

I. Общие положения

Настоящий обзор проведен в соответствии с пунктом 2 Перечня товарных рынков для ежегодного исследования территориальными органами ФАС России, утвержденного приказом ФАС России от 09 ноября 2006 года № 285 "О плане работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на период до 2008 года".

Целями обзора являются определение доли хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах, доли частных управляющих организаций, мониторинг ситуации, связанной с реализацией реформы ЖКХ в части выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа управления.

Обзор проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 25.04.2006 № 108, в городах с численностью населения более ста тысяч человек, а также в столицах субъектов Российской Федерации, не имеющих городов с населением более ста тысяч жителей, при этом был исследован только рынок услуг по управлению многоквартирными домами.

При проведении обзора была использована информация, полученная от органов государственной власти и местного самоуправления, хозяйствующих субъектов, данные территориальных органов ФАС России.

II. Временной интервал исследования рынка

Временные границы обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах - с 1 января 2006 года по 31 декабря 2006 года - определены в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (далее - Постановление) и Планом работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на период до 2008 года.

III. Продуктовые и географические границы рынка

В целях проведения данного исследования продуктовыми границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, определяемые Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) в статье 162 как оказываемые управляющей организацией услуги и выполняемые работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

В соответствии со статьей 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.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме

За географические границы рынка в данном обзоре приняты административные

границы городов с численностью населения более ста тысяч человек, а также столиц субъектов Российской Федерации, не имеющих городов с населением более ста тысяч жителей.

IV. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке

В соответствии со статьей 155 ЖК РФ в состав хозяйствующих субъектов-участников рынка управления многоквартирными домами в городах входят управляющие организации - юридические лица независимо от организационно-правовой формы и индивидуальные предприниматели, оказывающие услуги по управлению многоквартирными домами.

Деятельность по управлению многоквартирными домами не является лицензируемой.

Потребителями услуг управляющих организаций являются собственники помещений в многоквартирных домах.

V. Объем рынка и доли хозяйствующих субъектов на рынке

Объем рынка услуг по управлению многоквартирными домами определяется как общий объем жилищного фонда в многоквартирных домах в географических границах рынка и измеряется в натуральном выражении - в тысячах квадратных метров.

При проведении обзора рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах необходимо было выявить:

- 1) распределение многоквартирных домов по способам управления;
- 2) состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами;
- 3) распределение многоквартирных домов по форме собственности;
- 4) долю частных и муниципальных управляющих организаций, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами;
- 5) долю жилищного фонда, обслуживаемого на основании договоров на управление многоквартирными домами.

VI. Барьеры входа на рынок

1. Деятельность по управлению многоквартирными домами не является лицензируемой. Действующим законодательством не установлены квалификационные требования к управляющим организациям. Однако, несмотря на это, имеют место административные ограничения, выражающиеся в предоставлении органами местного самоуправления и иными органами и организациями, наделенными правами указанных органов, преимуществ отдельным хозяйствующим субъектам, в том числе при выборе управляющей организации на общем собрании собственников в многоквартирных домах смешанной формы собственности, а также в непроведении открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями статьи 161 ЖК РФ.

2. К иным ограничениям входа на рынок следует отнести отсутствие необходимой информации, недостаточный уровень юридической грамотности собственников помещений в многоквартирных домах и, как следствие, значительное число нарушений жилищного законодательства при исполнении обязанностей и реализации прав, предусмотренных ЖК РФ, что препятствует завершению процедур выбора способа управления многоквартирными домами и дальнейшему развитию анализируемого рынка.

VII. Оценка состояния конкурентной среды на рынке

1. Распределение многоквартирных домов по способам управления

Информация о выборе способа управления многоквартирными домами в исследуемых городах Российской Федерации и распределении многоквартирных

домов по способам управления представлена в Таблицах 1 и 2.

Общий объем жилищного фонда в многоквартирных домах в исследуемых городах Российской Федерации - 1 173 527,18 тысяч квадратных метров в 458 190 многоквартирных домах.

Как видно из Таблицы 1, в целом по исследуемым городам Российской Федерации способ управления 32,26% от общего объема жилищного фонда (47,25% от общего количества многоквартирных домов, 216 517 дома) собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран.

По состоянию на 31.12.2006 года собственники помещений многоквартирных домов реализовали свое право выбора способа управления многоквартирными домами посредством создания ТСЖ, ЖК и иных специализированных потребительских кооперативов в 28 591 доме, что составляет 12,97% от общего объема жилищного фонда (6,24% от общего количества многоквартирных домов).

Управление 199 416 многоквартирным домом или 52,78% от общего объема жилищного фонда (43,52% от общего количества многоквартирных домов) осуществляется управляющими организациями.

Непосредственное управление выбрано собственниками помещений в 13 666 многоквартирных домах, что составляет 1,98% от общего объема жилищного фонда (2,98% от общего количества многоквартирных домов).

При этом в разрезе по субъектам Российской Федерации сложилась следующая ситуация. Непосредственное управление как способ управления выбирается реже всего, его процент невелик. В то же время в некоторых субъектах Российской Федерации доля данного способа управления значительна: в Томской области (Томск) - 25,03%; Рязанской области (Рязань) - 22,52%; Астраханской области (Астрахань) - 36,6%; Ямало-Ненецком автономном округе (Новый Уренгой, Ноябрьск) - 95,73% от общего объема жилищного фонда.

На долю ТСЖ, ЖК и иных специализированных потребительских кооперативов приходится в целом по стране 12,97% от общего объема жилищного фонда. При этом в ряде субъектов Российской Федерации доля указанного способа управления выше. Например, в Красноярском крае (Красноярск) он составляет 21,21%, Воронежской области (Воронеж) - 25,29%, Белгородской области (Белгород) - 29,5%, Санкт-Петербурге - 37,34%, Саратовской области (Саратов, Балаково, Энгельс) - 43,99%.

Доля управляющих организаций как способа управления значительно варьируется по субъектам Российской Федерации. Так, в некоторых субъектах Российской Федерации эта доля составляет менее 1%: Ямало-Ненецкий автономный округ (Новый Уренгой, Ноябрьск) - 0%, Мурманская область (Мурманск) - 0,13%, в других - более 95%: Орловская область (Орел) - 96,2%.

2. Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами

Информация о составе хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, представлена в Таблице 3.

По состоянию на 31.12.2006 года управление многоквартирными домами и их эксплуатацию осуществляли преимущественно муниципальные унитарные предприятия, созданные органами местного самоуправления до введения в действие ЖК РФ Федеральным законом от 29.12.2004 №189-ФЗ, либо организации со 100% долей органов местного самоуправления. Количество таких организаций в исследуемых городах Российской Федерации - 525, что составляет 29,78% от общего количества хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, при этом доля жилищного фонда, обслуживаемого указанными организациями, в общем объеме жилищного фонда в

многоквартирных домах составляет 46,4%, а от жилищного фонда, обслуживаемого управляющими организациями, - 61,15%.

На рассматриваемом рынке также активно появляются частные управляющие организации, их количество по состоянию на 31.12.2006 - 1238, что составляет 70,22% от общего количества хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами. Однако доля жилищного фонда, управляемого указанными организациями, в общем объеме жилищного фонда в многоквартирных домах - всего 29,48%, а от жилищного фонда, обслуживаемого управляющими организациями, - 38,85%.

Необходимо отметить, что в ряде субъектов Российской Федерации - Республика Алтай (Горно-Алтайск), Республика Калмыкия (Элиста), Республика Северная Осетия - Алания (Владикавказ), Курганская область (Курган) - услуги по управлению многоквартирными домами оказываются только муниципальными унитарными предприятиями либо организациями со 100% долей органов местного самоуправления.

Вместе с тем, имеются и примеры оказания услуг по управлению многоквартирными домами исключительно частными организациями: Республика Татарстан (Альметьевск), Кемеровская область (Новокузнецк), Белгородская область (Белгород), Саратовская область (Энгельс). При этом необходимо отметить, что доля жилищного фонда, находящегося в управлении таких организаций, невелика и составляет 14,92% от общего объема жилищного фонда, обслуживаемого управляющими организациями.

В 36 городах (21,56% от общего количества исследуемых городов) действуют 1-2 хозяйствующих субъекта, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами и обслуживающих более 50% от общего объема жилищного фонда соответствующего города, при этом это преимущественно муниципальные унитарные предприятия (86,11% от таких городов). В 50 городах (29,94% от общего количества исследуемых городов) действуют более 10 (и до 284) хозяйствующих субъектов, каждый из которых обслуживает менее 15% от общего объема жилищного фонда соответствующего города.

Таким образом, можно констатировать, что при достаточно большом количестве действующих на рынке частных управляющих организаций доля жилищного фонда, управляемого этими организациями, невелика.

3. Информация о распределении многоквартирных домов по форме собственности представлена в Таблице 4.

Как видно из Таблицы 4, в целом по исследуемым городам Российской Федерации 65,38% от общего объема жилищного фонда или 277 825 многоквартирных домов находятся преимущественно в частной собственности.

В ряде субъектов Российской Федерации - Республика Адыгея, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика - преимущественно в частной собственности находится 100% жилищного фонда.

Объем жилищного фонда, находящегося преимущественно в муниципальной собственности, от общего объема жилищного фонда составляет 19,68% или 117 003 многоквартирных дома.

При этом в некоторых субъектах Российской Федерации доля жилищного фонда, находящегося преимущественно в муниципальной собственности, составляет более 80%. Так, в Ульяновской области (Ульяновск, Димитровград) доля жилищного фонда, находящегося преимущественно в муниципальной собственности, от общего объема жилищного фонда составляет 100%, в Республике Тыва (Кызыл) - 97,4%, Мурманской области (Мурманск) - 92,51%, Брянской области (Брянск) - 80,65%.

4. Информация о заключении с управляющими организациями договоров на управление многоквартирными домами представлена в Таблице 5.

Доля жилищного фонда, обслуживаемого на основании договоров на управление многоквартирными домами, значительно варьируется по анализируемым городам. Так, например, в ряде городов Республик Башкортостан, Бурятия, Татарстан, Астраханской, Брянской, Пензенской, Свердловской и Ульяновской областей эта доля превышает 90%, а в некоторых городах Республик Алтай, Дагестан, Коми, Кемеровской, Московской, Самарской, Челябинской областей равна 0.

Таким образом, состояние конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах, определенное в ходе проведенного анализа, позволяет отнести рассматриваемый рынок к рынкам с развитой конкуренцией.

VIII. Выводы

1. Состояние конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах, определенное в ходе проведенного анализа, позволяет отнести рассматриваемый рынок к рынкам с развитой конкуренцией.

Вместе с тем, при достаточно большом количестве действующих на рынке частных управляющих организаций (1238) доля жилищного фонда, управляемого этими организациями (29,48%), невелика. Большая часть жилищного фонда (46,4%) обслуживается по "историческому принципу" муниципальными унитарными предприятиями, созданными органами местного самоуправления до введения в действие ЖК РФ.

В 36 городах (21,56% от общего количества исследуемых городов) действуют 1-2 хозяйствующих субъекта, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами и обслуживающих более 50% от общего объема жилищного фонда соответствующего города, при этом это преимущественно муниципальные унитарные предприятия (86,11% от таких городов). В 50 городах (29,94% от общего количества исследуемых городов) действуют более 10 (и до 284) хозяйствующих субъектов, каждый из которых обслуживает менее 15% от общего объема жилищного фонда соответствующего города.

2. Обращает на себя внимание небольшая доля жилищного фонда (12,97%), собственниками которого выбран в качестве способа управления ТСЖ, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, что, в частности, может осложнить реализацию Федерального закона от 21.07.2007 №185-ФЗ "О фонде содействия реформированию ЖКХ".

Деятельность указанного фонда направлена на предоставление финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда при соблюдении получателями средств ряда условий. Так, фонд предоставляет финансовую поддержку при условии наличия товариществ собственников жилья в 5-20% (в зависимости от времени подачи заявки) многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования (субъекта Российской Федерации - города федерального значения), претендующего на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда.

3. Для появления на рынке новых профессиональных управляющих организаций и дальнейшего формирования конкурентной среды необходимо завершение процедур выбора способа управления многоквартирными домами, в том числе в соответствии с механизмом, предусмотренным Постановлением, необходимым

условием чего является активизация работы Минрегиона России, ФАС России, Генеральной Прокуратуры и органов местного самоуправления в части контроля за соблюдением действующего законодательства и пресечения его нарушений, проведения разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирных домах, организации открытых конкурсов по выбору управляющей организации.

Согласно части 1 статьи 18 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", в случае если собственниками помещений в многоквартирном доме до 1 января 2007 года не выбран способ управления многоквартирным домом или принятое такими собственниками решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было реализовано, органы местного самоуправления обязаны в период с 1 января 2007 года до 1 мая 2008 года провести в порядке, установленном Постановлением, открытый конкурс по выбору управляющей организации.

В соответствии с пунктом 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных Постановлением, конкурс по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

- собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

- по истечении двух месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

- большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

- собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

4. Следует отметить, что сохраняется доля (19,68%) жилищного фонда, находящегося преимущественно в муниципальной собственности, что делает выбор управляющей организации для обслуживания такого жилищного фонда, за исключением многоквартирных домов, все помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или

муниципального образования (статья 163 ЖК РФ), фактически predetermined в пользу муниципальных управляющих организаций.

5. В соответствии с Постановлением ФАС России ежегодно осуществляет анализ рынка услуг по управлению многоквартирными домами. В целях методического обеспечения ФАС России направлены информационные письма о применении Постановления главам муниципальных образований и городов федерального значения. Также ФАС России проводит ежеквартальный мониторинг рынка услуг по управлению многоквартирными домами в муниципальных образованиях с численностью населения свыше 10 000 человек, результаты которого по итогам III квартала 2007 года показали следующее.

Информация о способах управления многоквартирными домами и о том, каким образом был осуществлен выбор управляющей организации, представлены в Приложениях 1 и 2.

Как видно из Приложения 1, общий объем жилищного фонда, находящегося в управлении - 2 230 852, 92 тысяч квадратных метров, что составляет 977 100 многоквартирных домов.

Как показывает представленная органами местного самоуправления информация, способ управления 33,23% жилищного фонда от общего объема жилищного фонда собственниками помещений в многоквартирных домах не выбран. Данный показатель по сравнению с I кварталом 2007 года уменьшился на 20,07 процентный пунктов, по сравнению со II кварталом - на 1,04%. Управление данными многоквартирными домами и их эксплуатацию в настоящее время в большинстве случаев осуществляют муниципальные унитарные предприятия, созданные органами местного самоуправления до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации Федеральным законом от 29.12.2004 № 189-ФЗ.

По состоянию на конец III квартала 2007 года собственники помещений многоквартирных домов реализовали свое право выбора способа управления многоквартирными домами посредством создания ТСЖ, ЖСК, ЖК и специализированных потребительских кооперативов в 39 229 домах, что составляет 9,52% от общего объема жилищного фонда.

Управление 293 340 многоквартирным домом или 52,74% от общего объема жилищного фонда осуществляется управляющими организациями. При этом выбор управляющей организации осуществлен собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников многоквартирных домов в 252 651 домах, что составляет 50,47% от общего объема жилищного фонда. В то же время органами местного самоуправления передано в управление управляющим организациям без проведения конкурса 27 956 домов, что составляет 1,47% от общего объема жилищного фонда.

По состоянию на 30 сентября 2007 года в Российской Федерации органами местного самоуправления проведено 66 открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами. При этом в ряде субъектов Российской Федерации выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства при проведении указанных конкурсов, соответствующими территориальными органами ФАС России ведется подготовка к возбуждению дел по признакам нарушения статьи 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции". Кроме того, в настоящее время в ряде субъектов Российской Федерации территориальными органами ФАС России возбуждены дела по признакам нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" по факту передачи муниципальными образованияами жилищного фонда в управление управляющим организациям без проведения конкурса.

[Приложение 1, MS Word, 28 Kb](#)