**Аналитический отчет**

**по анализу состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами**

Основанием для изучения состояния конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами явилось поступление в Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области (далее – Самарское УФАС России) заявление гражданина.

Анализ рынка проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220.

Анализ проведен в целях оценки состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

При анализе и оценке состояния конкуренции на данном товарном рынке в качестве исходной информации использовались сведения, представленные Администрациями городских округов и муниципальных районов Самарской области, а также сведения, представленные организациями, осуществляющими услуги по управлению многоквартирными домами.

**Временной интервал исследования**

В связи с тем, что для целей исследования необходимо изучение сложившихся характеристик рассматриваемого товарного рынка, проведен ретроспективный анализ состояния конкурентной среды на данном рынке по состоянию на 1 января 2011 г. – 31 декабря 2011 г.

**Продуктовые границы товарного рынка**

Продуктовые границы товарного рынка определяются, исходя из вида деятельности, возможности взаимозаменяемости услуг и товаров.

В соответствии с пунктом 3.4 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220, предварительное определение товара проводится на основе:

- нормативных актов, регулирующих соответствующую деятельность;

- общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической деятельности;

- товарных словарей и справочников товароведов.

Согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В Общероссийском классификаторе продукции по видам экономической деятельности, принятым и введенным в действие Приказом Ростехрегулирования от 22.11.2007 г. № 329-ст, предусмотрены Раздел К «Услуги, связанные с недвижимым имуществом, арендой, вычислительной техникой, научными исследованиями, прочие услуги, связанные с предпринимательской деятельностью», подраздел «Услуги, связанные с недвижимым имуществом, арендой, вычислительной техникой, научными исследованиями, прочие услуги, связанные с предпринимательской деятельностью», класс 70 «Услуги, связанные с недвижимым имуществом», который включает:

70.3 Услуги по операциям с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

70.32 Услуги по управлению эксплуатацией недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

70.32.1 Услуги по управлению эксплуатацией недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

70.32.11 Услуги по управлению эксплуатацией жилого недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе;

70.32.11.110 Услуги по надзору за состоянием и эксплуатацией отдельных жилых домов и других жилых владений; многоквартирных жилых домов; зданий многоцелевого назначения, используемых в основном для жилья; жилых помещений, находящихся в совместном владении.

В соответствии с частью 1 статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

(часть 1.1 введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, продуктовые границы рынка можно определить как комплекс услуг по управлению многоквартирными домами, включающий услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений, а также лицам, имеющим право пользования данными помещениями в многоквартирных домах на основании заключенных договоров.

**Географические границы товарного рынка**

В соответствии с пунктом 4.2 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220, определение географических границ товарного рынка проводится на основании информации:

а) о регионе, в котором действует хозяйствующий субъект, являющийся объектом антимонопольного контроля, и (или) о регионе, в котором выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства;

б) о ценообразовании на рынке рассматриваемого товара или о различиях в уровнях цен на данный товар на территории Российской Федерации;

в) о структуре товаропотоков (о границах территории, за пределы которой вывозится и на которую ввозится не более 10 процентов от общего объема рассматриваемой товарной массы).

Предварительное определение географических границ товарного рынка показывает, что организации, осуществляющих услуги по управлению многоквартирными домами, предоставляют данные услуги в границах муниципальных образований.

 В соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220, определение географических границ товарного рынка может осуществляться методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей).

Опрос организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами показал, что …. из ….. управляющих компаний

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

В соответствии с пунктом 5.2 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220 количество выявленных хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, является достаточным, если количество выявленных хозяйствующих субъектов основано на всей доступной информации и не может быть расширено за счет информации о хозяйствующих субъектах, которой обладают покупатели и продавцы на рассматриваемом товарном рынке.

Для установления перечня организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, запросы направлялись в администрации муниципальных районов и городских округов.

Таким образом, количество выявленных хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, является достаточным в соответствии с пунктом 5.2 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220.

Состав хозяйствующих субъектов, осуществляющих услуги по управлению многоквартирными домами представлен в приложении 1.

**Барьеры входа на товарный рынок**

По результатам проведенного опроса управляющих организаций и Администраций городских округов и муниципальных районов об оценке состояния конкурентной среды, о существующих барьерах входа на рынок услуг по управлению многоквартирными домами, большинство указывают на ряд существующих проблем, с которыми сталкиваются управляющие организации:

- Неудовлетворительное состояние жилищного фонда с высокой степенью износа;

- Недостаток финансовых ресурсов для капитального ремонта многоквартирных домов;

- Изношенность инженерных коммуникаций;

- Несвоевременная оплата собственникам помещений коммунальных услуг;

- Задолженность населения за предоставление жилищно-коммунальных услуг;

- Низкая информируемость населения о требованиях жилищного законодательства

- Сложности в организации проведения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов;

- Требования ресурсоснабжающих организаций об осуществлении предоплаты отпущенных энергоресурсов и, вместе с тем, отсутствие у управляющих организаций реальных рычагов воздействия на неплательщиков на законодательном уровне;

- Налоговые барьеры.

Меры, способствующие развитию конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами:

- Обеспечение доступа управляющими организациями к кредитным ресурсам и возможности проектного кредитования;

- Соответствие цены и качества по предоставляемым услугам в сфере управления многоквартирными домами;

- Организация информационно-разъяснительной работы среди населения, связанной с управлением многоквартирными домами, о правах и обязанностях собственников помещений, способов управления многоквартирными домами, необходимости заключения договоров управления многоквартирными домами;

- Переход на прямые платежи населением ресурсоснабжающим организациям;

- Снижение тарифов на энергетические ресурсы.

Приложение 1

Состав хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование локального рынка | Хозяйствующие субъекты, оказывающие услуги по управлению многоквартирными домами |
| 1 | Алексеевский район | ООО "РусБилд" |
| 2 | Безенчукский район | УК ООО "Европа" |
| УК ООО "Нептун" |
| 3 | Большеглушицкий район | МУП "ПОЖКХ" |
| МУП "ЖЭК № 1" |
| ООО "Александровское"  |
| ООО "Фрунзенское"  |
| ООО "Степной"  |
| 4 | Большечерниговский район | ООО Управляющая организация "Жилье" |
| 5 | Волжский район | МУП "Курумоченский ПЖРТ" |
| МУП "Петра-Дубравский ПЖРТ" |
| МУП "Волжсксельхозэнерго" |
| МУП "ПО ЖКХ Волжского района" |
| Филиал Самарский ОАО "Славянка" |
| 6 | г.о. Жигулевск | ООО "Надежда" |
| ООО УК "Надежда" |
| ООО УК "надежда" |
| ООО "АСК "Градъ" |
| ООО "Санита" |
| ООО "УК "Яюлоневого оврага" |
| ООО "Парковая" |
| ООО "Городская управляющая компания" |
| ООО "Фундамент плюс" |
| ООО "Чисьый берег" |
| 7 | г.о.. Кинель | ООО "Рустеп" |
| ООО "Евгриф" |
| ООО "Комплекс-сервис" |
| ООО "Жилсервис" |
| 8 | г.о. Новокуйбышевск | ОАО "Жилищная управляющая компания" |
| ООО "Новоградсервис" |
| ООО "Мирт" |
| ООО "Ремонтно-эксплуатационное предприятие № 5" |
| 9 | г.о. Октябрьск | ООО "Управляющая компания "Первомайский" |
| 10 | г.о. Отрадный | ООО "Коммунальная Сервисная компания г. Отрадного" |
| ООО УК "Жилстрой" |
| 11 | г.о. Похвистнево | ООО"Управляющая компания" |
| ООО "Жилищно-коммунальное хозяйство пос. Октябрьский" |
| МУП "Градостроительство и жилищно-коммунальное хозяйство" |
| 12 | г.о. Самара | ЗАО "ПТС-Сервис" |
| ООО "МП Металлург" |
| ООО "МП Энергия" |
| ООО "УК ВАСКО" |
| ООО "ПЖРТ Куйбышевский" |
| ООО "УЖКХ Электрощит" |
| ООО "БИК" |
| ООО "Содружество "Мой дом" |
| ООО "ТВН" |
| ООО "УК ТВН" |
| МП "Коммунальник" |
| ООО УК "Коммунальник" |
| ООО "АЛКОМ" |
| ООО "Газэлектромонтаж" |
| ООО "ПЖРТ-11" |
| ЗАО "Самараспецстрой" |
| ООО "Приволжское ПЖРТ" |
| ООО" Приволжский ПЖРТ" |
| ООО "Ремжилуниверсал" |
| ООО "МПО ПЖРТ" |
| ООО "Ремжилсервис" |
| ООО "ВЭК" |
| ООО "Энерготехсервис" |
| ООО "УК "Вертикаль" |
| ООО "Визит-М" |
| ОАО "Мой город" |
| ООО "Квартал-НД" |
| ОАО "Маяк-Сервис" |
| ООО "Альтернатива" |
| ООО "ЖЭУ" |
| ООО "ЖЭК" |
| ООО "КапиталГрупп" |
| ООО КК "Наш дом" |
| ООО "СУТЭК" |
| ООО "Образцовое содержание жилья" |
| ООО УК "Надежда" |
| 13 | г.о. Сызрань | ООО "Управляющая компания "Жилищно-эксплуатационная служба" |
| ООО "Управляющая компания № 1" |
| ООО "Управляющая компания №2" |
| ООО "Управляющая компания "Новокашпирская" |
| 14 | г.о. Тольятти | ООО "Департамент ЖКХ" |
| ООО "ЖКХ г. Тольятти" |
| ООО "ПЖРТ сервис" |
| ЗАО "Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства" |
| ООО Управляющая компания "ЖИЛОЙ ДОМ" |
| ООО Управляющая компания "ЖИЛОЙ ДОМ +" |
| ЗАО "ЖИЛОЙ ДОМ" |
| ЗАО "Жилищно-эксплуатационное управление "Метрон" |
| ООО "Твой дом" |
| ЗАО Управляющая компания "Жилстройэксплуатация" |
| ООО УК "Стандарт ЖКХ" |
| ООО "Управляющая организация "ЖЭК" |
| ООО "Комфорт" |
| ООО "Рынок-Агро" |
| ООО "Стронж" |
| ООО "Управляющая компания "Жилсервис+" |
| ООО Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства "Дубрава+" |
| ООО Управляющая компания жилищно-коммунального хозяйства "Волга-Центр-Инвест" |
| ОАО УК "Лада-Фарм" |
| ООО "УправДом" |
| ООО "МАИ+3Н" |
| ЗАО "Управляющая компания жилищным фондом" |
| ООО Управляющая компания "Уют" |
| МП г. Тольятти "Управляющая компания № 5" |
| 15 | г.о. Чапаевск | ООО "Чапаевская сетевая компания" |
| ООО "Жилищно-управляющая компания" |
| ООО "Строительно-монтажное управление № 30" |
| ООО "Высокие строительные технологии" |
| ООО "Чапаевская Сетевая компания Плюс" |
| ООО "Городская управляющая компания" |
| ООО "Жилищно-коммунальный сервис" |
| ООО "Промбизнес" |
| ООО "Жилищно-Строительная Компания" |
| ООО "Энергетик" |
| ООО "Союэ" |
| 16 | Исаклинский район | ООО "СовМежХоз" |
| 17 | Камышлинский район | ООО "Жилпром" |
| 18 | Кинельский район | ООО "Юником" |
| 19 | ООО "Восход" |
| 20 | Клявлинский район | ОООУправляющая компания "Комфорт" |
| 21 | Кошкинский район | ООО "Жилсервис" |
| 22 | Красноармейский район | ООО "Жилсервис" |
| 23 | Красноярский район | МУП Жилкомсервис |
| МУП "Коммунальник" |
| ООО "Мирненское ЖКХ" |
| ООО "Красноярское ЖКХ" |
| МУП "Волжское ЖКХ" |
| 24 | Нефтегорский район | МУП Нефтегорского района "Управляющая компания" |
| МУП ЖКХ "Утевское" |
| ООО "Сервис-плюс" |
| 25 | Пестравский район | МУП "ЖКХ Пестравского района" |
| 26 | Приволжский район | ООО "СМУ - 2" |
| 27 | Сергиевский район | ООО "Сервисная Коммунальная компания" |
| 28 | Ставропольский район | ООО УК "Сельская" |
| ООО "Жилкомхоз" |
| ООО "МАИ+3Н" |
| ООО "УК Ставропольский жилищный комитет" |
| 29 | Сызранский район | МУП "Райжилкомхоз Сызранского района" |
| МКП "Волжское" |
| ООО "Быткомфорт" |
| МУП "Балашейское ЖКХ" |
| 30 | Хворостянский район | ООО "Резонанс" |
| ООО "Новокуровское" |
| 31 | Челно-Вершинский район | ООО "Жилье" |
| ООО "ЖЭК" |
| 32 | Шенталнский район | МП "Шенталинское производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства" |
| ОО "Наш дом" управляющая компания |
| 33 | Шигонский район | МУП "УК ЖКХ" |
| МУП "Усольское ЖКХ" |
| ООО "Департамент ЖКХ" |