

**Управление Федеральной антимонопольной службы**

**по Республике Башкортостан**

т. 273-34-05, Факс 272-58-82, E-mail: e-mail: to02@fas.gov.ru

**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ**

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА РЫНКА УСЛУГ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ)**

1. **Общие положения.**

Настоящий анализ выполнен отделом антимонопольного контроля товарных рынков Управления Федеральной антимонопольной службы по Республики Башкортостан.

Методическую основу исследования составил Порядок проведения анализа и оценка состояния конкурентной среды на товарном рынке утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 «Об утверждении порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке» (далее - Порядок) и методические рекомендации по исследованию рынков социальной сферы в целях оценки изменений состояния конкуренции в результате реализации мероприятий Стандарта развития конкуренции в субъектах Российской Федерации, утвержденные приказом ФАС России от 23.04.2015
№ 290/15.

В качестве источников информации использовались материалы, представленные Администрациями городских округов с населением выше 100 тыс. чел.

**II. Определение временного интервала исследования**

Все характеристики товарного рынка определяются в пределах временного интервала 01.01.2015-01.01.2016. Первоначальная оценка товарного рынка проходит на дату 01.05.2015.

1. **Определение продуктовых границ товарного рынка.**

Согласно Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности, утвержденному Постановлением Госстандарта России от 06.11.2001 № 454-ст (ред. от 31.03.2015) «О принятии и введении в действие ОКВЭД» (вместе с «ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности») (Введен в действие 01.01.2003) деятельность по управлению многоквартирными домами классифицируется кодом 70.32.1 «Управление эксплуатацией жилого фонда».

1. **Определение географических границ товарного рынка**

В соответствии с методическими рекомендациями ФАС России, Стандартом развития конкуренции в субъектах Российской Федерации географическими границами для изучения настоящего рынка признаются границы населенных пунктов с численностью населения более 100 тыс. жителей в Республике Башкортостан.

Таким образом, географическими границами товарных рынков управления многоквартирными домами являются территории городских округов: Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский.

Исследуемые товарные рынки относятся к местным рынкам.

**V. Определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке**

В силу ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Таким образом, имеются три разных способа управления многоквартирными домами. При этом услуги управления многоквартирным домом на основании соответствующего договора в силу ч. 1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации оказывает лишь управляющая организация, действующая в данной сфере на профессиональной основе.

Непосредственное управление, товарищество собственников жилья, как объединение самих собственников жилых помещений, является формой самоуправления, при которой собственники самостоятельно решают вопросы содержания, использования и распоряжения своим имуществом.

Договор управления многоквартирным домом с ТСЖ и при непосредственном управлении не заключается. Следовательно, товарищество собственников жилья не оказывает услуги по управлению многоквартирным жилым домом в том смысле, который заложен в понятие «услуга» действующим гражданским и жилищным законодательством.

На основании п. 3 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307, товарищество собственников жилья может быть исполнителем только в отношении коммунальных услуг. При этом в п. 3 названных Правил определены коммунальные услуги как деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. Деятельность по управлению многоквартирным домом коммунальной услугой не является (ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, ТСЖ не является участником рынка оказания услуг по управлению многоквартирными домами и соответственно не является конкурентом управляющей компании на рынке по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами.

**VI. Расчет объема товарного рынка и долей хозяйствующих**

**субъектов на рынке**

 Таблица №1

**Сведения о многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией по состоянию на 01.05.2015 г. (г. Уфа)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общее количество МКД (штук) | МКД под управлением управляющих организаций | МКД под управлением частных управляющих организаций | МКД под управлением государственных (муниципальных) управляющих организаций, в т.ч.в которых государство (муниципалитет) владеет частью долей/акций |
|  | Всего (штук) | Доля от общего числа МКД (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) |
| 5477 | 4794 | 87,5 | 558 | 11,6 | 4236 | 88,4 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  Таблица №2 |  |
| Сведения об управляющих организациях по состоянию на 01.05.2015г. |  |  |  |
| № п/п | Наименование управляющей организации | ОГРН | Форма собственности | Количество МКД, находящихся под управлением соответствующей организации (штук) | Доля МКД, находящихся под управлением соответствующей организации, от общего количества МКД |
| 1 | ЗАО "Квартал" | 1110280025041 | частная | 19 | 0,35 |
| 2 | ОАО "Славянка" | 1097746264219 | частная | 4 | 0,07 |
| 3 | ОАО "УЖХ Дёмского района городского округа город Уфа Республики Башкортостан" | 1080272004295 | смешанная | 184 | 3,36 |
| 4 | ОАО УЖХ Калининского района ГО г.Уфа РБ | 1080273007583 | смешанная | 900 | 16,43 |
| 5 | ОАО "УЖХ Кировского района ГО г. УФА РБ" | 1080274010673 | смешанная | 732 | 13,36 |
| 6 | ОАО "УЖХ Октябрьского района ГО г.Уфа РБ" | 1080276008416 | смешанная | 454 | 8,29 |
| 7 | ОАО "УЖХ Орджоникидзевского района" | 1080277013090 | смешанная | 861 | 15,72 |
| 8 | ОАО «УЖХ Сипайловский Октябрьского района г.Уфы РБ» | 1090280044282 | смешанная | 252 | 4,60 |
| 9 | ОАО УЖХ Советского района ГО г.Уфа РБ | 1080278011164 | смешанная | 697 | 12,73 |
| 10 | ООО «АГИДЕЛЬ-ЖИЛСЕРВИС» | 1140280015952 | частная | 2 | 0,04 |
| 11 | ООО "Александр" | 1030204116568 | частная | 7 | 0,13 |
| 12 | ООО "БашЖилСервис" | 1080277007062 | частная | 12 | 0,22 |
| 13 | ООО ''Башжилхоз" | 1130280048910 | частная | 2 | 0,04 |
| 14 | ООО "Башжилхоз" | 1120280010861 | частная | 8 | 0,15 |
| 15 | ООО "БЖС" | 1110280046690 | частная | 8 | 0,15 |
| 16 | ООО "Высотка" | 1140280016392 | частная | 1 | 0,02 |
| 17 | ООО "ГУК" | 1130280072350 | частная | 7 | 0,13 |
| 18 | ООО "Дом" | 1070278001001 | частная | 6 | 0,11 |
| 19 | ООО "Дружба" | 1060274009597 | частная | 1 | 0,02 |
| 20 | ООО "ДУ "Южный" | 1140280049524 | частная | 15 | 0,27 |
| 21 | ООО ДУ "Южный" | 1140280053528 | частная | 37 | 0,68 |
| 22 | ООО «Жилищно-эксплуатационный участок - 84» | 1130280065409 | частная | 30 | 0,55 |
| 23 | ООО «ЖИЛИЩНЫЙ ФОРПОСТ» | 1040204221353 | частная | 1 | 0,02 |
| 24 | ООО «Жилкомсервис» | 1040204594341 | частная | 11 | 0,20 |
| 25 | ООО «Жилстройсервис» | 1050204204820 | частная | 2 | 0,04 |
| 26 | ООО "Жилфондсервис" | 1120280006846 | частная | 7 | 0,13 |
| 27 | ООО "ЖИЛФОНДСЕРВИС" | 1130280070030 | частная | 10 | 0,18 |
| 28 | ООО "ЖК 21" | 1060277053088 | частная | 2 | 0,04 |
| 29 | ООО ЖУК "Строительные инвестиции" | 1110280044225 | частная | 10 | 0,18 |
| 30 | ООО "ЖЭК" | 1090280004660 | частная | 4 | 0,07 |
| 31 | ООО ЖЭК "Капиталстрой" | 1050203705452 | частная | 3 | 0,05 |
| 32 | ООО "ЖЭУ" | 1130280016800 | частная | 11 | 0,20 |
| 33 | ООО "ЖЭУ-54" | 1110280046810 | частная | 25 | 0,46 |
| 34 | ООО «ЖЭУ №64» | 1090280003241 | частная | 42 | 0,77 |
| 35 | ООО "ИЖФС" | 1120280019705 | частная | 3 | 0,05 |
| 36 | ООО «ИЖФС» | 1080274009276 | частная | 8 | 0,15 |
| 37 | ООО «ИЖФС» | 1050204116731 | частная | 20 | 0,37 |
| 38 | ООО "ИЖФС-З" | 1130280068335 | частная | 9 | 0,16 |
| 39 | ООО "Квартал" | 1140280061008 | частная | 1 | 0,02 |
| 40 | ООО "Кировское" | 1130280040538 | частная | 1 | 0,02 |
| 41 | ООО "КОМПАНИЯ ГЕШЕР" | 1080276005545 | частная | 1 | 0,02 |
| 42 | ООО "МД финанс" | 1050204468775 | частная | 4 | 0,07 |
| 43 | ООО "ПОЛЕСЬЕ" | 1120280029022 | частная | 7 | 0,13 |
| 44 | ООО "Престиж" | 1060274031960 | частная | 6 | 0,11 |
| 45 | ООО "РегионПрестиж" | 1060275005020 | частная | 1 | 0,02 |
| 46 | ООО "Родной город" | 1130280039086 | частная | 1 | 0,02 |
| 47 | ООО "Сейд" | 1020202388854 | частная | 1 | 0,02 |
| 48 | ООО "Сервис-АИ" | 1030204594419 | частная | 1 | 0,02 |
| 49 | ООО "Стройкомплект" | 1030204440430 | частная | 2 | 0,04 |
| 50 | ООО "СУ-1" | 1050204692361 | частная | 3 | 0,05 |
| 51 | ООО "СЦ УГАТУ" | 1100280009081 | частная | 2 | 0,04 |
| 52 | ООО "Теплосервис" | 1040204598785 | частная | 8 | 0,15 |
| 53 | ООО "ТЕПЛЫЙ ДОМ" | 1120280040627 | частная | 3 | 0,05 |
| 54 | ООО "ТЖХ" | 1120280049196 | смешанная | 156 | 2,85 |
| 55 | ООО УК "Альтернатива" | 1120280002370 | частная | 6 | 0,11 |
| 56 | ООО "УК БЖС" | 1140280018823 | частная | 15 | 0,27 |
| 57 | ООО УК "БИС" | 1100280009477 | частная | 2 | 0,04 |
| 58 | ООО "УК "Жилсервис" | 1030203927500 | частная | 3 | 0,05 |
| 59 | ООО УК "Караидель" | 1120280049031 | частная | 2 | 0,04 |
| 60 | ООО УК "Комфорт" | 1140280037534 | частная | 2 | 0,04 |
| 61 | ООО УК "Комфорт" | 1130280058457 | частная | 2 | 0,04 |
| 62 | ООО УК "Мой Дом-К" | 1110280046183 | частная | 9 | 0,16 |
| 63 | ООО " УК " Наш дом " | 1110280035205 | частная | 5 | 0,09 |
| 64 | ООО «УК «ПСК-6» | 1090280040542 | частная | 6 | 0,11 |
| 65 | ООО "УК СервисСтройИнвест" | 1040204222717 | частная | 6 | 0,11 |
| 66 | ООО УК "Солнечная" | 1130280052000 | частная | 1 | 0,02 |
| 67 | ООО"УК Строй-Город" | 1130280068566 | частная | 3 | 0,05 |
| 68 | ООО УК "СТС" | 1130280061284 | частная | 1 | 0,02 |
| 69 | ООО УК "УЖК" | 1150280017689 | частная | 2 | 0,04 |
| 70 | ООО "УК "Универсал-Сервис" | 1130280038624 | частная | 48 | 0,88 |
| 71 | ООО "УК"Управдом" | 1070278005060 | частная | 1 | 0,02 |
| 72 | ООО УК "Уютный дом" | 1120280003360 | частная | 31 | 0,57 |
| 73 | ООО "УК"Эверест" | 1140280075726 | частная | 2 | 0,04 |
| 74 | ООО УК "Эталон" | 1120280040275 | частная | 5 | 0,09 |
| 75 | ООО "Умный дом" | 1130280074231 | частная | 2 | 0,04 |
| 76 | ООО"УправКом" | 1100280043401 | частная | 18 | 0,33 |
| 77 | ООО Управляющая компания "Уфа-сити" | 1130280029010 | частная | 2 | 0,04 |
| 78 | ООО «Управляющая организация города Уфы» | 1120280027702 | частная | 10 | 0,18 |
| 79 | ООО "Уфимская управляющая компания" | 1130280032167 | частная | 2 | 0,04 |
| 80 | ООО "ЧИСТЫЙ ДОМ" | 1130280028680 | частная | 1 | 0,02 |
| 81 | ООО "Эталон" | 1130280042090 | частная | 1 | 0,02 |
| 82 | УК Аксаковская |  | частная | 1 | 0,02 |

Как следует из таблиц № 1, 2 в г. Уфа управление многоквартирными домами осуществляют 82 управляющие организации, в управлении которых находятся 4784 многоквартирных дома. Из них 558 управляющих организаций (УК) являются частными – 11,6% от общего числа УК; 88,4% УК имеют долю муниципалитета (УЖХ районов г. Уфы). Наибольшую долю на рынке занимает ОАО «УЖХ Калининского района г. Уфы Республики Башкортостан» - 16,43%.

Таблица №3

**Сведения о многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией по состоянию на 01.05.2015**

**по городскому округу город Стерлитамак РБ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общее количество МКД (штук) | МКД под управлением управляющих организаций | МКД под управлением частных управляющих организаций | МКД под управлением государственных (муниципальных) управляющих организаций, в т.ч.в которых государство (муниципалитет) владеет частью долей/акций |
|  | Всего (штук) | Доля от общего числа МКД (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) |
| 1627 | 1240 | 76,21 | 1240 | 100 | - | - |

Таблица №4

Сведения об управляющих организациях по состоянию на 01.05.2015

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование управляющей организации (с указанием ОГРН) | Форма собственности | Количество МКД, находящихся под управлением соответствующей организации (штук) | Доля МКД, находящихся под управлением соответствующей организации, от общего количества МКД |
| 1 | ООО УК«Трест жилищного хозяйства»1080268001208 | Частная | 538 | 33,06 |
| 2 | ООО «Башжилиндустрия +» | Частная | 308 | 18,93 |
| 3 | ООО «ЖЭУ №11»1060268008696 | Частная | 34 | 2,09 |
| 4 | ООО «ЖЭУ №15»1090242000958 | Частная | 80 | 4,91 |
| 5 | ООО «Жилкомсервис»1090268002857 | Частная | 32 | 1,96 |
| 6 | ООО «ЖилСервис»1100268002471 | Частная | 34 | 2,09 |
| 7 | ООО «УК «Жилсервис»1100268002471 | Частная | 17 | 1,04 |
| 8 | ООО ТСЖ «Луч»1080268004200 | Частная | 17 | 1,04 |
| 9 | ООО УК «Альтера» | Частная | 2 | 0,12 |
| 10 | ООО УК «Дуслык»1140280030065 | Частная | 5 | 0,31 |
| 11 | ООО УК «ЖКХ Ресурс»1140280052549 | Частная | 73 | 4,48 |
| 12 | ООО «ЖКХ-СЕРВИС»1140280014930 | Частная | 28 | 1,72 |
| 13 | ООО «Управление -16 Востокнефтезаводмонтаж»1120280051484 | Частная | 1 | 0,06 |
| 14 | ООО «УК «Лазурная»1140280046114 | Частная | 7 | 0,43 |
| 15 | ООО «УК «РаДОМир-СТ» 110268003020 | Частная | 3 | 0,18 |
| 16 | ООО УК РосДомСервис» | Частная | 5 | 0,31 |
| 17 | ООО УК «Стрион» | Частная | 4 | 0,24 |
| 18 | ООО «УК «Уют»1070268002639 | Частная | 4 | 0,24 |
| 19 | ООО «УК «Партнер» | Частная | 1 | 0,06 |
| 20 | ООО «УК «Молодежное»1070268002540 | Частная | 12 | 0,74 |
| 21 | ООО «УК «ЕТЗК»1120268003041 | Частная | 4 | 0,24 |
| 22 | ООО «Универсалстройсервис»1050203421730 | Частная | 6 | 0,37 |
| 23 | ООО «УК «Наш дом»1120268002733 | Частная | 1 | 0,06 |
| 24 | ООО ЖКХ «Солнечный»1100268002757 | Частная | 2 | 0,12 |
| 25 | ООО «Пример» | Частная | 2 | 0,12 |
| 26 | ООО «Потенциал»1130280031661 | Частная | 19 | 1,16 |
| 27 | ООО «Заполярье»» | Частная | 1 | 0,06 |

Как следует из таблиц № 3, 4 в г. Стерлитамаке управление многоквартирными домами осуществляют 27 управляющих организаций, в управлении которых находятся 1240 многоквартирных дома. Управляющие компании, где имеется доля муниципального участия, отсутствуют.

Наибольшую долю занимает ООО УК «Трест жилищного хозяйства»: в обслуживании 538 многоквартирных дома (33,06% рынка).

Таблица №5

**Сведения о многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией по состоянию на 01.05.2015 г. (г. Салават)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общее количество МКД (штук) | МКД под управлением управляющих организаций | МКД под управлением частных управляющих организаций | МКД под управлением государственных (муниципальных) управляющих организаций, в т.ч.в которых государство (муниципалитет) владеет частью долей/акций |
|  | Всего (штук) | Доля от общего числа МКД (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) |
| 941 | 899 | 95,5 | 884 | 98,4 | 15 | 1,6 |

Таблица №3

Сведения об управляющих организациях по состоянию на 01.05.2015

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование управляющей организации (с указанием ОГРН) | Форма собственности | Количество МКД, находящихся под управлением соответствующей организации (штук) | Доля МКД, находящихся под управлением соответствующей организации, от общего количества МКД |
| 1 | ООО «Жилкомзаказчик»ОГРН:080266000319 | частная | 271 | 28,8 |
| 2 | ООО «Домоуправление № 9»ОГРН:1060266001982 | частная | 103 | 10,9 |
| 3 | ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 2»ОГРН:1140280000288 | частная |  217 | 23,1 |
| 4 | ООО «Управляющая компания ЖЭУ № 1»ОГРН:1140280000376 | частная | 132 | 14,0 |
| 5 | ООО «Жилуправление № 8»ОГРН:1060266009649 | частная | 50 | 5,3 |
| 6 | ООО «СалаватЖилСервис»ОГРН:1050203409706 | частная | 50 | 5,3 |
| 7 | ООО «Наш дом»ОГРН:1070266001915 | частная | 22 | 2,3 |
| 8 | ООО «ДомМонтажСервисПлюс»ОГРН:1090266000770 | частная | 21  | 2,2 |
| 9 | МУП «ЖКУ»ОГРН:1030203385420 | муниципальная | 15 | 1,6 |
| 10 | ООО «Дом Сервис»ОГРН:1060266010244 | частная | 10 | 1,1 |
| 11 | ООО «Управдом»ОГРН:1060266009143 | частная | 8  | 0,9 |
| 12 | ООО «Юрматы»ОГРН:1130280049635 | частная | 7  | 0,7 |
| 13 | ООО «ЖилДомСервис»ОГРН:1130280061592 | частная | 4 | 0,4 |
| 14 | ООО «Дуслык»ОГРН:1140280033630 | частная | 4 | 0,4 |
| 15 | ТСЖ «Уютный дом»ОГРН:1050203383988 | частная | 3 | 0,3 |
| 16 | ООО «РМОС»ОГРН:1030203378590 | частная | 1 | 0,1 |
| 17 | ООО «Аидель-Сервис»ОГРН:1110266001273 | частная | 1 | 0,1 |

Как следует из таблиц № 5, 6 в г. Салавате управление многоквартирными домами осуществляют 17 управляющих организаций, в управлении которых находятся 899 многоквартирных дома (95,5% от общего жилого фонда). Управляющие компании, где имеется доля муниципального участия, составляют 1,6% от общего числа (15 домов).

Наибольшую долю занимает ООО «Жилкомзаказчик» с долей 28,8%, в обслуживании которого 271 многоквартирный дом.

 Таблица №7

Сведения о многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией по состоянию на 01.05.2015 г. (г. Нефтекамск)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общее количество МКД (штук) | МКД под управлением управляющих организаций | МКД под управлением частных управляющих организаций | МКД под управлением государственных (муниципальных) управляющих организаций, в т.ч.в которых государство (муниципалитет) владеет частью долей/акций |
|  | Всего (штук) | Доля от общего числа МКД (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) |
| 610 | 591 | 97 | 591 | 100 | 0 | 0 |

 Таблица №8

Сведения об управляющих организациях по состоянию на 01.05.2015

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование управляющей организации (с указанием ОГРН) | Форма собственности | Количество МКД, находящихся под управлением соответствующей организации (штук) | Доля МКД, находящихся под управлением соответствующей организации, от общего количества МКД |
| 1 | ООО «УЖХ»ОГРН: 1100264000374 | Общество с ограниченной ответственностью | 464 | 76,1 |
| 2 | ООО «ИнтегралРемСервис»ОГРН: 1050203274216 | Общество с ограниченной ответственностью | 17 | 2,8 |
| 3 | ООО «ИнтегралРемСервис»ОГРН: 1130280011850 | Общество с ограниченной ответственностью |  9 | 1,5 |
| 4 | ООО «Нефтекамскстройзаказчик»ОГРН: 105020326384 | Общество с ограниченной ответственностью | 21 | 3,4 |
| 5 | ООО «Ремжилстрой»ОГРН: 1040203262395 | Общество с ограниченной ответственностью | 9 | 1,5 |
| 6 | ООО «УК жилфонда с.Амзя»ОГРН: 1020201883140 |  Общество с ограниченной ответственностью  | 46 | 7,5 |
| 7 | ООО «Наш дом»ОГРН: 1110264001440 | Общество с ограниченной ответственностью  | 20 | 3,3 |
| 8 | ООО «Энерго»ОГРН: 112026000988 | Общество с ограниченной ответственностью | 5 | 0,8 |

Как следует из таблиц № 7, 8 в г. Нефтекамске управление многоквартирными домами осуществляют 8 управляющих организаций, в управлении которых находятся 591 многоквартирных дома (97% от общего жилого фонда). Управляющие компании, где имеется доля муниципального участия, отсутствуют.

Наибольшую долю занимает ООО «УЖХ» с долей 76,1%, в обслуживании которого 464 многоквартирных дома.

Таблица №9

Сведения о многоквартирных домах, в которых выбран способ управления управляющей организацией по состоянию на 01.05.2015 г. (г. Октябрьский)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общее количество МКД (штук) | МКД под управлением управляющих организаций | МКД под управлением частных управляющих организаций | МКД под управлением государственных (муниципальных) управляющих организаций, в т. ч. в которых государство (муниципалитет) владеет частью долей/акций |
|  | Всего (штук) | Доля от общего числа МКД (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) | Всего (штук) | Доля от общего управляющих организаций (%) |
| 654 | 649 | 99,24 | 649 | 100 | 0 | 0 |

Таблица №10

Сведения об управляющих организациях по состоянию на 01.05.2015

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование управляющей организации (с указанием ОГРН) | Форма собственности | Количество МКД, находящихся под управлением соответствующей организации (штук) | Доля МКД, находящихся под управлением соответствующей организации, от общего количества МКД |
| 1 | ОАО «Жилуправление»ОГРН 1060265016888 | Частная | 574 | 87,8 |
| 2 | ООО «УК «Ролстрой»ОГРН 1090265000561 | Частная | 6 | 0,9 |
| 3 | ООО «УК Комфорт»ОГРН 1120265000900 | Частная | 12 | 1,8 |
| 4 | ООО «УК Новый дом»ОГРН 112026500020 | Частная | 8 | 1,2 |
| 5 | ООО «УК Мастер»ОГРН 1100265000747 | Частная | 30 | 4,6 |
| 6 | ООО «УК Мастер-1»ОГРН 1110265001880 | Частная | 19 | 2,9 |

Как следует из таблиц № 9, 10 в г. Октябрьский управление многоквартирными домами осуществляют 6 управляющих организаций, в управлении которых находятся 649 многоквартирных дома (99,24% от общего жилого фонда). Управляющие компании, где имеется доля муниципального участия, отсутствуют.

Наибольшую долю занимает ОАО «Жилуправление» с долей 87,8%, в обслуживании которого 574 многоквартирных дома.

**VII. Определение уровня концентрации товарного рынка**

Для определения уровня концентрации товарного рынка использован индекс рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана (HHI) - сумма квадратов долей (выраженных в процентах) на товарном рынке всех хозяйствующих субъектов, действующих на данном рынке.

1. В г. Уфа данный индекс равен 970. То есть рынок управления многоквартирными домами в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан является низкоконцентрированным.

2. В г. Стерлитамак данный индекс равен 1515. То есть рынок управления многоквартирными домами в границах городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан является умеренно концентрированным.

3. В г. Салават данный индекс равен 1749. То есть рынок управления многоквартирными домами в границах городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан является умеренно концентрированным.

4. В г. Нефтекамск данный индекс равен 5883. То есть рынок управления многоквартирными домами в границах городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан является высококонцентрированным.

5. В г. Октябрьский данный индекс равен 7744. То есть рынок управления многоквартирными домами в границах городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан является высококонцентрированным.

**VIII. Определение барьеров входа на товарный рынок**

Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (часть 1.3. статьи 161 Жилищного кодекса РФ).

Данная норма внесена в Жилищный кодекс РФ федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ.

Таким образом, управляющая организация в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (многоквартирными домами) в силу обязана получить лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В Республике Башкортостан такая лицензия выдается Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору.

Принятие решения о предоставлении (об отказе в предоставлении) лицензии осуществляется в срок, не превышающий 30 рабочих дней со дня поступления в Госкомитет надлежащим образом оформленного заявления о предоставлении лицензии и в полном объеме прилагаемых к нему документов (сведений).

Кроме этого, одним из требований к соискателю лицензии является наличие у должностного лица квалификационного аттестата.

Таким образом, в качестве одного из барьеров входа на рынок управления многоквартирными домами является административный барьер, связанный с получением соответствующей лицензии. Однако данные требования обязательны для всех участников рынка. Условия выдачи лицензии, сроки прописаны в административном регламенте. Соответственно данный барьер для входа на рынок является преодолимым.

Также к барьерам входа на рынок можно отнести действия хозяйствующих субъектов-конкурентов на рынке. Например, собственники помещений многоквартирных домов отказались от своей управляющей компании и выбрали новую. Однако техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы бывшая управляющая компания передавать не спешит. Тогда как Жилищным кодексом РФ установлен срок передачи таких документов – за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом. Если собственники помещений в МКД воспользовались своим права одностороннего отказа от управляющей компании, то такая управляющая компания должна передать техническую документацию на многоквартирный дом не позднее 30 дней со дня получения уведомления от собственников о выборе новой управляющей компании.

Непередача технической на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы в указанный срок квалифицируется антимонопольным органом как недобросовестная конкуренция, что подтверждается и судебной практикой.

Кроме того, имеют место быть случаи, когда бывшая управляющая компания не только не передает документы на МКД, но и различными путями старается испортить деловую репутацию конкурента, расклеивая листовки о недобросовестности новой компании. При этом продолжает начислять плату собственникам за жилищно-коммунальные услуги. Это недобросовестная конкуренция.

Значительных первоначальных капитальных вложений для входа на рынок не требуется. Обязательным требованием является наличие квалифицированного персонала. Большинство сотрудников должны быть аттестованными, хотя диспетчеры и дворники могут быть и обычными специалистами.

Если компания добросовестно работает, то положительные отзывы жильцов будут являться лучшей рекламой, к тому же и бесплатной.

На сегодняшний день создание управляющей компании считается самым распространенным и популярным способом поддерживать многоквартирные дома в порядке и чистоте, а также следить за их техническими и санитарными характеристиками. Если управление многоквартирным домом берет на себя УК, она должна подписать договор с каждым собственником помещений в этом доме.

**IX. Оценка состояния конкуренции на товарном рынке.**

Стандартом развития конкуренции в субъектах РФ рынок услуг жилищно-коммунального хозяйства отнесен к социально значимым рынкам. Кроме этого, определены целевые показатели создания условий для развития конкуренции. Одним из таких показателей является доля негосударственных (немуниципальных) организаций от общего числа управляющих организаций, которые осуществляют деятельность по управлению многоквартирными домами, должна быть не менее 90% к 2016 году.

Анализ рынков управления многоквартирными домами в г. Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский показал следующее.

1. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в Уфе является рынком с развитой конкуренцией. В г. Уфа нет хозяйствующих субъектов с долей более 35% на данном рынке. Вместе с тем, значительную долю в г. Уфе (84%) составляют управляющие организации с долей муниципального участия (УЖХ районов г. Уфы).

2. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в Стерлитамаке признается конкурентным рынком, где наибольшую долю на рынке занимает ООО УК «Трест жилищного хозяйства» - 33%.

3. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в Салавате признается конкурентным рынком, где наибольшую долю на рынке занимает ООО «Жилкомзаказчик» – 28,3%.

4. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в Нефтекамске является рынком с неразвитой конкуренцией, где наибольшую долю на рынке занимает ООО «УЖХ» – 76,1%. Таким образом, ООО «УЖХ» занимает доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в границах городского округа город Нефтекамск.

5. Рынок услуг по управлению многоквартирными домами в г. Октябрьский является рынком с неразвитой конкуренцией, где наибольшую долю на рынке занимает ООО «Жилуправление» – 87,8%. Таким образом, ООО «Жилуправление» занимает доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в границах городского округа город Октябрьский.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

**X. Выводы.**

По результатам проведенного анализа рынка управления многоквартирными домами в городских округах: Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский установлено, что в городах Нефтекамск и Октябрьский конкуренция на рынке управления многоквартирными домами недостаточно развита. В обоих городах имеются хозяйствующие субъекты в чьем управлении находятся значительная доля многоквартирных домов
(76% - в Нефтекамске и 87% - в Октябрьский), что позволяет данным хозяйствующим субъектам оказывать влияние общие условия оказания услуг управления многоквартирными домами.

01.09.2015