

# Обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске за 2007 год

## I. Общие положения

Обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 25.04.2006 № 108 (далее - Порядок оценки конкурентной среды), с приказом ФАС России от 10.01.2008 № 1 «О плане работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2008 год» (далее – План работы).

Настоящий обзор проводится в целях определения положения и доли хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах Удмуртской Республики с населением более 100 тыс. жителей (таким городом в республике является г. Ижевск), 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 № 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 управления многоквартирными домами проведена расчетно-аналитическая работа по определению:

- ✓ продуктовых границ товарного рынка;
- ✓ субъектов товарного рынка (количественный состав продавцов и покупателей);
- ✓ географических границ товарного рынка;
- ✓ объема товарного ресурса рынка;
- ✓ долей хозяйствующих субъектов на рынке;
- ✓ количественных показателей структуры товарного рынка;
- ✓ качественных показателей товарного рынка (барьеры входа);
- ✓ рыночного потенциала

При исследовании данного рынка были использованы данные Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике, Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики,

Администрации г. Ижевска, сведения об объемах управления получены от хозяйствующих субъектов – участников рынка, результаты опроса хозяйствующих субъектов – участников рынка и другие сведения.

## **II. Временной интервал обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске.**

Временные границы обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах определены в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и Планом работы – 1 января 2007 года – 31 декабря 2007 года.

## **III. Продуктовые и географические границы рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске.**

В целях проведения данного исследования продуктами границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами.

Под услугами по управлению многоквартирными домами следует понимать оказываемые управляющей организацией работы и 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).

Согласно Федеральному Закону от 29 декабря 2006 года № 251-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и статью 18 Федерального Закона "О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации», срок проведения конкурса по выбору управляющей организации органом местного самоуправления определен до 1 мая 2008 года. Субъекты Российской Федерации вправе установить сроки начала и окончания проведения указанных конкурсов для всех или отдельных муниципальных образований при условии их проведения не позднее 1 мая 2008 года.

В 2007 году Администрацией г. Ижевска не проводились конкурсы по выбору управляющей организации.

В целях проведения данного исследования географическими границами рынка услуг являются административные границы городов с населением более 100 тысяч жителей. На территории Удмуртской Республики, согласно данным, представленным Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике, более 100 тысяч жителей имеет г. Ижевск.

#### **IV. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управления многоквартирными домами в г. Ижевске.**

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

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.

В соответствии с Законом УР «О бюджете Удмуртской Республики на 2005г» уровень платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги установлен с 1 июля 2005г. в размере 100% к экономически обоснованным

затратам (с 1 января по 30 июня 2005 года данный показатель составлял 95%).

Общий объем площади жилищного фонда г. Ижевска составляет по состоянию на 31.12.2007 - 10240,96 тыс.кв.м.<sup>1</sup>

Услуги управления многоквартирными домами г. Ижевска предоставляют управляющие компании различных форм собственности и ТСЖ, их понятия приведены в разделе 1 настоящего исследования (см. с.3-4).

На основании сведений, полученных от Администрации г. Ижевска, а также ответов хозяйствующих субъектов, установлен перечень хозяйствующих субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами, который представлен в приложении в таблице № 2.

Всего в 2007 году управление многоквартирными домами осуществляли 37 хозяйствующих субъектов, из которых 4 являются муниципальными организациями, 33 - частными.

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 61 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 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 2007 г. Администрацией г. Ижевска конкурсы по отбору управляющих организаций не проводились, данная процедура началась в 2008 году.

#### **IV. Объем рынка услуг по управлению многоквартирными домами и доли хозяйствующих субъектов на рынке**

---

<sup>1</sup> Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Ижевска

Количественной характеристикой объема товарных ресурсов данного рынка услуг ( $V_m$ ) является общая площадь жилищного фонда г. Ижевска 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. Ижевска, приходящейся на многоквартирные дома ( $D_i = V_i / V_m$ ).

Общая площадь жилищного фонда г. Ижевска по состоянию на 31.12.2007<sup>1</sup> составляла 10240,96 тыс. кв. м.

Расчет долей хозяйствующих субъектов, осуществлявших в 2007 году управление многоквартирными домами, представлен в приложении в таблице № 2.

Основную долю в 2007 г. (70,24%) по управлению многоквартирными домами занимали три организации: МУ «ГЖУ» (64,48%), ООО «Управляющая компания «ЖРП-8» (2,93%), ООО «УК-«Ижкомцентр» (2,83%).

МУ «ГЖУ» создано Администрацией г. Ижевска, основным его видом деятельности является управление жилищным фондом. МУ «ГЖУ» осуществляет обеспечение заключения договоров на обслуживание (содержание) и ремонт жилищного фонда, находящегося в его управлении, производит начисление платежей, осуществляет расчеты с подрядными организациями и поставщиками.

По состоянию на 31.12.2007 МУ «ГЖУ» включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара более 35 %, по виду деятельности – управление многоквартирными домами г. Ижевска с долей более 65 % в границах г. Ижевска.

Учитывая, что ГЖУ в течение 2007 года систематически злоупотребляло своим доминирующим положением, т.е. осуществляло монополистическую деятельность как на рынке управления жилищным фондом, так и на рынке поставки тепловой энергии в горячей воде, Удмуртское УФАС России обратилось в суд с иском о разделении ГЖУ. При этом Удмуртское УФАС России считает необходимым в целях обеспечения конкуренции разделить ГЖУ с выделением следующих функций:

- деятельность в сфере естественной монополии по поставке и передаче тепловой энергии;
- деятельность в сфере управления жилищным фондом;
- функции органа местного самоуправления, в том числе по начислению субсидий гражданам города Ижевска.

---

<sup>1</sup> Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Ижевска

По состоянию на 31.12.2007:

- в управлении действующих ТСЖ, ЖСК находится 719,58 тыс. кв. м (7,03 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска),
- в управлении управляющих организаций – 9517,08 тыс. кв. м (92,9% от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), в том числе:
  - в управлении управляющих организаций, выбранных по решению собственников - 4699,15 тыс. кв. м. (45,89% от общего объема жилищного фонда);
  - способ управления не выбран и/или не реализован - 4817,93 тыс. кв. м. (47,05% от общего объема жилищного фонда г. Ижевска);
- в непосредственном управлении находится 4,30 тыс. кв. м. (0,04 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска).

Частные управляющие организации осуществляют управление 25,77% от общей площади объема жилищного фонда г. Ижевска, муниципальные управляющие организации – 67,15%.

#### **VI. Уровень концентрации рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске.**

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 субъектов в 2007 году: МУ «ГЖУ», ООО «Управляющая компания «ЖРП-8», ООО «УК - «Ижкомцентр», - 70,24%.

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2007г. составил – 4206,42.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2007 относится к высококонцентрированному рынку ( $70\% < CR-3 (70,24 \%) < 100\%$ ,  $2000 < НИ (4206,42) < 10000$ ), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

## **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, управляющих организаций.

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

- не отработан порядок передачи технической документации на многоквартирный дом от управляющей компании к вновь избранной управляющей компании

- задолженность МУ «ГЖУ» перед собственниками за невыполненные работы по текущему и капитальному ремонту

- низкая информированность граждан о перечне организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами;

- неготовность собственников жилья к переходу на новые формы управления жилищным фондом

- недоверие населения

- управляющая организация, занимающая доминирующее положение, диктует свои условия на рынке другим управляющим организациям,

- несвоевременное внесение собственниками платежей за обслуживание дома, что ведет к задержке оплаты услуг с электро-, тепло-, водо-, газо-снабжающими организациями

- распространение сведений отдельными хозяйствующими субъектами порочащих деловую репутацию других управляющих организаций,

- отсутствие координационного консультационного центра для проведения разъяснительной работы с управляющими компаниями, получения юридических консультаций

- дезориентация средствами массовой информации по вопросу выбора управляющей компании

- необоснованное перекладывание МУ «ГЖУ» бремени расходов по отоплению жилых домов за прежний отопительный сезон» на вновь избранную управляющую организацию;

- завышенные расценки МУ «ГЖУ» по ведению начисления платы за жилье и коммунальные услуги в жилых домах, перешедших в управление другой управляющей организации;

- отказ от возмещения и представления отчета о расходовании МУ «ГЖУ» арендных платежей, собранных с арендаторов общего имущества многоквартирных домов;

- несоответствие сроков расторжения МУ «ГЖУ» договорных отношений с арендаторами и собственниками нежилых помещений;

- использование предыдущими управляющими организациями средств, собранных с собственников помещений одного многоквартирного дома для проведения работ в других многоквартирных домах, находящихся в собственности этой же управляющей организации.

- отсутствие на местном уровне нормативно-правовых актов, разработка которых предусмотрена жилищным законодательством РФ, в частности, порядка возмещения разницы между размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленным на общем собрании собственников помещений, и размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного Администрацией г. Ижевска для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма

- низкая заинтересованность управляющих организаций в отдельно стоящих домах небольшой площади;

- неготовность населения нести бремя собственности;

- осложнение ситуации при голосовании собственниками одних и тех же многоквартирных домов одновременно или с небольшим перерывом во времени за различные способы управления или управляющие организации

- наличие жилищного фонда с высокой степенью износа, ветхого и аварийного;

- отсутствие прямого диалога Администрации города и управляющих организаций

- отсутствие документации на межевание земельных участков придомовых территорий у многоквартирных домов.

Управляющие организации в ходе опроса указали на трудную преодолимость барьеров, зависящих от действий самих управляющих организаций, но, по мнению управляющих организаций, барьеры, устранение которых зависит от органов власти, преодолимы.

В то же время, сами органы власти указывают на трудную преодолимость данных барьеров.

Несмотря на наличие барьеров входа на рынок, управляющие организации отметили следующие положительные изменения, произошедшие на рынке управления многоквартирными домами в 2007 году:

- повышение активности населения при выборе способа управления многоквартирными домами;

- повышение уровня правового сознания у граждан по вопросу о бремени содержания общего имущества;

- замещение административных отношений в жилищно-коммунальном секторе экономическими отношениями;

- проявление интереса со стороны населения к структуре платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- изучение населением документов, связанных с реформирование жилищно-коммунального комплекса;
- возросло количество управляющих организаций;
- повышение активности органов местного самоуправления в оказании помощи управляющим организациям;
- рост конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, что привело к повышению качества услуг в этой сфере.

Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Ижевска, в 2007 году проводились следующие мероприятия в целях поддержки конкуренции на рынке управления многоквартирными домами:

- Администрация г. Ижевска как собственник муниципальных помещений приняла участие в голосовании общих собраний собственников многоквартирных домов по выбору частных управляющих организаций в качестве способа управления (выбрана 41 управляющая организация);
  - Администрация г. Ижевска оказывает методическую помощь частным управляющим организациям, ТСЖ и собственникам по вопросам управления многоквартирными домами;
  - Выступила инициатором общих собраний по выбору такого способа управления, как ТСЖ;
  - Выделены денежные средства на проведение капитального ремонта многоквартирным домам, в которых реализованы такие способы управления, как управление управляющей организацией, ТСЖ;

## **VII. Оценка состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами**

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2007 относится к высококонцентрированному рынку ( $70\% < CR-3 (70,24\%) < 100\%$ ,  $2000 < НИИ (4206,42) < 10000$ ), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

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

Настоящее исследование проводилось в границах города Ижевска Удмуртской Республики.

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. Ижевска является высококонцентрированным. Оценка состояния конкурентной среды – развивающаяся конкуренция с высокими частично преодолимыми барьерами входа на рынок.

В 2007 году произошло снижение показателей рыночной концентрации. CR3 уменьшился на 14,21% (с 84,45 % до 70,24 %), HHI уменьшился практически в 2 раза -на 3844,58 (с 8051,7 до 4206,42).

Снижение показателей рыночной концентрации в 2007 году произошло в основном не за счет увеличения долей, занимаемых хозяйствующими субъектами на рынке, а за счет увеличения числа хозяйствующих субъектов, осуществляющих управление многоквартирными домами в г. Ижевске.

Если в 2006 году управление многоквартирными домами в г. Ижевске осуществляло 8 хозяйствующих субъектов, то в 2007 году их количество выросло в 4,6 раза (37 хозяйствующих субъектов).

Основную долю в 2006 г. (90,289 %) по управлению многоквартирными домами занимали три организации: МУ «ГЖУ» (79,745%), МУП «Жилищно-ремонтное предприятие № 8» (2,349 %) и ООО «Ареола» (2,355).

В 2007 году состав трех крупнейших хозяйствующих субъектов на данном рынке несколько изменился: МУ «ГЖУ» (64,48%), ООО «Управляющая компания «ЖРП-8» (2,93%), ООО «УК-«Ижкомцентр» (2,83%).

Существующая структура управления ЖКХ г. Ижевска, когда муниципальное учреждение наделено функциями заказчика при отсутствии договора на управление, само осуществляет предоставление коммунальных услуг, осуществляет сбор платежей за коммунальные услуги с населения, получает бюджетные субсидии по оплате коммунальных услуг малоимущим слоям населения, в том числе субсидируя ТСЖ и иные управляющие организации, само осуществляет контроль качества предоставляемых коммунальных услуг, при этом административно ограничен вход на рынок остальным управляющим организациям, противоречит основным положениям реформирования отрасли, определенных федеральным законодательством.

МУ «ГЖУ» в течение 2007 года систематически злоупотребляло своим доминирующим положением, т.е. осуществляло монополистическую деятельность как на рынке управления жилищным фондом, так и на рынке

поставки тепловой энергии в горячей воде, Удмуртское УФАС России обратилось в суд с иском о разделении ГЖУ. При этом Удмуртское УФАС России считает необходимым в целях обеспечения конкуренции разделить ГЖУ с выделением следующих функций:

- деятельность в сфере естественной монополии по поставке и передаче тепловой энергии;
- деятельность в сфере управления жилищным фондом;
- функции органа местного самоуправления, в том числе по начислению субсидий гражданам города Ижевска.

Но, как показывает динамика показателей рыночной концентрации, наблюдается тенденция к уменьшению доли МУ «ГЖУ» ввиду появления новых управляющих организаций, проведения собраний собственников жилых помещений, на которых принимаются решения о выборе новой управляющей организации, а также о создании ТСЖ.

В 2007 году наблюдается рост числа ТСЖ, для сравнения:

	2006 год	2007 год	Рост (%)
Объем жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ, ЖСК	365,92	719,58	196,65
Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК	33	161	487,88
Доля от общего объема жилищного фонда (%)	3,65	7,03	192,6

Также в г. Ижевске появились 3 дома, где реализована такая форма управления, как непосредственное управление.

Учитывая состояние конкурентной среды на рынке управления многоквартирными домами г. Ижевска (развивающаяся конкуренция), а также положительные изменения в отрасли, отмеченные хозяйствующими субъектами, в ближайшее время вероятно снижение концентрации на рынке услуг управления многоквартирными домами.

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