

Аналитический отчет
по обзору состояния конкурентной среды на рынке услуг по
управлению многоквартирными домами в г. Ижевске за 2009 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 г. № 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 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 управления многоквартирными домами проведена расчетно-аналитическая работа по определению:

- временного интервала;
- 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 потребителей услуг 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 2009 года по 31 декабря 2009 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 27.09.2003 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 90% опрошенных.

Также опрос показал, что при увеличении тарифов на услуги управляющей компании более чем на 10-20%, 56,67% опрошенных указали, что будут искать организацию, которая предложит более низкий тариф, при этом 43,33% указали, что будут продолжать пользоваться услугами организаций, с которой у них уже заключен договор.

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 только 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 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 — 33,33% опрошенных отметили что имеют возможность выбора управляющей организации; 36,67% опрошенных отметили что возможность выбора существует только в границах населенного пункта, в котором проживает население; 23,33% опрошенных отметили, что выбор среди управляющих компаний ограничен; 6,67% - опрошенных затруднились с ответом.

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

величина тарифа — 20%;

условия договора — 60%;

качество предоставляемых услуг — 80%;

месторасположение организации — 20%;

иное — 6,67%.

Кроме того, 50% опрошенных указали на невозможность выбора управляющей организации, расположенной за пределами г. Ижевска, 46,67% - указали, что услуга должна быть оказана по месту расположения дома.

Таким образом, опрос потребителей показывает на отсутствие экономической возможности выбора управляющей организации, расположенной за пределами г. Ижевска.

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.

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 на основании данных Администрации г. Ижевска и Министерства строительства, архитектуры и жилищной политики УР составляет по состоянию на 31.12.2009 г. – 9978 тыс.кв.м.

Услуги управления многоквартирными домами г. Ижевска предоставляют управляющие компании различных форм собственности их понятие приведено в разделе III настоящего исследования (см. стр. 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 частные компании и 4 муниципальных предприятия, в 2008 году управление многоквартирными домами осуществлял 41 хозяйствующий субъект, из которых 38 являются частными организациями, 1 – муниципальной организацией, 2 – со смешанной формой собственности, то в 2009 году управление многоквартирными домами осуществляли 53 хозяйствующих субъекта, из которых 49 являются частными организациями, 3 – муниципальной организацией, 1 – государственной организацией.

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 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 в 2009 году установлено, что Администрацией г. Ижевска за 2009 год был проведен 21 конкурс по выбору управляющей организации на 488 многоквартирных домов. На 31.12.2009 г. решение о выборе способа управления не было реализовано собственниками 413 многоквартирных домов, что составило 8,95 % от общего объема жилого фонда г. Ижевска.

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 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. 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 31.12.2009 г. составляет 9978 тыс. кв. м., что на 2,56 % меньше, чем в 2008 году (10240,96 тыс. кв. м. на 31.12.2008 г.).

Расчет долей хозяйствующих субъектов, осуществлявших в 2009 году управление многоквартирными домами, представлен в приложении в таблице № 3.

Основную долю в 2009 г. (45,71 %) по управлению многоквартирными домами занимали три хозяйствующих субъекта: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска» – 32,05 %, ООО «Управляющая компания «ЖРП–8» – 7,25 %, ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр» – 6,41 %.

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 31.12.2009 г. 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 35 % в границах г. Ижевска.

По состоянию на 31.12.2009 года:

- в управлении действующих ТСЖ, ЖСК находится 221,38 тыс. кв. м (2,22 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 5,26 % меньше уровня 2008 года,
- в управлении управляющих организаций находится 8858,62 тыс. кв. м (88,78 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), в том числе:
- в управлении управляющих организаций, выбранных по решению собственников – 8844,82 тыс. кв. м. (88,64 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 18,94 % больше уровня 2008 года;
- в управлении управляющих организаций, выбранных по результатам конкурса – 13,8 тыс. кв. м. (0,14 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 16,95 % больше уровня 2008 года;
- способ управления не выбран и/или не реализован – 893,5 тыс. кв. м. (8,95 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска), что на 61,5% меньше уровня 2008 года;

- в непосредственном управлении находится 4,50 тыс. кв. м. (0,05 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска).

Таким образом, в 2009 году наблюдается увеличение объемов жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний и значительное снижение объема жилищного фонда, в котором не выбран или не реализован способ управления.

В 2008 году частные управляющие организации осуществляют управление 63,8 % от общего объема жилищного фонда г. Ижевска, муниципальные управляющие организации – 33,49 %, государственные управляющие организации – 0,45 %.

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: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска», ООО «Управляющая компания «ЖРП-8», ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр», значение которого составило 45,71 %

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2009 году составил – 1231,2.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2009 относится к рынку с умеренным уровнем концентрации ($45\% < CR3 (45,71\%) < 70\%$, $1000 < НИ (1231,2) < 2000$), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

По сравнению с 2006, 2007 и 2008 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 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:

- 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 г. «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;
- несвоевременное внесение собственниками платежей за обслуживание дома, что ведет к задержке оплаты услуг электро-, тепло-, водо-, газоснабжающих организаций;

- распространение сведений отдельными хозяйствующими субъектами порочащих деловую репутацию других управляющих организаций;
- 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;
- 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;
- несогласованность в действиях между управляющими компаниями и Управлением ЖКХ Администрации г. Ижевска по оформлению документов для участия в федеральной программе капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г. №185 – ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно–коммунального хозяйства»;
- высокие тарифы за перечисление коммунальных платежей;
- отсутствие эффективных механизмов работы с собственниками – должниками за услуги ЖКХ;

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 2009 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 2009 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.

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

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 9978 тысяч квадратных метров в 3413 многоквартирных домах.

Непосредственное управление осуществляется собственниками помещений в 9 домах, площадь которых составляет 0,05 % от общего объема жилищного фонда.

Способ управления многоквартирными домами посредством создания ТСЖ и ЖСК реализовали собственники помещений в 201 многоквартирном доме, что составляет 2,22 % от общего объема жилищного фонда и 5,89 % от общего количества многоквартирных домов (на 31 декабря 2008 года количество домов составило 212 дом, т.е. 7,48 % от общего объема жилищного фонда и 6,03 % от общего количества многоквартирных домов).

Управление 2790 домами или 88,78 % от общего объема жилищного фонда и 81,75 % от общего количества многоквартирных домов осуществляется выбранными управляющими организациями (на 31 декабря 2008 года количество таких домов составило 2456 домов, т.е. 69,82 % от общего объема жилищного фонда и 69,87 % от общего количества многоквартирных домов).

По состоянию на 31 декабря 2009 года способ управления не выбран либо не реализован собственниками помещений в 413 многоквартирных домах, что составляет 8,95% от общего объема жилищного фонда и 12,1% от общего количества многоквартирных домов (на 31 декабря 2008 года количество таких домов составляло 844 дома, т.е. 22,67% от общего объема жилищного фонда и 24,01% от общего количества многоквартирных домов).

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 31.12.2009 относится к рынку с умеренным уровнем концентрации ($45\% < CR3 (45,71\%) < 70\%$, $1000 < HHI (1231,2) < 2000$), состояние конкуренции – развивающаяся конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций.

Динамика показателей уровня концентрации на рынке услуг управления многоквартирными домами:

Показатель	2006 год	2007 год	2008 год	2009 год
CR3	84,45	70,24	49,83	45,71
HHI	8051,7	4206,42	1698,53	1231,2

Данные показатели свидетельствуют о снижении экономической концентрации рынка, о снижении долей крупных хозяйствующих субъектов, об отсутствии в 2009 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).

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 преодолимыми барьерами входа на рынок.

В 2009 году произошло снижение показателей рыночной концентрации. CR3 уменьшился на 4,12 % (с 49,83 % в 2008 году до 45,71 % в 2009 году), НИИ уменьшился на 467,33 (с 1698,53 в 2008 году до 1231,2 в 2009 году).

Снижение показателей рыночной концентрации в 2009 году произошло как за счет увеличения долей частных управляющих компаний и снижения доли муниципальных учреждений, 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, в 2008 году – 41 хозяйствующий субъект, то в 2009 году их количество выросло до 53 хозяйствующего субъекта. На 01 апреля 2010 года по данным Администрации г. Ижевска количество управляющих компаний составило 80 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 %, в 2008 году – 49,83 % то в 2009 году их доля составляет 45,71 % что также подтверждает развитие конкуренции на рынке.

Основную долю в 2008 году (70,24%) по управлению многоквартирными домами занимали три организации: 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 %).

В 2009 году состав трех хозяйствующих субъектов на данном рынке несколько изменился: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска» – 32,05 %, ООО «Управляющая компания «ЖРП–8» – 7,25 %, ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр» – 6,41 %.

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 2009 году продолжается рост числа ТСЖ, для сравнения:

	2009 год
Объем жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ, ЖСК, тыс.кв.м.	221,38
Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК	201
Доля от общего объема жилищного фонда, %	2,22

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. Исключить из Реестра хозяйствующих субъектов, имеющих на рынке определенного товара (работ, услуг) долю более 35%, МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска», в связи с уменьшением доли на рынке услуг по управлению многоквартирными домами до уровня менее 35 %.

4. Направить предложения в Администрацию муниципального образования «город Ижевск» 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 также удешевления услуг и расширения спектра предоставляемых услуг.

РЕЗУЛЬТАТЫ АНКЕТИРОВАНИЯ

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

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. Ижевска.

Анкетирование проведено в период с марта 2010 г. по апрель 2010 г.

Поступило 30 анкет.

1. Укажите, пользовались ли Вы услугами управляющих компаний в период с 1 января 2009 года по 31 декабрь 2009 года:

- а) да – 83,33%
- б) нет – 16,67%

2. Укажите какая организация осуществляет управление Вашим домом:

- а) наименование организации указали – 76,67%
- б) затрудняюсь ответить – 23,33%

3. Удовлетворены ли Вы качеством предоставляемых жилищных и коммунальных услуг:

- а) полностью удовлетворен – 20%
- б) не удовлетворен – 26,67%
- в) удовлетворен частично – 56,67%

4. Тарифы, установленные на жилищно-коммунальные услуги, являются по Вашему мнению:

- а) обоснованными – 0%
- б) тарифы завышены – 53,33%
- в) тарифы занижены – 0%
- г) качество жилищно-коммунальных услуг не соответствует размеру установленной платы – 30%
- д) затрудняюсь ответить – 26,67%

5. Какие жилищно-коммунальные услуги, по Вашему мнению, наиболее часто являются некачественными:

- а) холодное водоснабжение – 16,67%
- б) горячее водоснабжение – 70%
- в) теплоснабжение – 13,33%

- г) электроснабжение – 0%
- д) обслуживание лифта – 33,33%
- е) сбор и вывоз мусора – 50%
- ж) уборка придомовой территории – 26,67%
- з) текущий ремонт – 43,33%
- и) капитальный ремонт – 36,67%
- к) уборка мест общего пользования – 40%

6. Как Вы поступите, если тарифы на услуги управляющей компании на территории г. Ижевска возрастут более чем на 10 – 20 %:

- а) будете продолжать пользоваться услугами организации, с которой у Вас уже заключен договор - 43,33%
- б) будете искать организацию, которая предложит более низкий тариф – 56,67%

7. Возможно ли, на Ваш взгляд, заменить услуги по управлению

многоквартирного дома на иные услуги:

- а) да (укажите на какие) – 0%
- б) нет – 90%

8. Имеете ли Вы возможность выбора управляющей организации:

а) имеется – 33,33%

- б) возможность выбора существует только в границах населенного пункта, в котором я проживаю – 36,67%
- в) выбор среди управляющих компаний ограничен – 23,33%
- г) затрудняюсь ответить – 6,67%

9. На какие факторы Вы ориентируетесь при выборе организации, осуществляющей управление жилищным фондом:

- а) величина тарифа – 20%
- б) условия договора – 60%
- в) качество предоставляемых услуг – 80%
- г) месторасположение организации – 20%
- д) иное (укажите) – 6,67%

10. Укажите, сколько раз за 2009 год в Вашем доме проводилось общее собрание собственников жилья, по вопросу выбора управляющей компании:

- а) два и более – 26,67%
- б) один – 36,67%

- в) не проводилось – 30%
- г) затрудняюсь ответить – 6,67%

11. Имеется ли у Вас возможность выбора управляющей организации, расположенной за пределами г. Ижевска:

- а) да – 0%
- б) нет – 50%
- в) нет, т.к. услуга должна быть оказана по месту расположения дома – 46,67%