

**Аналитический отчет**  
**по обзору состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению**  
**многоквартирными домами в г. Ижевске за 2008 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),

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.**

Временной интервал обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами – с 01 января 2008 года по 31 декабря 2008 года - определен в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

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

В целях проведения данного исследования продуктами 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 27.09.2003г. «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 №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.

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

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.

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 также, 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.

На основании изложенного географические границы рынка услуг по управлению многоквартирными домами являются локальными и определяются территорией муниципального образования. В настоящем исследовании географические границы рынка определены территорией г.Ижевска.

#### **IV. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению 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.

Общий объем площади жилищного фонда г. Ижевска составляет по состоянию на 31.12.2008 - 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 III настоящего исследования (см. с.2-3).

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 № 3.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации №75 от 06 февраля 2006 года Удмуртским УФАС России ежегодно проводится анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами. По результатам анализа установлена следующая динамика, так в 2006 году управление многоквартирными домами осуществляли 8 управляющих компаний, в 2007 году – 37 управляющих организаций, из них 33 частных компании и 4 муниципальных предприятия, то в 2008 году управление многоквартирными домами осуществляли 41 хозяйствующий субъект, из которых 38 являются частной организацией, 1- муниципальной организацией, 2 – со смешанной формой собственности.

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

---

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

выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В 2008 году Администрацией г. Ижевска проведено 16 открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами по 629 многоквартирным домам (из них 292 дома – повторно, с обязательным увеличением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), в результате которых заключены договора управления на 6 многоквартирных домов с ООО «Управляющая компания «Уютный дом», победившей по результатам конкурса.

#### **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 определения 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 №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.Ижевска, ведется органами статистики Удмуртской Республики и Администрацией г. Ижевска, 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. 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 31.12.2008<sup>1</sup> составляла 10240,96 тыс. кв. м.

---

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

Расчет долей хозяйствующих субъектов, осуществлявших в 2008 году управление многоквартирными домами, представлен в приложении в таблице № 3.

Основную долю в 2008г. (49,83%) по управлению многоквартирными домами занимали три хозяйствующих субъекта: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» - 40,03%, ООО «Управляющая компания «ЖРП-8» - 5,75%, ООО «Ареола» совместно с ООО «ЖилКомСервис» (входят в одну группу лиц) - 4,05%.

МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» создано Администрацией г. Ижевска, основным его видом деятельности является управление жилищным фондом. МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» 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 31.12.2008 МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих на рынке определенного товара (работ, услуг) долю более 35%, или занимающих доминирующее положение на рынке определенного товара, если в отношении такого рынка федеральными законами установлены случаи признания доминирующего положения хозяйствующих субъектов, по виду деятельности – управление многоквартирными домами г. Ижевска с долей более 65 % в границах г. Ижевска.

По состоянию на 31.12.2008:

- в управлении действующих ТСЖ, ЖСК находится 765,6 тыс. кв. м (7,48 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 6,3% больше уровня 2007 года,
- в управлении управляющих организаций – 9471,06 тыс. кв. м (92,48% от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), в том числе:
  - в управлении управляющих организаций, выбранных по решению собственников - 7149,9 тыс. кв. м. (69,82% от общего объема жилищного фонда), что на 52,15% больше уровня 2007 года;
  - способ управления не выбран и/или не реализован - 2321,16 тыс. кв. м. (22,66% от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 107,5% меньше уровня 2007 года;
- в непосредственном управлении находится 4,30 тыс. кв. м. (0,04 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска).

Таким образом, в 2008 году наблюдается значительное увеличение объемов жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний и снижении объема жилищного фонда, в котором не выбран или не реализован способ управления.

В 2008 году частные управляющие организации осуществляют управление 43,23% от общей площади объема жилищного фонда г. Ижевска, муниципальные

управляющие организации – 40,03%, управляющие организации смешанной формы собственности – 2,48%.

## **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 хозяйствующих субъектов в 2008 году, который составил 49,83%.

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2008 году составил – 1698,53.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2008 относится к рынку с умеренным уровнем концентрации ( $45\% < CR-3 (49,83\%) < 70\%$ ,  $1000 < НИ (1698,53) < 2000$ ), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

По сравнению с 2006, 2007 годами наблюдается значительное 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 преодолемости.

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:

- необоснованное затягивание сроков передачи технической документации на многоквартирный дом от прежней управляющей компании к вновь избранной управляющей компании;



- сложности при перечислении остатков денежных средств собственников помещений, находящихся на расчетном счете прежней управляющей компании к вновь выбранной управляющей организации;

- отсутствие возможности получения управляющими организациями долгосрочных кредитов;

- несоблюдение ресурсоснабжающими организациями требований жилищного законодательства, в частности постановления Правительства РФ №307 от 23.05.2006 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

- вынесение ресурсоснабжающими организациями предписаний об установке приборов учета коммунальных ресурсов без учета наличия финансирования для проведения работ по разработке проектной документации;

- несовершенство законодательства в области жилищно-коммунального комплекса;

- управляющие организации в первые месяцы после избрания вынуждены выделять собственные денежные средства на оплату коммунальных услуг, содержание и ремонт многоквартирных домов, т.к. многие жильцы оплачивают коммунальные платежи заранее, либо передают обязанность по внесению платежей различным организациям (банкам, почте), которые не извещаются о смене управляющей компании;

- задолженность МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» перед собственниками за невыполненные работы по текущему и капитальному ремонту

- низкая информированность населения о требованиях и положениях жилищного законодательства;

- неготовность и негативное отношение 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,

- дезориентация населения средствами массовой информации об обязанностях управляющей компании в области оказания услуг

- отказ от возмещения и представления отчета о расходовании МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» арендных платежей, собранных с арендаторов общего имущества многоквартирных домов;

- несоответствие сроков расторжения МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» 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.

- 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 в неудовлетворительном техническом состоянии, с высокой степенью износа, ветхого и аварийного;
- органы местного самоуправления подходят к выполнению некоторых обязанностей сугубо формально;
- 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 2008 году:

- повышение активности населения при выборе способа управления многоквартирными домами;
- более оперативное решение вопросов, связанных с ремонтом и обслуживанием жилья между управляющей компанией и собственниками жилья;
- повышение уровня правового сознания у граждан по вопросу о бремени содержания общего имущества;
- проявление интереса со стороны населения к структуре платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- изучение населением документов, связанных с реформированием жилищно-коммунального комплекса;
- Администрацией г.Ижевска впервые утверждены тарифы на 2009 год по содержанию домовладения в зависимости от категории дома;
- возможность собственников жилья самостоятельно решать на какие цели расходовать средства, собранные по статьям текущий и капитальный ремонт, а также контролировать качество предоставляемых услуг.
- уменьшение неплатежей населением за жилищно-коммунальные услуги
- возможность ремонта жилищного фонда, находящегося в управлении, за счет средств Фонда содействия реформирования ЖКХ;
- интерес средств массовой информации к проблемам ЖКХ
- рост конкуренции на рынке услуг по управления многоквартирными домами, что привело к повышению качества услуг в этой сфере.

Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Ижевска, в 2008 году проводились следующие мероприятия в целях поддержки конкуренции на рынке управления многоквартирными домами:

Администрация г. Ижевска как собственник муниципальных помещений приняла участие в голосовании на общих собраниях собственников многоквартирных домов по выбору частных управляющих организаций в качестве способа управления (1390 собраний);

- Администрация г. Ижевска оказывает методическую помощь частным управляющим организациям, ТСЖ и собственникам по вопросам управления многоквартирными домами, проведено 52 совещания и 2 семинара;

- Выступила инициатором общих собраний по выбору такого способа управления, как ТСЖ (60 собраний);

- Выделены денежные средства на проведение капитального ремонта многоквартирным домам, в которых реализованы такие способы управления, как управление управляющей организацией, ТСЖ.

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**

Информация о выборе способа управления многоквартирными домами в г.Ижевске представлена в таблицах 1 и 2.

Общий объем жилищного фонда в г.Ижевске составляет 10240,96 тысяч квадратных метров в 3515 многоквартирных домах.

По состоянию на 31 декабря 2008 года способ управления не выбран либо не реализован собственниками помещений в 844 многоквартирных домах, что составляет 22,67% от общего объема жилищного фонда и 24,01% от общего количества многоквартирных домов (на 31 декабря 2007 года количество таких домов составляло 1842 дома, т.е. 47,05% от общего объема жилищного фонда и 53,62% от общего количества многоквартирных домов).

Способ управления многоквартирными домами посредством создания ТСЖ, ЖК реализовали собственники помещений в 212 многоквартирных домах, что составляет 7,48% от общего объема жилищного фонда и 6,03% от общего количества многоквартирных домов (на 31 декабря 2007 года количество домов составило 161 дом, т.е. 7,03% от общего объема жилищного фонда и 4,68% от общего количества многоквартирных домов).

Управление 2456 домами или 69,82% от общего объема жилищного фонда и 69,82% от общего количества многоквартирных домов осуществляется выбранными управляющими организациями (на 31 декабря 2007 года количество

таких домов составило 1429 домов, т.е. 45,89% от общего объема жилищного фонда и 41,6% от общего количества многоквартирных домов).

Непосредственное управление осуществляется собственниками помещений в 3 домах.

Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами и размер доли, занимаемый на этом рынке указаны в таблице 3.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2008 относится к рынку с умеренным уровнем концентрации ( $45\% < CR-3 (49,83\%) < 70\%$ ,  $1000 < HHI (1698,53) < 2000$ ), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

Динамика показателей уровня концентрации на рынке услуг управления многоквартирными домами

	2006 год	2007 год	2008 год
CR 3	84,45	70,24	49,83
HHI	8051,7	4206,42	1698,53

Данные показатели свидетельствуют о снижении экономической концентрации рынка, о снижении долей крупных хозяйствующих субъектов, об отсутствии в 2008 году хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение, что в свою очередь указывает на развитие конкуренции на рынке.

#### **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 рынком с умеренным уровнем концентрации. Оценка состояния конкурентной среды – развивающаяся конкуренция с высокими частично преодолемыми барьерами входа на рынок.

В 2008 году произошло снижение показателей рыночной концентрации. CR3 уменьшился на 20,41% (с 70,24% в 2007 году до 49,83% в 2008 году), HHI уменьшился практически в 2,5 раза -на 2507,89 (с 4206,42 в 2007 году до 1698,53 в 2008 году).

Снижение показателей рыночной концентрации в 2008 году произошло как за счет увеличения долей частных управляющих компаний и снижения доли, занимаемой на рынке управления многоквартирными домами муниципальными

организациями, так и 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, в 2007 году – 37 хозяйствующих субъектов, то в 2008 году их количество выросло до 41 хозяйствующего субъекта. На 01 марта 2009 года по данным Администрации г.Ижевска количество управляющих компаний составило 52 организации, что позволяет сделать вывод о том, что конкуренция на рынке управления многоквартирными домами продолжает динамично развиваться.

Если в 2006 году доля, занимаемая 3 крупнейшими хозяйствующими субъектами по управлению многоквартирными домами составляла 84,45%, в 2007 году указанная доля составила 70,24%, то в 2008 году – 49,83%, что также подтверждает развитие конкуренции на рынке.

Как показывает динамика показателей рыночной концентрации, наблюдается тенденция к уменьшению доли МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска» 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 2008 году продолжается рост числа ТСЖ, для сравнения:

	2006 год	2007 год	2008 год
Объем жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ, ЖСК, тыс.кв.м.	365,92	719,58	765,6
Доля от общего объема жилищного фонда (%)	3,65	7,03	7,48

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.
3. Внести изменения в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих на рынке определенного товара (работ, услуг) долю более 35%, в отношении МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г.Ижевска», в связи с изменением доли на рынке.

**Таблица 3. Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами по состоянию на 31.12.2008 года**

№ пп	Наименование хозяйствующего субъекта* с указанием его организационно-правовой формы	юридический адрес, местонахождение, телефон	Сведения о составе группы лиц		Объем (доля) жилищного фонда, находящегося в управлении хозяйствующего субъекта в процентах от общего объема жилищного фонда
			Порядковый номер хозяйствующего субъекта, с которым данное лицо, входит в одну группу лиц	Код основания	
1	2	3	4	5	6
1.	ООО "Аргон-Сервис"	г. Ижевск ул. Молодежная, 6 тел.36-42-76, директор - Чернышев Сергей Романович			1,47
2.	ООО "Ареола"	г. Ижевск, ул.Новосмирновская, 40/2, тел.21-37-14 директор - Табакова Надежда Александровна	10	2	2,32 (доля группы лиц - 4,05)
3.	ООО "Управляющая компания "АСПЭК-Мастер"	г. Ижевск ул. Чугуевского, 9 тел.90-85-05, директор - Яковлев Михаил Евгеньевич			1,77
4.	ООО "Астрея"	г. Ижевск ул. Автозаводская, 15-108, тел.42-79-78 директор -			0,35

		Прозорова Юлия Анатольевна			
5.	ООО "Управляющая компания "Вест- Снаб"	г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, 19, тел.40-40-16 директор - Почепцов Юрий Викторович			2,72
6.	ООО "Винтер- сервис"	г. Ижевск, пл.50 лет Октября, 6, тел.900-961 директор - Витковский Станислав Анатольевич			0,87
7.	ООО "Управляющая компания "Город"	г. Ижевск, ул. Азина, 1, тел.43- 10-07 директор - Глухов Павел Михайлович			1,17
8.	НО "Городская Ассоциация жилищно- строительных кооперативов"	г. Ижевск, ул. Автозаводская,18, тел.64-67-54 директор - Белых Евгений Алексеевич			0,13
9.	ООО "Жилищно- коммунальная управляющая компания"	с. Завьялово, ул. Садовая ,75 тел.56-76-42 директор - Дю Борис Бендинович			0,19
10.	ООО "ЖилКомСервис "	г. Ижевск, ул. Автозаводская, 58 тел.61-21-02, генеральный директор - Фефилова Лидия Николаевна	2	2	1,73 (доля группы лиц - 4,05)
11.	ООО УК "Жилсервис С"	г. Ижевск, ул. Кирова, 7 тел.65- 85-44 директор - Винтилова Наталья Валентиновна			0,33

12.	ООО "Управляющая компания "ЖРП- 8"	г. Ижевск, ул. Буммашевская, 7/4, тел.45-19-56 директор - Каримов Ильдар Гумарович			5,75
13.	ОАО "ЖРП №8"	г. Ижевск, ул. Буммашевская, 38, тел.44-78-34 директор - Губаев Фарит Ильдусович			0,24
14.	ООО "Жилищно- ремонтное предприятие - Мастер"	г. Ижевск, ул. Заречное шоссе, 39, тел.54-96-53, директор - Синкина Надежда Григорьевна			0,64
15.	ООО "Управляющая компания "ИжСантехмонт аж"	г. Ижевск, ул. Молодежная, 96, тел.37-12-69, директор - Пономарева Ирина Викторовна			1,4
16.	ООО "Ижкамсервис"	г. Ижевск, ул. Молодежная, 71 тел.36-63-58, директор - Елсуков Виктор Дмитриевич			1,21
17.	ООО Управляющая компания "Ижтехсервис"	г. Ижевск, ул. Оружейника Драгунова, 78а, тел. 71-35-66, директор - Казначеев Михаил Вячеславович			2,29
18.	ООО "Управляющая Компания Кама"	г. Ижевск, ул. К.Маркса, 437, офис 211, тел.42- 75-14 директор - Тарасов Николай Степанович			0,96
19.	ООО "РУК "Лагуна"	г. Ижевск, ул. Ворошилова, 123 тел.46-01-00			0,27



		директор - Северюхин Вадим Владимирович			
20.	ООО Управляющая компания "Наш дом"	г. Ижевск, ул. Ильфата Закирова, 22, тел.90-91-61 директор - Ходырев Константин Александрович			0,66
21.	ООО "Управляющая компания "Новый город"	г. Ижевск, ул. Удмуртская, 304 офис 606 тел.930- 851 директор - Ефимов Александр Владимирович			0,67
22.	ООО "Рапит- Стройсервис"	г. Ижевск, ул. 9-е Января, 185а, тел.54-36-75, директор - Валеев Рафаил Мансурович			0,43
23.	ООО "Реванш- РСК"	г. Ижевск, ул. Кирова, 108а тел.43-41-84 директор - Пустынцев С.А.			0,01
24.	ООО "Региональная управляющая компания"	г. Ижевск, ул. Ключевой поселок, 73-8, тел. 93-70-50 директор - Назаров Михаил Геннадьевич			0,08
25.	ООО Управляющая компания "Ремонтная жилищная компания"	г. Ижевск, ул. Ворошилова, 79Б, тел.46-47-41, директор - Рузанов Анатолий Юрьевич			2,21
26.	ООО "РК- Сервис"	г. Ижевск, ул. Нижняя, 18, тел.50-31-99, директор - Ладыгин Александр Николаевич			0,39

27.	ООО Управляющая компания "Столичная-2"	г. Ижевск, ул. Барышникова, 35, тел. 90-56-37, директор - Саяпова Любовь Владимировна			0,19
28.	ООО Управляющая компания "Ижкомцентр"	г. Ижевск, ул. Камбарская, 29, тел.68-63-95, директор - Захаркина Валентина Геннадьевна			0,58
29.	ООО "Управдом плюс"	г. Ижевск, ул. Удмуртская, 155 тел.52-96-12 директор - Марфин Андрей Викторович			0,16
30.	ООО "Управление жилищным комплексом "Ижевский авторемонтный завод"	г. Ижевск, ул. Владивостокская, 1а, тел.45-41-15 директор - Миронова Наталья Олеговна	43	2,4	1,83 (доля группы лиц - 2,64)
31.	ООО "Уралоптторг - ЖРП"	г. Ижевск, ул. Пушкинская, 281- 46, тел.21-78-95 директор - Ожгибесова Ирина Борисовна			2,27
32.	ООО "Уютный дом"	г. Ижевск, ул. Азина, 1-705, тел.30-87-00, директор - Тотоев Александр Павлович			1,49
33.	ООО "Управляющая компания "Экспресс"	г. Ижевск, ул. Красноармейская, 125, тел.44-10-33 директор Казаков Максим Викторович			0,24
34.	ООО "УК в ЖКХ г.Ижевска- Авангард"	г. Ижевск, ул. Азина, 1, тел.59- 89-79, директор - Пластинина			1,66

		Марина Владимировна			
35.	ООО "Управляющая компания Кедр"	г. Ижевск, ул. Гагарина, 37, тел.66-83-95, генеральный директор - Караваев Олег Леонидович			0,56
36.	МУ "УК в ЖКХ - ГЖУ г.Ижевска"	г. Ижевск, ул. Удмуртская, 245, тел.78-25-23, руководитель - Фаттахов Маджит Ильсурович			40,03
37.	АНО "Домоуправа товарищества собственников жилья"	г. Ижевск, ул. Удмуртская, 163, тел.64-20-86, управляющий - Цурпаленко Юрий Васильевич			0,24
38.	ОАО "ЖРП № 19"	г. Ижевск, ул. Молодежная, 6, тел.36-69-33, генеральный директор - Тухватуллин Игорь Рафаилович			2,23
39.	ООО "Райжилуправление"	г. Ижевск, ул. Молодежная, 15, тел.36-40-77 директор - Кудтузов Рауф Нурмухаметович	40	2,4	1,35 (доля группы лиц - 2,56)
40.	ООО ЖРП "Райжилуправление"	г. Ижевск, ул. Молодежная, 15, тел.36-40-77 директор - Кудтузов Рауф Нурмухаметович	39	2,4	1,21 (доля группы лиц - 2,56)
41.	ООО "Домком"	г. Ижевск ул. К.Маркса, 421, тел.22-85-52, директор - Старков Олег Владимирович			0,2

42.	ООО Управляющая компания "Родник"	г. Ижевск, ул. Заречное шоссе, 55 тел.54-66-86 генеральный директор - Захваткина Ольга Николаевна			0,3
43.	ООО УК "Авторемзавод"	г. Ижевск, ул. Пушкинская, 223а, тел 45-41-15 директор - Миронова Наталья Олеговна	30	2,4	0,81 (доля группы лиц - 2,64)
44.	ООО "Ростверк"	г. Ижевск, пр. Редукторный, 19- 20/106, тел.93-67- 87 директор - Обухов Антон Владимирович			0,04
Вс его :	41				85,65

CR  
3 49,83

НН  
I 1682,87

\* хозяйствующий субъект, оказывающий услуги по управлению многоквартирными домами – управляющая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом, выбранная на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации либо выбранная по результатам проведения органами местного самоуправления (органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга) открытого конкурса в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75, а также управляющая организация, назначенная в отчетном периоде органами местного самоуправления (органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга) в нарушение требований жилищного законодательства без проведения конкурса, а также в случае если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации способ управления не выбран либо такое собрание не проводилось либо способ управления выбран, но не реализован либо открытые конкурсы по выбору управляющей организации в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 №75 органами местного самоуправления (органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга) не проводились и управление жилищным фондом осуществляется по «историческому принципу» организациями, созданными органами местного самоуправления до введения в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации. В данную Таблицу не заносятся сведения о ТСЖ, ЖК и иных специализированных потребительских кооперативах, однако указываются управляющие организации, оказывающие услуги по управлению

многоквартирным домом на основании соответствующих договоров с ТСЖ или собственниками помещений в многоквартирном доме, выбравшими способ непосредственного управления.