

Мониторинг состояния конкурентной среды на приоритетных и социально значимых рынках для содействия развитию конкуренции в Санкт-Петербурге

Мониторинг состояния конкурентной среды на приоритетных и социально значимых рынках Санкт-Петербурга проводится за период 2015 года и 1 полугодия 2016 года в соответствии с положениями ФЗ «О защите конкуренции», Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 в целях реализации в Санкт-Петербурге Стандарта развития конкуренции в субъектах Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.09.2015 № 1738-р.

Раздел 9. Рынки услуг жилищно-коммунального хозяйства

Оценка состояния конкуренции на данных рынках имеет важное значение в связи с ролью сферы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в экономике крупного города и ее влиянием на уровень и качество жизни большинства населения, на удовлетворение одной из базовых потребностей – потребности в жилище.

Структура рынков в сфере ЖКХ включает:

- рынки услуг электро-, тепло-, газо-, водоснабжения;
- рынки специализированных работ и услуг (техническое обслуживание инженерных систем и сетей дома, вывоз мусора, обслуживание и ремонт лифтов, ремонт зданий, расчетное обслуживание при сборе платы за жилищные и коммунальные услуги и т.п.);
- рынок услуг по управлению многоквартирными жилыми домами.

В рамках мониторинга, в связи с ограниченными возможностями, проводится анализ состояния конкуренции на наиболее важном из рынков в сфере ЖКХ - рынке услуг по управлению многоквартирными домами, и дается оценка показателей Стандарта развития конкуренции в субъектах Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.09.2015 № 1738-р, в целом для рынков услуг ЖКХ в Санкт-Петербурге.

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами (далее – МКД) в значительной мере является конечным звеном в технологических цепочках ЖКХ, состояние конкуренции в котором влияет на ее вышестоящие звенья. Состояние рынка услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге в существенной мере зависит от политики и регулирующего воздействия органов власти города. Поэтому при ограниченных возможностях мониторинга конкуренции на множестве рынков в сфере ЖКХ именно мониторинг и разработка мер городской власти по развитию конкуренции на рынке услуг по управлению МКД является наиболее актуальной задачей.

1. Анализ состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами

1.1. Продуктовые границы рынка

Продуктовые границы рынка определяются по критерию взаимозаменяемости товаров для покупателя с целью определить круг конкурирующих хозяйствующих субъектов и продаваемых ими товаров и отделить от них товары и продавцов, не являющиеся по отношению к ним конкурирующими.

Анализ состояния конкуренции на рынке невозможен без определения его продуктовых границ.

Определение продуктовых границ рынка как услуг по управлению МКД является многократно обоснованным и устоявшимся.

Предварительное определение товара как услуги по управлению МКД вытекает из положений Жилищного кодекса РФ, предмета договоров на управление МКД, заключаемых собственниками жилых помещений с управляющими организациями, предмета лицензирования деятельности по управлению МКД, что соответствует требованиям п. 3.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее – Порядок проведения анализа).

Жилые дома требуют их поддержания в надлежащем состоянии, а законодательство накладывает такую обязанность на собственников жилья. МКД, в отличие от индивидуальных домов, как правило, не могут поддерживаться в надлежащем состоянии самими жильцами, возникает потребность в специализированной деятельности по управлению МКД.

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ, деятельность по управлению многоквартирным домом – это деятельность, которая должна обеспечивать *благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.*

Выбор приобретателей услуги по управлению МКД и возможность заменить ее другим товаром ограничены порядком выбора и формами (способами) управления МКД, установленными частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, способ управления МКД может быть выбран и изменен собственниками в любое время.

Перечисленные формы управления МКД являются взаимозаменяемыми между собой (с ограничением домами до 30 квартир для формы непосредственного управления собственниками), но в силу законодательных ограничений не взаимозаменяемы с другими товарами.

Таким образом, **продуктовые границы рынка включают: услуги управляющих организаций по управлению МКД, управление МКД товариществами собственников жилья либо жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами (ТСЖ, ЖК, ЖСК) и непосредственное управление МКД собственниками в домах до 30 квартир.**

1.2. Географические границы рынка

Деятельность по управлению многоквартирными домами может осуществляться только по месту их расположения. В соответствии с п.4.1 Порядка проведения анализа, для данного рынка географические границы определяются территорией расположения (деятельности) тех хозяйствующих субъектов, у которых приобретатель (собственники помещений в МКД) приобретает или имеет экономическую, техническую или иную возможность приобрести услугу по управлению МКД.

Для оказания услуг по управлению МКД организация должна иметь производственные мощности и работников в зоне постоянной доступности данных МКД.

Географические границы рынка предварительно определены как границы Санкт-Петербурга и уточнены методом установления фактических районов продаж, который применим и является наиболее точным с учетом наличия полной информации о составе покупателей и

продавцов и их хозяйственных связей и законодательным ограничением в виде лицензирования деятельности по управлению МКД на территории субъекта федерации.

Метод установления фактических районов продаж использован в форме анализа списков обслуживаемых МКД по управляющим организациям, содержащихся в Реестре лицензий на управление МКД на сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга. Проведенный анализ показывает, что сохраняет важное значение компактное размещение обслуживаемых организацией МКД и их расположение в одной части города, районе, квартале и т.д. с управляющей организацией. Тем не менее, обычной практикой является также обслуживание одной организацией групп домов и отдельных домов в разных районах Санкт-Петербурга. Локализация границ рынка является лишь тенденцией, причем, ослабевающей, по многолетним наблюдениям.

Таким образом, для оказания услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге хозяйствующий субъект должен располагать производственными мощностями на территории Санкт-Петербурга. Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, хозяйствующий субъект должен получить лицензию на деятельность по управлению МКД в данном субъекте федерации. Таким образом приобретение услуги по управлению МКД в Санкт-Петербурге возможно только на территории Санкт-Петербурга. **Географические границы рынка определяются в границах Санкт-Петербурга.**

1.3. Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке

Состав хозяйствующих субъектов, действующих на рынке, включает управляющие организации, перечень которых содержится в Реестре лицензий на управление МКД на сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга и на портале Жилищного комитета Санкт-Петербурга, а также ТСЖ, ЖК и ЖСК, управляющие своими домами (их перечень также содержится на портале Жилищного комитета Санкт-Петербурга). Форма непосредственного управления собственниками МКД до 30 квартир в Санкт-Петербурге не имеет сколько-нибудь значительного распространения, по данным ГЖИ Санкт-Петербурга на 01.07.2016 в непосредственном управлении собственников находился 51 МКД (0,2% от общего числа МКД).

Количество хозяйствующих субъектов на рынке услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге приводится в Таблице 1.

Таблица 1. Количество хозяйствующих субъектов, действующих на рынке услуг по управлению МКД и количество управляемых ими МКД в Санкт-Петербурге в 2015 - 2016 гг.

| | 01.07.2011 (для сопоставления) (по данным Жилищного Комитета Санкт- Петербурга) | 01.05.2015 (по данным Жилищного Комитета Санкт-Петербурга) | 01.07.2016 (по данным ГЖИ Санкт- Петербурга) |
|---|---|---|---|
| Управляющие организации (УО) | Около 170 | 308 | 290 |
| МКД в управлении УО | 16 774 | 18 708 | 18 651 |
| ТСЖ, ЖК, ЖСК | ... | 3 108* | 3 113 |
| МКД в управлении ТСЖ, ЖК, ЖСК | 4 226 | 4 218 | 4 000 |
| МКД в непосредств. управлении собств-ков | 6 | 33 | 51 |
| Всего МКД | 21 010 | 22 961 | 23 038 |

*по данным ГЖИ Санкт-Петербурга на 01.01.2016

На рынке присутствуют хозяйствующие субъекты с различным масштабом деятельности. Из 290 управляющих компаний 9 управляют более чем 500 (до 822) домами, 40 - от 100 до 500 МКД. Вместе с тем много компаний, управляющих одним или несколькими МКД. ТСЖ, ЖК, ЖСК как правило управляют одним МКД, однако есть крупные ТСЖ, как правило, созданные застройщиками новых кварталов, объединяющие большое количество домов. Согласно поправкам в Жилищный кодекс, с 1 июля 2016 года товарищества собственников жилья, созданные в двух и более многоквартирных домах, должны быть либо разделены, либо ликвидированы с выбором собственниками иной формы управления. В крупных ТСЖ, созданных с участием застройщиков, это может вести к созданию теми же лицами управляющей компании и проведению собраний собственников жилья по выбору данной компании.

Большинство крупных управляющих компаний в Санкт-Петербурге сохраняет типовые названия «Жилкомсервис №района» (от №1 до №4 в каждом районе, как правило, 2-3, всего в Санкт-Петербурге 53 таких организации) и управляет большими объемами компактно расположенного жилого фонда в определенных административных районах, в значительной мере унаследованного от государственных жилищно-эксплуатационных организаций советского времени, на базе которых они были образованы. Некоторые из «Жилкомсервисов» стали частными компаниями, но большинство контролируется или сохраняет долю собственности Санкт-Петербурга.

Территориального раздела рынка между «Жилкомсервисами» не наблюдается, скорее можно говорить о постепенном «размывании» описанной ситуации. Некоторые «Жилкомсервисы» оказывают услуги по управлению МКД не только в тех районах, которые указаны в их названиях, а среди управляющих компаний с иным происхождением и названиями также есть обслуживающие большие объемы компактно расположенного жилого фонда в определенных районах (например, ООО «Строитель», ГУПРЭП "Строитель", ГУПРЭП "Прогресс", ЗАО «Сервис-Недвижимость», «ГЦКС», ОАО "Сити Сервис" и др.)

На рынке услуг по управлению МКД нет сегментов, на которых в силу нормативных требований или объективных причин могут осуществлять деятельность только государственные и/или муниципальные организации.

Вместе с тем присутствие государства в собственности и контроле над управляющими организациями остается в Санкт-Петербурге очень существенным.

Полностью и напрямую в **государственной собственности** находятся не менее 5 действующих на рынке управляющих организаций:

ООО «Жилкомсервис № 3 Кировского района»

ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района»

ООО «Жилкомсервис № 2 Колпинского района»

ГУПРЭП "Строитель"

ГУПРЭП "Прогресс"

В управлении данных организаций на 1 июля 2016 г. находилось 660 МКД, что составляет 2,86% от общего числа МКД.

Кроме того, среди участников рынка имеется **группа лиц** (в соответствии с определением группы лиц в статье 9 ФЗ «О защите конкуренции»), **полностью контролируемая органами государственной власти Санкт-Петербурга.**

У 33 действующих на рынке управляющих организаций («Жилкомсервисов»), по данным ЕГРЮЛ, имеет место следующая структура собственности:

20 % - государственная собственность Санкт-Петербурга;

80 % - принадлежит **ООО «Жилкомсервис №2 Московского района»**, на 100 % находящегося в собственности Санкт-Петербурга.

Таковыми организациями являются:

ООО «Жилкомсервис № 1 Адмиралтейского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Адмиралтейского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Василеостровского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Выборгского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Выборгского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Калининского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района»
ООО «Жилкомсервис № 3 Калининского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Кировского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Колпинского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Красногвардейского района»
ООО «Жилкомсервис № 3 Красногвардейского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Красносельского района»
ООО «Жилкомсервис Кронштадтского района»
ООО «Жилкомсервис Курортного района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Московского района»
ООО «Жилкомсервис № 3 Московского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Невского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Петроградского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Петроградского района»
ООО «Жилкомсервис г. Петродворца»
ООО «Жилкомсервис поселка Стрельна»
ООО «Жилкомсервис № 1 Приморского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Приморского района»
ООО «Жилкомсервис № 3 Приморского района»
ООО «Жилкомсервис № 4 Приморского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Пушкинского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Пушкинского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Фрунзенского района»
ООО «Жилкомсервис № 2 Фрунзенского района»
ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района»
ООО «Жилкомсервис № 3 Центрального района»

Таким образом, в группу лиц, включая ООО «Жилкомсервис №2 Московского района», по состоянию на июль 2016 года входили **34** управляющие организации.

«Жилкомсервисы», входящие в данную группу, управляют около **50%** от общего числа МКД в Санкт-Петербурге и около **60%** МКД, обслуживаемых управляющими организациями.

С учетом хозяйствующих субъектов, напрямую находящихся в государственной собственности, а также описанной группы лиц ООО «Жилкомсервис №2 Московского района», под полным государственным контролем находятся 38 (13%) управляющих организаций (без учета ТСЖ, ЖК, ЖСК). **Доля предприятий, находящихся в государственной собственности на рынке услуг по управлению МКД составляет 51,23%** (по числу находящихся в управлении МКД, от общего числа МКД в Санкт-Петербурге).

Анализ выявляет также следующие группы лиц среди участников рынка:

В группу ООО «ПромИнвест» входят ООО «Жилкомсервис № 1 Кировского района», ООО «Жилкомсервис № 1 Красногвардейского района» и ООО «Жилкомсервис № 2 Центрального района», в каждом из которых наряду с долей 20% Санкт-Петербурга, имеется доля 80% структур «Проминвест». Доля группы на рынке – **7,3%** от общего числа МКД.

В группу ОАО «Сити Сервис», кроме указанной компании, входят ЗАО «Сити Сервис», а также ООО «Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района», в котором 20% принадлежит Санкт-Петербургу, 80% - ОАО «Сити Сервис». Доля группы на рынке – **1,5%** от общего числа МКД.

На рынке, скорее всего, присутствуют и иные группы лиц, однако, не оказывающие ощутимого влияния на состояние конкуренции из-за незначительной рыночной доли.

1.4. Объем рынка и доли хозяйствующих субъектов

Объем рынка и доли хозяйствующих субъектов рассчитываются на основе натурального показателя размеров жилого фонда МКД, имеющегося в Санкт-Петербурге и находящегося в управлении отдельных участников рынка.

В качестве показателя размеров жилого фонда используется количество МКД, в соответствии с Методическими рекомендациями по исследованию рынков социальной сферы в целях оценки изменений состояния конкуренции в результате реализации мероприятий Стандарта развития конкуренции в субъектах Российской Федерации (Приложение 2 к приказу ФАС России от 23.04.2015 № 290/15).

В силу различий размеров МКД и обслуживания некоторыми управляющими организациями территорий с преимущественно небольшими МКД (центр, пригороды) или, наоборот крупными МКД (новые кварталы), более объективным показателем был бы размер общей площади МКД.

В рамках проводимого анализа сделан расчет объема рынка и долей участников как по количеству МКД, так и по размерам общей площади МКД, находящихся в их управлении. При различии результатов расчетов объема и долей рынка по разным показателям, это различие не влияет существенным образом на оценку состояния конкуренции на рынке.

Информация об объеме рынка – количестве и общей жилой площади МКД в Санкт-Петербурге получена:

на 1 мая 2015 г. – по данным Жилищного комитета Санкт-Петербурга;

на 1 июля 2016 г. – по данным Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

Информация о количестве и общей жилой площади МКД, услуги по управлению которыми оказывает каждая из действующих на рынке управляющих организаций, опубликованы на официальных сайтах Правительства Санкт-Петербурга:

- информация о количестве обслуживаемых МКД – в Реестре лицензий на управление МКД на сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

- информация об общей площади обслуживаемых МКД – в информации «Рейтинг управляющих организаций» на портале Жилищного комитета Санкт-Петербурга. Данная информация также может быть рассчитана на основе данных Реестра лицензий на управление МКД о площади каждого МКД, находящегося в управлении компаний.

В **Таблице 2** представлен расчет долей на рынке выявленных групп лиц и их участников, а также всех хозяйствующих субъектов, в управлении которых по состоянию на 1 июля 2016 г. находилось более 100 многоквартирных домов либо более 1000 тыс.кв.м площади жилого фонда. Участники рынка и хозяйствующие субъекты внутри групп лиц представлены в таблице в порядке убывания количества обслуживаемых МКД.

Таблица 2. Расчет объема рынка и долей хозяйствующих субъектов на рынке услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге в 2015 – 1 полугодии 2016 г.

| | На 01.05.2015 | | | На 01.07.2016 | | | |
|---|----------------|--------------|--|----------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | Кол-во МКД шт. | Доля, % | | Кол-во МКД шт. | Доля, % | Общая площадь, тыс. кв м | Доля, % |
| Хозяйствующие субъекты (управляющие организации) | | | | | | | |
| Группа «ЖКС №2 Московского района» (Собственность Санкт-Петербурга – 100%) | 11765 | 51,24 | | 11326 | 49,16 | 50 352 | 37,35 |
| <i>в том числе:</i> | | | | | | | |
| ООО "ЖКС № 3 Центрального района" | 822 | 3,58 | | 822 | 3,57 | 2560 | 1,90 |
| ООО "ЖКС № 1 Адмиралтейского района" | 730 | 3,18 | | 730 | 3,17 | 1928 | |
| ООО "ЖКС Курортного района" | 536 | 2,33 | | 728 | 3,16 | 1041 | |
| ООО "ЖКС № 1 Невского района" | 623 | 2,71 | | 622 | 2,70 | 3701 | 2,75 |
| ООО "ЖКС № 1 Центрального района" | 569 | 2,48 | | 562 | 2,44 | 2223 | 1,65 |
| ООО "ЖКС № 2 Петроградского района" | 543 | 2,36 | | 544 | 2,36 | 1814 | |
| ООО "ЖКС № 1 Колпинского района" | 505 | 2,20 | | 505 | 2,19 | 2204 | 1,64 |
| ООО "ЖКС № 3 Калининского района" | 453 | 1,97 | | 454 | 1,97 | 2056 | 1,53 |
| ООО "ЖКС № 1 Петроградского района" | 446 | 1,94 | | 449 | 1,95 | 1414 | |
| ООО "ЖКС № 2 Пушкинского района" | 431 | 1,88 | | 430 | 1,87 | 926 | |
| ООО "ЖКС № 2 Кировского района" | 404 | | | 413 | 1,79 | 1829 | |
| ООО "ЖКС № 1 Выборгского района" | 395 | | | 385 | 1,67 | 2212 | 1,64 |
| ООО "ЖКС № 1 Фрунзенского района" | 377 | | | 379 | 1,65 | 1618 | |
| ООО "ЖКС № 2 Приморского района" | 352 | | | 352 | 1,53 | 1135 | |
| ООО "Жилкомсервис № 2 Адмиралтейского района" | 357 | | | 348 | 1,51 | 1212 | |
| ООО "ЖКС г. Петродворца" | 359 | | | 339 | 1,47 | 1084 | |
| ООО "ЖКС № 2 Красногвардейского района" | 330 | | | 329 | 1,43 | 2136 | 1,58 |
| ООО "ЖКС Кронштадтского района" | 323 | | | 323 | 1,40 | 986 | |
| ООО "ЖКС № 1 Московского района" | 314 | | | 317 | 1,38 | 1731 | |
| ООО "ЖКС № 1 Пушкинского района" | 286 | | | 278 | 1,21 | 700 | |
| ООО "ЖКС № 3 Московского района" | 242 | | | 243 | 1,06 | 1551 | |
| ООО "ЖКС № 1 Калининского района" | 237 | | | 239 | 1,04 | 2363 | 1,75 |

| | | | | | | | |
|---|-------------|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ООО "ЖКС № 1 Василеостровского района" | 227 | | | 234 | 1,02 | 1233 | |
| ООО "ЖКС № 1 Приморского района" | 188 | | | 188 | 0,82 | 1320 | |
| ООО "ЖКС № 2 Фрунзенского района" | 184 | | | 184 | 0,80 | 1843 | |
| ООО "ЖКС № 2 Московского района" | 182 | | | 182 | 0,79 | 1097 | |
| ООО "ЖКС № 2 Калининского района" | 181 | | | 181 | 0,79 | 1198 | |
| ООО "ЖКС № 2 Выборгского района" | 131 | | | 130 | 0,56 | 1931 | |
| ООО "ЖКС № 4 Приморского района" | 110 | | | 110 | 0,48 | 999 | |
| ООО "ЖКС № 3 Приморского района" | 97 | | | 98 | 0,43 | 1192 | |
| ООО "ЖКС № 3 Красногвардейского района" | 95 | | | 95 | 0,41 | 578 | |
| ООО «Жилкомсервис поселка Стрельна» | 72 | | | 68 | 0,30 | 169 | |
| ООО "ЖКС № 2 Василеостровского района" | 600 | | | --- | | --- | |
| ООО "ЖКС № 2 Красносельского района" | 64 | | | 65 | 0,28 | 368 | |
| | | | | | | | |
| Группа «ПромИнвест» | 1731 | 7,54 | | 1684 | 7,31 | 5970 | 4,43 |
| <i>в том числе:</i> | | | | | | | |
| ООО "ЖКС № 2 Центрального района" | 739 | 3,22 | | 739 | 3,21 | 2425 | 1,80 |
| ООО "Жилкомсервис № 1 Кировского района" | 576 | 2,51 | | 529 | 2,30 | 1894 | |
| ООО "ЖКС № 1 Красногвардейского района" | 416 | | | 416 | 1,81 | 1651 | |
| | | | | | | | |
| ООО "ЖКС № 2 Невского района" | 411 | 1,79 | | 411 | 1,78 | 1809 | 1,34 |
| ООО "УК Возрождение" | --- | | | 374 | 1,62 | 972 | |
| | | | | | | | |
| Группа «Сити Сервис» | 321 | 1,40 | | 342 | 1,48 | 3710 | 2,75 |
| <i>в том числе:</i> | | | | | | | |
| ОАО "Сити Сервис" | 121 | | | 137 | | 1145 | |
| ООО "ЖКС № 3 Фрунзенского района" | 127 | | | 128 | | 1664 | |
| ЗАО "Сити Сервис" | 73 | | | 77 | | 901 | |
| | | | | | | | |
| ГУПРЭП "Строитель" | 291 | 1,27 | | 291 | 1,26 | 1313 | |
| ООО "УК "Мир" | --- | | | 290 | 1,26 | 860 | |
| ООО "ЖКС Адмиралтейского района" | ... | ... | | 272 | 1,18 | 658 | |
| ООО "ЖКС г. | 243 | 1,06 | | 247 | 1,07 | 744 | |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|-------|--|--------------|-------|----------------|-------|
| Ломоносова" | | | | | | | |
| ООО "СТИЛЕС" | 211 | 0,92 | | 211 | 0,92 | 517 | |
| ООО "Строительные системы" | 178 | 0,78 | | 178 | 0,77 | 713 | |
| ООО "ГЦКС" (ООО "ФЦ ГЦКС") | 167 | 0,73 | | 168 | 0,73 | 531 | |
| ГУПРЭП "Прогресс" | 123 | 0,54 | | 124 | 0,54 | 503 | |
| ООО "УО "Профсервис" | 122 | 0,53 | | 122 | 0,53 | 653 | |
| ООО "ЖКСервис" | 130 | 0,57 | | 121 | 0,53 | 435 | |
| ООО "Гарант-Сервис" | 118 | 0,51 | | 118 | 0,51 | 435 | |
| ООО "Жилищник" | 106 | 0,46 | | 106 | 0,46 | 869 | |
| ООО "УК Евротракт" | 103 | 0,45 | | 104 | 0,45 | 447 | |
| ООО «Новая Ижора» | 95 | 0,41 | | 96 | 0,42 | 1680 | |
| ООО «Строитель» | 94 | 0,41 | | 94 | 0,41 | 1675 | |
| ОАО "Славянка" | 131 | 0,57 | | 64 | 0,28 | 257 | |
| ООО "Эксплуатация Главстрой-СПб" | 32 | 0,14 | | 39 | 0,17 | 1605 | |
| ЗАО «Сервис-Недвижимость» | 33 | 0,14 | | 38 | 0,16 | 1760 | 1,31 |
| ... | | | | | | | |
| Все управляющие организации | 18400 | 80,14 | | 18651 | 80,96 | 105 720 | 78,43 |
| ТСЖ, ЖК, ЖСК | 4 218 | 18,37 | | 4 000 | 17,36 | 26 890 | 19,95 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Всего МКД, шт. | 22961 | 100 | | 23038 | 100 | | |
| Площадь МКД, тыс.кв.м | | | | | | 134 800 | 100 |

Расчет долей хозяйствующих субъектов показывает, что группа лиц, связанная с ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района», имеет значительную долю на рынке (более 37% по общей площади и более 49% по количеству обслуживаемых МКД). Доли остальных участников рынка незначительны, но существенно различаются по размерам – от нескольких процентов до доли 0,0043 % от общего количества МКД у множества управляющих компаний, ТСЖ, ЖК и ЖСК, что соответствует управлению одним домом.

Положение на рынке группы лиц ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» может быть признано доминирующим в соответствии с п.2 части 1 статьи 5 ФЗ «О защите конкуренции», поскольку доля данного участника рынка превышает 35% и не подвержена значительным изменениям относительно долей других участников.

За исследуемый период рыночная доля группы ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» незначительно снизилась, в основном за счет прекращения деятельности одного из ее участников - ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» и перехода находившихся в его управлении около 600 МКД под управление частных компаний ООО «УК Мир» и ООО «УК Возрождение», последняя из которых по состоянию на 2016 год заняла четвертое место среди участников рынка по величине доли.

Следует отметить, что при проводимых ранее анализах состояния конкуренции на данном рынке группа лиц, связанная с ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района», не

выявлялась, поскольку не проводился подробный анализ структуры собственности входящих в нее организаций (доля рынка наиболее крупных отдельных «Жилкомсервисов», без учета их участия в группах лиц, составляет до 3,6 % рынка).

Наибольшую долю на рынке среди компаний, не входящих в выявленные группы лиц (при расчете по количеству МКД), имеет ООО «Жилкомсервис № 2 Невского района» - 1,78%. Данная компания является третьим по размеру доли участником рынка после группы ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» (49,16%) и группы «ПромИнвест» (7,31%). Четвертым и пятым по величине доли участниками рынка являются ООО «УК Возрождение» (1,62%) и группа лиц «Сити Сервис» (1,48%).

Расчет доли на рынке по показателю **общей площади** МКД дает иные, но в целом схожие результаты:

группа ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» - 37,35 %

группы «ПромИнвест» - 4,43 %

группа лиц «Сити Сервис» - 2,75 %

ООО «Жилкомсервис № 2 Невского района» - 1,34 %

ЗАО «Сервис-Недвижимость» - 1,31 %

В связи с большим количеством участников рынка со схожими по размеру долями, занимающих позиции по величине доли, начиная с третьей, для оценки конкуренции на данном рынке показателен расчет коэффициентов концентрации по пяти (CR5) и десяти (CR10) хозяйствующим субъектам, имеющим наибольшую долю на рынке (расчет произведен по количеству обслуживаемых МКД, результаты приводятся ниже в Таблице 3).

1.5. Уровень концентрации рынка

Результаты расчета показателей концентрации на 1.05.2015 и на 1.07.2016 приводятся в Таблице 3.

Индекс Герфиндаля-Гиршмана рассчитан без учета долей ТСЖ, ЖК, ЖСК на рынке, поскольку о них нет точных данных. С учетом того, что подавляющее большинство таких организаций управляют одним МКД (доля на рынке 0,0043%), в редких случаях – несколькими МКД, а общее число управляемых ими МКД составляет не более 4 250, то искажение значения индекса в меньшую сторону из-за невключения в расчет индекса квадратов данных долей составляет менее 0,5 единиц.

Таблица 3. Показатели концентрации рынка услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге в 2015 – 1 полугодии 2016 г.

| Показатели концентрации | На 01.05.2015 | На 01.07.2016 |
|--|---------------|---------------|
| CR 3 по данным о количестве МКД в управлении участников рынка | 60,57 | 58,25 |
| CR 3 по данным о площади МКД в управлении участников рынка | | 44,53 |
| CR 5 по данным о количестве МКД в управлении участников рынка | 63,24 | 61,35 |
| CR 5 по данным о площади МКД в управлении участников рынка | | 47,18 |
| CR 10 по данным о количестве МКД в управлении участников рынка | 67,30 | 67,04 |
| Индекс Герфиндаля-Гиршмана (НИ) по данным о количестве МКД в управлении участников рынка (без учета долей ТСЖ, ЖК, ЖСК) | | 2 488,29 |

В соответствии с критериями п.7.2 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220, рынок характеризуется как **умеренно концентрированный** ($45\% \leq CR3 < 70\%$), приближающийся к высоко концентрированному (показатель НИИ превышает значение 2000).

По результатам ранее проведенных анализов уровень концентрации рынка услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге считался низким, такая оценка вытекает из расчета показателей концентрации по отдельным компаниям, без учета их участия в группах лиц. (Условный расчет индекса Герфиндаля-Гиршмана без учета групп лиц на 01.07.2016 показывает его значение 133,33).

1.6. Барьеры входа на рынок

1.6.1. Экономические барьеры

Начало деятельности по управлению МКД не требует значительных первоначальных капитальных вложений. Так, многие организации, управляющие МКД, не приобретают дорогостоящую уборочную и т.п. технику, ориентируясь на привлечение по договорам других организаций (например, дорожно-эксплуатационных организаций, имеющих трактора).

В сфере управления МКД не является существенным экономический барьер входа на рынок, связанный с более высокими затратами при незначительных масштабах деятельности, нет однозначных представлений об оптимальных масштабах деятельности. На рынке стабильно работают как крупные (обслуживающие до нескольких сотен МКД), так и мелкие управляющие организации и ТСЖ (ЖК, ЖСК), управляющие несколькими или одним домом.

Наблюдения и экспертные оценки показывают наличие некоторых преимуществ у малых организаций, их способность обеспечить более полное соблюдение стандартов и более высокое качество услуг. Кроме того, именно небольшим организациям, приближенным к конкретному потребителю, удастся обеспечить более полный сбор оплаты услуг с жильцов, независимо от социально-демографического состава жителей, на фоне сохраняющейся в Санкт-Петербурге проблемы задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги.

Эффективная деятельность крупной управляющей компании возможна только при наличии у нее территориального менеджмента, приближенного к населению конкретных домов, это влечет издержки на дополнительный уровень управления по сравнению с организациями, управляющими одним - пятью домами. Имеется оценка, согласно которой этот эффект в настоящее время не проявляется в полной мере лишь из-за слабой связи между качеством оказываемых услуг и экономическим благополучием крупных компаний (объемом платы за услуги, получением дополнительных домов в обслуживание).

Вместе с тем крупные управляющие компании имеют преимущества при необходимости мобилизации или маневра ресурсами, а также во «внешних» отношениях с партнерами и органами власти.

Главными экономическими ограничениями входа на рынок для новых участников является ограниченность спроса на услуги управления МКД, связанная с **ограниченным числом МКД**, и **трудность перераспределения к новым участникам** домов, уже распределенных между старыми участниками рынка на основе долгосрочных отношений с собственниками жилья. Для нового участника рынка или для расширения деятельности по управлению МКД старым участником рынка есть лишь несколько ситуаций, когда они могут предложить свои услуги: выбор управляющей организации для нового дома; выбор управляющей организации при наличии у собственников желания заменить старую управляющую организацию, выбор управляющей организации при ликвидации ТСЖ; участие в конкурсах по выбору управляющей организации для МКД, проводимых городской

властью в случаях, предусмотренных законодательством. Причем в любом случае от управляющей организации требуется прохождение трудоемких процедур, будь то конкурс или решение собрания собственников.

1.6.2. Административные барьеры

Административным барьером входа на рынок является введенное с 1 мая 2015 года **лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами** (в соответствии с внесенным в Жилищный кодекс РФ разделом X и Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 №1110).

Основные требования при лицензировании – уплата государственной пошлины в размере 30 000 рублей и получение квалификационного аттестата должностным лицом (директором) управляющей организации, требующее сдачи экзамена в виде тестов.

Лицензирование не распространяется на ТСЖ, ЖК и ЖСК.

Введение лицензирования не привело к заметному сокращению количества управляющих организаций, действующих на рынке в Санкт-Петербурге, хотя наблюдались случаи, когда задержка с получением лицензии управляющей организацией приводила к передаче МКД другой организации.

На июль 2016 г. в Реестре лицензий на управление МКД на сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга числилось 424 организации, получивших лицензии при 293 действующих на рынке хозяйствующих субъектах, у которых в реестре имеется заполненный список находящихся в управлении МКД.

В целом введение лицензирования не создало значительного административного барьера входа на рынок.

В качестве административного барьера входа на рынок услуг по управлению МКД необходимо также рассматривать **условия конкурсов на управление МКД, проводимых органами власти Санкт-Петербурга** в предусмотренных законодательством случаях (выбор управляющей организации в МКД, где не принято или не реализовано решение собственников о выборе способа управления домом, согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ, ввод дома в эксплуатацию).

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15.01.2008 № 4 конкурсы проводятся по стандартной процедуре, на управление одним МКД или несколькими МКД на граничащих участках общей площадью до 100 тыс.кв.м. Условия конкурсов не вызывают жалоб участников на неравные условия для организаций и предпринимателей разных категорий, размеров и т.д.

Конкурсы проводятся администрациями районов Санкт-Петербурга по адресному перечню на основе информации районных жилищных агентств.

По данным сайта torgi.gov.ru количество извещений о конкурсах, опубликованных районными администрациями Санкт-Петербурга, составило:

2015 г. – 461

1 полугодие 2016 г. – 108

Результаты значительного числа конкурсов были отменены или аннулированы (2015 г. - 72, 1 полугодие 2016 г. - 18). Однако в подавляющем большинстве случаев это было связано не с претензиями к условиям или процедуре конкурсов, а с признанием результатов параллельно принятого или реализованного решения собственников в МКД о выборе управляющей организации. По оценке специалистов Санкт-Петербургского УФАС, в 2015-2016 гг. жалоб на создание неоправданных препятствий для участия хозяйствующих субъектов в конкурсах на управление МКД не было.

Таким образом, на рынке услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге к трудно преодолимым барьерам входа на рынок, влияющим на состояние конкуренции, можно отнести трудности получения МКД в управление, связанные с ограниченным числом МКД, их распределением между уже действующими на рынке управляющими организациями, ТСЖ, ЖК и ЖСК и сложностью организационных процедур получения домов в управление.

1.7. Оценка состояния конкуренции на рынке

Рынок услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге характеризуется как умеренно концентрированный (приближающийся к высокому уровню концентрации) с сильно выраженным неравенством долей отдельных участников.

На рынке действует как большое число крупных управляющих организаций, прежде всего «Жилкомсервисов», обслуживающих по несколько сотен МКД (по 1-3,5 % объема рынка), так и большое число управляющих компаний, обслуживающих по одному или несколько МКД, а также около 3 тысяч ТСЖ, ЖК, ЖСК. При этом 34 крупные компании («Жилкомсервисы») объединены группой лиц, полностью контролируемой через ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» органами власти Санкт-Петербурга, в совокупности занимающей долю на рынке, близкую к 50%.

Деятельность в сфере управления МКД имеет специфику, связанную с тем, что при существующей в настоящее время модели функционирования ЖКХ управляющие организации осуществляют сбор платы с жильцов не только за свои услуги, но и за ряд коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение). С одной стороны, это создает дополнительную финансовую ответственность, с другой стороны, может выступать фактором привлекательности данного бизнеса. Причиной долгов управляющих компаний перед ресурсоснабжающими организациями и возникающих на этой почве конфликтов нередко становятся не только неплатежи части жильцов, но и увод аккумулированных средств на иные цели.

На рынке имеет место конкуренция, которая проявляется в смене управляющих организаций в некоторых МКД, борьбе управляющих компаний за обслуживание домов, находящихся в хорошем техническом состоянии, не требующем больших затрат. В последние годы при решении вопроса о выборе управляющей компании в том или ином МКД на эту роль иногда претендует и рекламирует свои услуги сразу несколько компаний.

Вместе с тем конкуренция на рынке услуг по управлению МКД ограничена объективными и субъективными факторами.

Объективными факторами, сдерживающими развитие конкуренции на данном рынке, является физическая ограниченность спроса на услуги количеством многоквартирных домов в городе, долговременные отношения по управлению между собственниками и продавцами услуг по управлению, а также сложность процедуры получения МКД в управление, связанная с механизмом реализации прав собственников и требованиями законодательства.

Субъективные факторы, ограничивающие конкуренцию, зависящие в том числе от органов власти Санкт-Петербурга:

1. На рынке действует **группа лиц, контролируемая через ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» органами власти Санкт-Петербурга, занимающая доминирующее положение на рынке.** Координация деятельности управляющих организаций в рамках группы может ограничивать конкуренцию между входящими в нее 34 крупными компаниями («Жилкомсервисами»), оказывать влияние на качество оказания

услуг и характер взаимодействия управляющих организаций с потребителями для всего рынка.

2. **Сохранение государственного контроля** над группой ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района», а также над рядом других участников рынка (не менее чем еще 4 управляющих организации) ставит данные организации, в совокупности охватывающие более 51 % рынка и 63 % деятельности управляющих организаций (без ТСЖ, ЖК, ЖСК), в неравное положение с другими участниками рынка во взаимоотношениях с органами власти. Органами власти Санкт-Петербурга не декларируется каких-либо целей и перспектив сохранения подконтрольного сектора на рынке услуг по управлению МКД или планов по его реорганизации.

3. В условиях пассивности собственников помещений в МКД **преобладающей формой выбора управляющей организации для МКД являются собрания собственников, проводимые в форме заочного голосования по инициативе узких групп лиц.** Такая форма способствует нарушениям порядка проведения голосования и фальсификации протоколов собраний собственников. Нередко в одном и том же доме сразу две инициативные группы заявляют о состоявшемся решении собственников по выбору двух разных управляющих организаций. В этих случаях выбор организации зависит от того, чьи протоколы будут признаны действительными уполномоченными органами и судами. В некоторых случаях конфликтная ситуация доходит до взлома конкурирующими УК замков на технических помещениях и выставления жильцам счетов на оплату услуг сразу двумя управляющими организациями (*пример: Красное Село, ул. Освобождения, 31, к.1, 2, июль-август 2016 г., УК «Уют» и «КомСервис»*).

Сложившаяся практика деформирует конкуренцию между управляющими организациями, делая важнейшим конкурентным преимуществом не качество оказания услуг, а неформальные организационные ресурсы по получению и удержанию домов в своем управлении.

Органами власти Санкт-Петербурга не декларируется и не проводится какая-либо политика, направленная на преодоление сложившейся практики. Напротив, по периодически звучащей в СМИ информации, районные администрации и жилищные агентства участвуют в инициативах по проведению заочных голосований собственников и разрешению конфликтов между конкурирующими управляющими организациями на стороне определенных участников рынка.

На наш взгляд, с учетом трудности обеспечения кворума на собраниях собственников помещений, необходимо разработать стандарт добросовестной прозрачной процедуры выбора управляющей компании в МКД без посещения собрания большинством собственников, например, с применением предварительного интернет-голосования, обязательным размещением отчетных и презентационных материалов управляющих организаций, регламентацией оповещения и привлечения организаций-претендентов и открытым подведением итогов на собрании в присутствии желающих собственников. Внедрение такого стандарта может быть предметом законодательной инициативой городской власти или, на первом этапе, рекомендуемой добровольной практикой для собственников (советов МКД) и управляющих компаний.

4. По-прежнему остается типичным **затягивание передачи домов при смене управляющей компании**, что снижает стимулы для добросовестной конкуренции.

5. Определенным шагом, направленным на преодоление пассивности собственников помещений в МКД стало создание советов МКД в соответствии с внесенными в Жилищный кодекс положениями. Однако, во-первых, это не решает проблем развития конкуренции в части выражения воли и выбора потребителей услуг из-за ограниченных полномочий

советов МКД. Во-вторых, распространилась практика заочных голосований по выбору советов МКД, аналогичная применяемой при выборе управляющих организаций, которая может вести к созданию фиктивных советов или советов МКД, манипулируемых управляющими компаниями.

Вместе с тем, важнейшим фактором развития конкуренции в сфере ЖКХ остается создание ТСЖ как ответственного управляющего и потребителя жилищно-коммунальных услуг. Практика показывает, что товарищества, созданные по принципу «один дом – одно ТСЖ», соответствуют эффективному масштабу деятельности по управлению МКД. Распространение ТСЖ как формы управления МКД должно оказывать положительное влияние на состояние конкуренции на смежных рынках специализированных услуг для МКД.

Конкуренция предполагает сосуществование и выявление наиболее эффективных моделей управления МКД, среди которых можно выделить три:

Собственники – Управляющая организация

Собственники - ТСЖ

Собственники – ТСЖ – Управляющая организация

Распространение ТСЖ в перспективе вытесняет с рынка управляющие организации как лишнее звено, но у них остается шанс доказать эффективность своих услуг в рамках третьей модели, получая при этом полноценного партнера-потребителя в лице ТСЖ.

Создание ТСЖ было провозглашено важной целью реформы ЖКХ 25 лет назад, однако доля ТСЖ, ЖК, ЖСК на рынке услуг по управлению МКД в Санкт-Петербурге до сих пор остается на уровне до 20% от общего количества МКД и в последнее десятилетие несколько увеличивалась в основном за счет нового коммерческого жилья, где ТСЖ создавались при участии застройщика.

По наблюдениям, органами власти Санкт-Петербурга на практике поддерживается первая из указанных моделей управления МКД, при которой главную роль играют крупные управляющие компании. Такая модель создает иллюзию подконтрольности качества услуг городской власти через систему надзора и централизованного сбора жалоб на управляющие компании. Однако при этом крупные управляющие компании, с одной стороны, укрепляются как мини-монополисты на обслуживаемых территориях (кварталах МКД), что не способствует снижению издержек и повышению эффективности их деятельности. С другой стороны, поддерживается их зависимость от органов власти (а не от потребителей услуг), связанная с неформальным одобрением получения и сохранения МКД в управлении, оценкой деятельности и предъявлением претензий, что создает почву для коррупционного перераспределения монопольной прибыли. Такая модель в перспективе не ведет ни к развитию конкуренции, ни к эффективности ЖКХ.

На наш взгляд, городской власти необходимо направить усилия на ранее провозглашенную в рамках реформы ЖКХ поддержку создания ТСЖ, разработав для этого систему стимулов и социальных технологий. Ссылки на невозможность организации ТСЖ из-за пассивности собственников имеют под собой объективные основания, но исходят из пассивного принятия властью наиболее консервативных институциональных предпосылок, в то время как любая политика предполагает активное строительство более эффективной институциональной среды (внедрение организационных и управленческих практик). Увеличение числа ТСЖ следовало бы считать одним из показателей развития конкуренции в сфере ЖКХ.

2. Показатели развития конкуренции и меры по развитию конкуренции на рынках услуг жилищно-коммунального хозяйства в Санкт-Петербурге для реализации Стандарта развития конкуренции на период 2017-2019 гг.

Ниже представлены:

Определение значений показателей, установленных Стандартом развития конкуренции, по состоянию на июль 2016 г. – п. 2.1.

Предложения по целевым показателям развития конкуренции для рынков услуг ЖКХ на период 2017-2019 гг. – п. 2.2.

Предлагаемые меры по развитию конкуренции для включения в Дорожную карту – п.2.3.

2.1. Расчет показателей, установленных Стандартом развития конкуренции

Стандарт развития конкуренции в субъектах Российской Федерации, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.09.2015 № 1738-р, устанавливает следующие мероприятия и целевые показатели для рынков услуг ЖКХ:

Рынок услуг жилищно-коммунального хозяйства

| | |
|---|--|
| <i>Создание условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства</i> | |
| <i>повышение качества оказания услуг на рынке управления жильем за счет допуска к этой деятельности организаций, на профессиональной основе осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории субъекта Российской Федерации</i> | доля управляющих организаций, получивших лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в 2015 году, - 100 процентов |
| <i>повышение эффективности контроля за соблюдением жилищного законодательства в субъектах Российской Федерации</i> | государственным жилищным инспекциям в субъектах Российской Федерации к 1 ноября 2015 г. необходимо обеспечить наличие "горячей телефонной линии", а также электронной формы обратной связи в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с возможностью прикрепления файлов фото- и видеосъемки) |
| <i>передача в управление частным операторам на основе концессионных соглашений объектов жилищно-коммунального хозяйства всех государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление</i> | доля объектов жилищно-коммунального хозяйства государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление, переданных частным операторам на основе концессионных соглашений, в соответствии с графиками, актуализированными на основании проведенного анализа эффективности управления, в 2018 году - 100 процентов |
| <i>обеспечение информационной открытости отрасли жилищно-коммунального хозяйства</i> | объем информации, раскрываемой в соответствии с требованиями государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, об |

| | |
|--|--|
| <p><i>Российской Федерации путем создания государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"</i></p> | <p>отрасли жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации к 1 июля 2016 г. - 100 процентов</p> |
| <p><i>обеспечение развития сферы жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации, предусматривающего реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации и решений Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства</i></p> | <p>доля субъектов Российской Федерации, реализующих утвержденные комплексы мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации и решений Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с пунктом 9.11 части 1 статьи 14 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в 2016 году, - 100 процентов</p> |

Доля управляющих организаций, получивших лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в 2015 году

- Значение показателя на конец 2015 года и на 01.07.2016 можно считать соответствующим заданному значению 100 %, поскольку в Реестр лицензий на управление МКД на сайте Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга включены 293 действующих на рынке хозяйствующих субъекта, управляющих 18 653 МКД, что отражает весь состав участников рынка. Информации об управляющих компаниях, работающих без лицензии, нет.

«Государственным жилищным инспекциям в субъектах Российской Федерации к 1 ноября 2015 г. необходимо обеспечить наличие "горячей телефонной линии", а также электронной формы обратной связи в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (с возможностью прикрепления файлов фото- и видеосъемки)»

- Указанные условия по состоянию на 01.07.2016, согласно проведенной экспертной оценке, в Санкт-Петербурге обеспечены.

Доля объектов жилищно-коммунального хозяйства государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление, переданных частным операторам на основе концессионных соглашений, в соответствии с графиками, актуализированными на основании проведенного анализа эффективности управления, (в 2018 году - 100 процентов)

- По информации Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга (письмо от 30.08.2016 № 15603/16-0-1), Комитетом «проведена оценка эффективности управления за 2015 год подведомственными государственными унитарными предприятиями Санкт-Петербурга:

- ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (основной вид деятельности – выработка, передача и снабжение тепловой энергией);
- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (основной вид деятельности – оказание услуг по водоснабжению и водоотведению).

Результаты оценки эффективности управления, проведенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденные совместным приказом Минэкономразвития России и Минстроя России от 07.07.2014 № 373/нр/428, свидетельствуют о достаточно эффективном управлении ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» в 2015 году, что соответствует выполнению 6 показателей из 7 рекомендованных. Во исполнение п.2 распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 24.03.2015 № 19-рп отчеты о проведенной оценке направлены Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства М.А.Меню письмом от 01.06.2016 № 15-8274/15-0-42.

Также Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга проведена оценка в отношении СПб ГУП «Завод МПБО-2» и результаты также свидетельствуют об эффективности управления».

Таким образом, основные объекты ЖКХ Санкт-Петербурга, находящиеся у государственных предприятий, в соответствии с представленной оценкой, управляются эффективно и не требуют передачи частным операторам на основе концессионных соглашений. Из нулевой оценки числа неэффективно управляемых объектов следует оценка показателя 100%. Дополнительная независимая оценка ситуации в рамках проводимого мониторинга состояния конкуренции неосуществима из-за ее трудоемкости и выходит за рамки задач мониторинга.

Объем информации, раскрываемой в соответствии с требованиями государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, об отрасли жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации к 1 июля 2016 г. - 100 процентов

- Согласно данным Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, значение этого показателя на 01.07.2016 составляло 83%.

Доля субъектов Российской Федерации, реализующих утвержденные комплексы мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства субъектов Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации и решений Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с пунктом 9.11 части 1 статьи 14 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в 2016 году, - 100 процентов

Оценка данного показателя должна быть сделана на основе информации исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.

Справка. Пункт 9.11 части 1 статьи 14 Федерального закона "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства":

9.11) наличия комплекса мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства субъекта Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства и утвержденных высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда после 1 января 2015 года;
(п. 9.11 введен Федеральным [законом](#) от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

- Оценка показателя должна быть дана на основе информации Жилищного комитета Санкт-Петербурга.

2.2. Предложения по целевым показателям развития конкуренции для рынков услуг ЖКХ на период 2017-2019 гг.

Показатели, установленные Стандартом развития конкуренции для рынков услуг ЖКХ, отражают факторы, способствующие развитию конкуренции, но сами по себе не могут служить показателями развития конкуренции.

Проект Предложений в перечень целевых показателей эффективности реализации Плана мероприятий («дорожной карты») по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге на 2015-2017 годы, представленный Комитетом развития предпринимательства и потребительского рынка, содержит следующий показатель развития конкуренции для рынков в сфере ЖКХ (пометки красным шрифтом – из текста проекта):

| 2.7. Развитие конкуренции на рынке жилищно-коммунального хозяйства | | | | | |
|---|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Проблема: недостаточное использование экономического потенциала Санкт-Петербурга для повышения конкуренции на рынке жилищно-коммунального хозяйства | | | | | |
| | | Базовое значение (2015) | Целевое значение (2016) | Целевое значение (2017) | |
| 2.7.1 | доля объектов жилищно-коммунального хозяйства государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление, переданных частным операторам на основе концессионных соглашений, в соответствии с графиками, актуализированными на основании проведенного анализа эффективности управления | Значение? | 80 процентов | 100 процентов | КЭиЮ, ЖК |
| 2.7.2 | объем информации, раскрываемой в соответствии с требованиями государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства | Значение? | 100 процентов | 100 процентов | ЖК, ИОГВ – просим конкретизировать исполнителей от ИОГВ |
| 2.7.3 | реализация комплекса мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства в Санкт-Петербурге в соответствии с «дорожной картой», утвержденной распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 24.03.2016 № 19-рп «Об утверждении комплекса мер («дорожной карты») по развитию жилищно-коммунального хозяйства в Санкт-Петербурге на 2015-2017 годы». | Значение? | 100 процентов | 100 процентов | ЖК, ИОГВ просим конкретизировать исполнителей от ИОГВ |

Рынок услуг по управлению многоквартирными домами (МКД) играет важную роль в сфере ЖКХ, в значительной мере является конечным звеном в технологических цепочках ЖКХ, состояние конкуренции на этом рынке влияет на ее состояние на других рынках сферы ЖКХ. При этом состояние рынка услуг по управлению МКД зависит от политики городской власти. Проведенный мониторинг состояния конкуренции на рынке услуг по управлению МКД позволяет предложить целевые показатели развития конкуренции для данного рынка и меры по ее развитию для включения в «Дорожную карту».

Исходя из выявленных при анализе особенностей структуры рынка предлагается использовать следующую систему показателей развития конкуренции (Таблица 4).

Показатели предлагается разделить на две группы:

индикативные – показатели, лишь косвенно зависящие от усилий органов власти по развитию конкуренции, служащие ориентиром при оценке, разработке и корректировке мер по развитию конкуренции. Достижение этих показателей не вменяется органам власти в качестве прямой задачи;

целевые – показатели, достижимые которых прямо зависит от органов власти и является их задачей.

Таблица 4. Показатели развития конкуренции для рынка услуг по управлению многоквартирными жилыми домами в Санкт-Петербурге

| | Значение в 2015 г. | Значение на 01.07.2016 г. | 2017 г.* | 2019 г.* |
|--|--------------------|---------------------------|----------|----------|
| Индикативные показатели | | | | |
| Коэффициент концентрации CR 5 | 63,24 | 61,35 | | |
| Коэффициент концентрации CR 10 | 67,30 | 67,04 | | |
| Индекс Герфиндаля-Гиршмана (НИ) (без учета долей ТСЖ, ЖК, ЖСК) | ... | 2 488 | | |
| Количество управляющих организаций, оказывающих услуги на рынке (без учета вхождения в группы лиц) | 308 | 290 | | |
| Целевые показатели | | | | |
| Доля на рынке государственных организаций и контролируемых государством групп лиц (по количеству МКД), % | ... | 51,23 | | |
| Доля МКД, управляемых ТСЖ, ЖК, ЖСК в общем количестве МКД, % | 18,37 | 17,36 | | |

* показатели на 2017 и 2019 гг. могут быть предложены по результатам консультаций с отраслевыми экспертами

2.3. Предлагаемые меры по развитию конкуренции для включения в Дорожную карту

Действующая редакция «Дорожной карты» (раздел 5 «Развитие конкуренции» Плана мероприятий ("дорожной карты") по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге на 2015-2017 годы, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2015 N 33-рп, в редакции распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 02.12.2015 N 73-рп) не содержит специальных мер по развитию конкуренции на рынках ЖКХ.

Проект Дорожной карты, направленный Комитетом по развитию предпринимательства и потребительского рынка 26.08.2016 исполнительным органам государственной власти Санкт-Петербурга, содержит следующие меры, относящиеся к рынкам ЖКХ (в правом столбце приводятся наши комментарии) – Таблица 5:

Таблица 5

| | | | | |
|--|--|----------------|---------------|--|
| 5.2.7. Развитие конкуренции на рынке жилищно-коммунального хозяйства | | | | |
| 5.2.7.1 | Создание условий для развития конкуренции на рынке услуг жилищно-коммунального хозяйства, в том числе: | ЖК, КЭиИО, КИС | 2016-2017 гг. | |
| 5.2.7.1.1 | Передача в управление частным операторам на основе концессионных соглашений объектов жилищно-коммунального хозяйства государственных предприятий Санкт-Петербурга, осуществляющих неэффективное управление | КЭиИО | 2016-2017 гг. | Требует первоначально трудоемкого анализа (оценки) эффективности управления, что необходимо отразить в формулировке. Данный п. также необходимо соотнести с пп.24-27 Дорожной карты развития ЖКХ СПб (Расп.Правит-ва СПб от 24.03.2015 № 19-рп) |
| 5.2.7.2 | Обеспечение информационной открытости отрасли жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга путем создания и организации функционирования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в том числе: | ЖК, КИС | 2016-2017 гг. | Данные меры способствуют конкуренции, однако являются соблюдением требований федерального законодательства и не требуют для осуществления их дополнительного включения в Дорожную карту |
| 5.2.7.2.1 | Обеспечение реализации Комплекса мер «дорожной карты» по развитию жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга на 2015-2018 годы, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 24.03.2015 № 19-рп «Об утверждении Комплекса мер («дорожной карте») по развитию жилищно-коммунального хозяйства Санкт-Петербурга на 2015-2018 годы» | ЖК, КИС | 2016-2017 гг. | Данный подпункт по смыслу имеет более широкое содержание, чем общий пункт 5.2.7.2 (реализация Дорожной карты по развитию ЖКХ), однако сомнительно, следует ли включать реализацию одной Дорожной карты в качестве подпункта в другую Дорожную карту (по развитию конкуренции) |
| 5.2.7.2.2 | Обеспечение реализации мероприятий Дорожной карты по подготовке и проведению опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства на территории Санкт-Петербурга, утвержденной Губернатором Санкт-Петербурга, в том числе: | ЖК, КИС | 2016 г. | См. комментарий к п.5.2.7.2 |
| 5.2.7.2.2.1 | Обеспечение деятельности рабочей группы по подготовке и проведению опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства на территории Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 № 19-рп «О создании рабочей группы по подготовке и проведению опытной эксплуатации | ЖК, КИС | 2016 г. | См. комментарий к п.5.2.7.2 |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства на территории Санкт-Петербурга» | | | |
|--|--|--|--|--|

С учетом результатов проведенного мониторинга состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге предлагаются следующие меры по развитию конкуренции на рынках в сфере ЖКХ – Таблица 6:

Таблица 6. Предлагаемые меры по развитию конкуренции для включения в Дорожную карту

Развитие конкуренции на рынках жилищно-коммунального хозяйства

| | | | |
|----|---|---------|---------------|
| 1. | Оценка эффективности управления объектами жилищно-коммунального хозяйства государственными и муниципальными предприятиями, разработка и реализация плана по их передаче частным операторам на основе концессионных соглашений <i>(Данный пункт – это уточненная редакция п.5.2.7.1 приводимых выше предложений Комитета по развитию предпр-ва и потребит.рынка от 26.08.2016. Формулировку пункта следует уточнить с учетом ее соотношения с пп.24-27 Дорожной карты развития ЖКХ Санкт-Петербурга - Расп.Правит-ва СПб от 24.03.2015 № 19-пн)</i> | КЭиИО | 2016-2017 гг. |
| 2. | Анализ деятельности и рассмотрение вопроса о приватизации государственных организаций Санкт-Петербурга, действующих на конкурентных рынках в сфере ЖКХ | ЖК, КИО | 2016-2017 гг. |
| 3. | Разработка и реализация плана реорганизации контролируемой органами власти Санкт-Петербурга группы лиц «Жилкомсервис № 2 Московского района», доминирующей на рынке услуг по управлению многоквартирными домами | ЖК, КИО | 2016-2017 гг. |
| 4. | Разработка и реализация с участием районных администраций плана вовлечения собственников жилья и организационной поддержки создания ТСЖ в многоквартирных домах | ЖК | 2016-2017 гг. |
| 5. | Разработка и реализация мер по обеспечению своевременной передачи домов при выборе (смене) управляющей организации | ЖК | 2016-2017 гг. |
| 6. | Разработка с привлечением экспертов и общественных организаций стандарта прозрачной процедуры выбора управляющей компании в МКД без посещения собрания большинством собственников, с применением интернет-голосования, обязательным оповещением потенциальных организаций-конкурентов, размещением отчетных и презентационных материалов организаций-претендентов, открытым подведением итогов на собрании в присутствии желающих собственников. Распространение данного стандарта как рекомендуемой добросовестной практики и подготовка законодательной инициативы по его внедрению. | ЖК | 2016-2017 гг. |