

Аналитический отчет
по анализу состояния конкурентной среды на рынке услуг по
управлению многоквартирными домами в г. Ижевске за 2010 год

I. Общие положения

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

Настоящий анализ 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 анализа рынка услуг по управлению многоквартирными домами в г. Ижевске.

Временной интервал анализа рынка услуг по управлению многоквартирными домами – с 01 января 2010 года по 31 декабря 2010 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», а также Приказом ФАС России от 07.02.2011г. №66 «О плане работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2011-2012годы» с 01.01.2010г.

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

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

На территории Удмуртской Республики город с населением более 100 тысяч жителей является г. Ижевск.

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 недвижимостью 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 97,9% опрошенных.

Также опрос показал, что при увеличении тарифов на услуги управляющей компании более чем на 10-20%, 42,6% опрошенных указали, что будут искать организацию, которая предложит более низкий тариф, при этом 57,4% 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 — 55,3% опрошенных отметили, что единолично не имеют возможности выбрать иную управляющую компанию т.к. для этого необходимо проведение общего собрания собственников, что требует значительного количества времени; 55,3%

опрошенных указали, что договор с управляющей организацией заключается на определенный срок и в соответствии с ч.8.2 ст. 162 ЖК РФ собственники помещения на основании решения общего собрания вправе отказаться от исполнения договора только при условии неисполнения или ненадлежащего исполнения договора управления управляющей организацией.

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

величина тарифа — 29,8%;

условия договора — 38,3%;

качество предоставляемых услуг — 74,5%;

месторасположение организации — 25,5%.

Кроме того, 80,8% опрошенных указали на невозможность выбора управляющей организации, расположенной за пределами г. Ижевска, т.к. данная 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.

Согласно данным, представленным Администрацией г. Ижевска на территории Удмуртской Республики действует 53 хозяйствующих субъекта, осуществляющих управление многоквартирными домами.

При этом в ходе направления запросов данным организациям установлено, что ряд хозяйствующих субъектов прекратил осуществление своей деятельности. В связи с чем, общее количество управляющих компаний,

представленных Администрацией г. Ижевска и данными представленными самими хозяйствующими субъектами расходятся.

Кроме того, общий объем жилищного фонда, представленный Администрацией г. Ижевска и данные, представленные хозяйствующими субъектами также расходятся. Предположительно это возникло в связи с тем, что некоторые управляющие компании отказываются передавать техническую документацию на дом новой управляющей компании и считают дом в своей собственности, в то время как в действительности управление домом должна осуществлять уже новая управляющая компания.

Общий объем площади жилищного фонда г. Ижевска на основании данных, представленных хозяйствующими субъектами по состоянию на 31.12.2010 г. составил – 9106,59 тыс.кв.м.

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

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, в 2009 году управление многоквартирными домами осуществляли 53 хозяйствующих субъекта, из которых 49 являются частными организациями, 3 – муниципальной организацией, 1 – государственной организацией, в 2010 году управление многоквартирными домами осуществляли 52 хозяйствующих субъектов, из которых 50 являются частными организациями, 1 – муниципальная организация, 1 – государственная организация.

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 2010 году установлено, что Администрацией г. Ижевска за 2010 год проведено 10 открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления 212 многоквартирными домами.

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

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

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

Учет количества многоквартирных жилых домов, расположенных на территории г. 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 31.12.2010 г. согласно данным хозяйствующих субъектов, составила 9106,59 тыс. кв. м., что на 8,7% меньше, чем в 2009 году (9978 тыс. кв. м. на 31.12.2009г.).

Расчет долей хозяйствующих субъектов, осуществлявших в 2010 году управление многоквартирными домами, представлен в приложении в таблице № 3.

Основную долю в 2010 г. (37,65%) по управлению многоквартирными домами занимали три хозяйствующих субъекта: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска» – <.....>%, ООО «Управляющая компания «ЖРП-8» – <.....>%, ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр» – <.....>%.

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.

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 2010 году: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска», ООО «Управляющая компания «ЖРП-8», ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр», значение которого составило 37,65%

Показатель рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана в 2010 году составил – 759,59.

По результатам оценки рыночной концентрации, рынок управления многоквартирными домами г. Ижевска по состоянию на 31.12.2010 относится к рынку с низким уровнем концентрации ($37,65\% < 45\%$, $759,59 < 1000$), состояние конкуренции – развитая конкуренция, что подтверждается снижением показателей рыночной концентрации, а также опросом управляющих организаций и органов власти.

По сравнению с 2006, 2007, 2008, 2009 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, 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:

- отсутствие четкого законодательного регулирования механизма перехода и передачи МКД из управления одной управляющей организации в другую
- отсутствие необходимых оборотных средств у субъекта управления многоквартирным домом для надлежащего исполнения своих обязательств (субъект управления, выполняя свои функции, несет соответствующие расходы, возмещение которых сразу не возможно)
- недостаток финансовых ресурсов для капитального ремонта жилых домов, построенных ранее 70-80 годов;
- низкая информированность населения о требованиях и положениях жилищного законодательства;
- постоянный рост тарифов организаций-поставщиков коммунальных услуг
- несоблюдение ресурсоснабжающими организациями требований жилищного законодательства, в частности постановления Правительства РФ №307 от 23.05.2006г. «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;
- отсутствие налоговых режимов, направленных на мотивацию внедрения новых технологий и программ энергосбережения
- необоснованное затягивание сроков передачи технической документации на многоквартирный дом от прежней управляющей компании к вновь избранной компании;
- сложности при перечислении остатков денежных средств собственников помещений, находящихся на расчетном счете прежней управляющей компании к вновь выбранной управляющей компании
- установление экономически необоснованных тарифов на содержание и ремонт жилого помещения
- нежелание собственников нести бремя ответственности за содержание и ремонт многоквартирного дома
- неточность предоставления информации по принадлежности нежилых помещений и форме их собственности со стороны муниципальных органов, что приводит к искажению данных по принятию решений собственниками многоквартирного дома

- решения общих собраний собственников многоквартирных домов о смене управляющей компании игнорируются самой управляющей компанией;
- распространение сведений отдельными хозяйствующими субъектами порочащих деловую репутацию других управляющих организаций
- дезориентация населения средствами массовой информации об обязанностях управляющей компании в области оказания услуг
- использование предыдущими управляющими организациями средств, собранных с собственников помещений одного многоквартирного дома для проведения работ в других многоквартирных домах, находящихся в собственности этой же компании
- 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.

Несмотря на наличие барьеров входа на рынок, управляющие организации отметили следующие положительные изменения, произошедшие на рынке управления многоквартирными домами в 2010 году:

- население стало более грамотным в области решения вопросов в сфере ЖКХ;
- вступление в силу Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- 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;
- возможность ремонта жилищного фонда, находящегося в управлении управляющих компаний, за счет средств фонда содействия реформирования ЖКХ;
- увеличение количества частных управляющих компаний;
- наличие и реализация муниципальных программ по долевному участию в сфере проведения ремонтов;
- проведение работ по межеванию земельных участков;
- появление на рынке управления МКД на территории г. Ижевска «фирм-однодневок». Вновь созданные организации не имеют опыта работы на рынке управления МКД, не обладают достаточной материально-технической базой для осуществления деятельности;

- активное участие собственников помещений в МКД и управляющих организаций города при реализации ФЗ от 21.07.2007г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;
- становление и рост числа ТСЖ и иных объединений собственников недвижимости.

Среди отрицательных изменений, произошедших в 2010г., управляющие компании отметили:

- введение новых нормативов по тепловой энергии, утвержденных распоряжением Администрации г. Ижевска №1285 от 28.12.2009г.;
- умышленное банкротство управляющих компаний, с целью присвоения денежных средств жильцов.

Согласно сведениям, представленным Администрацией г. Ижевска, в 2010 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.

- Участие в голосовании на общих собраниях собственников многоквартирных домов по выбору частных управляющих организаций в качестве способа управления (как собственник муниципальных помещений);
- оказание методической помощи частным управляющим организациям, товариществам собственников жилья и собственникам по вопросам управления жилищным фондом

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, согласно данным хозяйствующих субъектов, составляет 9106,59 тысяч квадратных метров в 2958 многоквартирных домах.

Согласно данным Администрации г. Ижевска 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 реализовали собственники помещений в 1009 многоквартирном доме, что составляет 14,56 % от общего объема жилищного фонда и 29,56% от общего количества многоквартирных домов.

Управление 2312 домами или 85,25% от общего объема жилищного фонда и 67,74% от общего количества многоквартирных домов осуществляется выбранными управляющими организациями. При этом в 2244 домах управляющая компания выбрана на общем собрании, в 68 домах управляющая компания выбрана по результатам конкурса.

По состоянию на 31 декабря 2010 года способ управления не выбран либо не реализован собственниками помещений в 83 многоквартирных домах, что составляет 0,14% от общего объема жилищного фонда и 2,43% 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 31.12.2010 относится к рынку с низким уровнем концентрации ($37,65\% < 45\%$, $759,59 < 1000$), состояние конкуренции – развитая 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	2010 год
CR3	84,45	70,24	49,83	45,71	37,65
HHI	8051,7	4206,42	1698,53	1231,2	759,59

Данные показатели свидетельствуют о снижении экономической концентрации рынка, о снижении долей крупных хозяйствующих субъектов, об отсутствии в 2010 году хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение, что в свою очередь указывает на развитие конкуренции на рынке.

IX. Состояние конкуренции 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 2010 году произошло снижение показателей рыночной концентрации. CR3 уменьшился на 8,06 % (с 45,71 % в 2009 году до 37,65% в 2010 году), ННІ уменьшился на 471,61 (с 1231,2 в 2009 году до 759,59 в 2010 году).

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, в 2009 году - 53 хозяйствующих субъекта, в 2010г. - 52 хозяйствующих субъекта.

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 %, в 2009 году — 45,71%, в 2010г. – 37,65%, 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» (<.....>), ООО «Управляющая компания «ЖРП–8» (<.....>), ООО «Ареола» совместно с ООО «ЖилКомСервис» (входят в одну группу лиц) (<.....>).

В 2009 году состав трех хозяйствующих субъектов на данном рынке составил: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска» – <.....>, ООО «Управляющая компания «ЖРП–8» – <.....>, ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр» – <.....>.

В 2010 году состав трех хозяйствующих субъектов на данном рынке составил: МУ «УК в ЖКХ – ГЖУ г. Ижевска» – <.....>, ООО «Управляющая компания «ЖРП–8» – <.....>, ООО «Управляющая компания «Ижкомцентр» – <.....>.

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 произошел резкий рост числа ТСЖ, для сравнения:

	2009 год	2010 год
Объем жилищного фонда, находящегося в управлении ТСЖ, ЖСК, тыс.кв.м.	221,38	1453,70
Количество многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ. ЖСК	201	1009
Доля от общего объема жилищного фонда, %	2,22	14,57

Учитывая состояние конкурентной среды на рынке управления многоквартирными домами г. Ижевска (развитая 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. Направить предложения в Администрацию муниципального образования «город Ижевск» о принятии мер по развитию конкуренции 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;

– ведение информационной работы 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;

- развитие инициативы 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.

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

- разработка программ по привлечению инвестиций в сферу жилищно-коммунальных услуг, в частности в модернизацию и совершенствование сферы теплоснабжения, водоснабжения, энергоснабжения.

Приложение: на 8 л.

Врио начальника отдела

А.М. Абуязидов

Фатыхзянова Гульнара Рафаилевна
(3412)51-15-45