

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.¹

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

¹ 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 31.12.2007¹ 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.

¹ 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 %), ННІ 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.