросовестной конкуренции между управляющими компаниями для повышения качества услуг, а так же удешевления услуг и расширения спектра предоставляемых услуг.

Приложение: на 3 л.

Начальник отдела

РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТИРОВАНИЯ

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула

Анкетирование проведено Управлением федеральной антимонопольной службы по Удмуртской Республике в целях исследования состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в географических границах г. Сарапула.

Анкетирование проведено в период с 07 декабря 2010г. по 22 декабря 2010г.

Поступило 60 анкет.

1. Укажите, пользовались ли Вы услугами управляющих компаний в г. Сарапуле в период с 1 января 2009 года по 30 сентября 2010 года:

а – да – 93,3%;

б – нет – 6,7%;

2. Есть ли у Вас возможность выбора организации, осуществляющей управление многоквартирными домами за пределами Вашего дома:

а – да – 85%;

б - нет, т.к. услуга должна быть оказана по месту расположения дома – 6,7%;

в - выбор таких организаций ограничен – 10%;

3. Исходя из каких факторов Вы, как потребитель, выбираете организацию, которая осуществляет управление многоквартирными домами:

а - стоимость тарифа – 65%;

б - качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг – 60%;

в - способ оплаты потребленных жилищно-коммунальных услуг – 8,3%;

г - месторасположение организации – 23,3%;

д - другое (укажите) – 0%;

4. Укажите какая организация осуществляет управление Вашим домом в период с 01.01.2009г. по 30 сентября 2010 года:

а - укажите ее наименование – наименование организации указали – 96,7%;

б - затрудняюсь ответить – 3,33%;

5. Имеете ли Вы возможность выбрать иную управляющую организацию:

а - единолично не имею возможности, т.к. для этого необходимо проведение общего собрания собственников, что требует продолжительного времени – 83,33%;

б - договор с управляющей организацией заключается на определенный срок и в соответствии с ч.8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещения на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения договора только при условии неисполнения или ненадлежащего исполнения договора управления управляющей организацией – 11,66%;

в - имею возможность – 6,7%;

6. Какими услугами Вы предпочтете заменить услуги по управлению многоквартирными домами, если цена на них долговременно повысится на 5-10%, а цены на остальные услуги останутся неизменными:

а - услуги по управлению многоквартирными домами незаменимы – 95%;

б - откажусь от этих услуг и предпочту другие – 5%;

7. Изменятся ли у Вас предпочтения, если стоимость услуг (тариф) организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором Вы проживаете, повысится на 5-10%:

а - предпочту сменить организацию на другую с более низким тарифом – 20%;

б - продолжу пользоваться услугой этой организации, с которой уже заключен договор – 78,3%;

8. Каким путем Вами осуществляется оплата жилищно-коммунальных услуг:

а – оплачиваю в отделениях банка – 60%;

б – оплачиваю через терминалы оплаты – 20%;

в – оплачиваю в отделении Почты России – 8,3%;

г – оплачиваю в кассу управляющей организации – 21,7%;

9. Ваш социальный статус:

а - работник предприятия, организации – 56,7%;

б - государственный или муниципальный служащий – 3,3%;

в - индивидуальный предприниматель – 8,3%;
г – безработный – 5%;
д – студент – 1,6%;
е – пенсионер – 25%;
ж – инвалид – 1,6%.

Сведения о заключенных договорах управления

Форма №2

№	Наименование хозяйствующего субъекта (управляющей организации)	общее количество заключенных договоров управления	из них:			
			количество договоров управления заключенных в 2009г.	количество договоров управления заключенных в период 9 мес. 2010г.	в т.ч.	
					действующих по состоянию на 31.12.2009г.	действующих по состоянию на 30.09.2010г.
1	ООО Первая Сарапульская Управляющая компания	22	1	1	22	22
2	ООО Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула	451	0	451	0	446
3	ООО УК Элеконд ЖКХ	2	0	2	0	2
4	ООО Сарапул Жилсервис	20	1	19	1	19
5	ООО ЭГЗ-ЖКО	1 516	879	637	879	770
6	ООО УК Лидер	68	1	3	68	68
7	ООО Первая Сарапульская Управляющая компания в сфере ЖКХ	2	0	0	2	2
8	ООО Перспектива	7	0	0	0	0
9	МУП Городская управляющая компания в ЖКХ г. Сарапула	493	4	2	485	0