

Анализ сферы управления жилищным фондом Петербурга

Анализ проведен на основе открытых данных за 2020 год и начало 2021 года с некоторыми оценками динамики ситуации за 5-10 лет на основе прежних исследований.

Оценка структуры и конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами делается с учетом используемого ФАС Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке (утв. Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220).

Жилищный фонд Петербурга и способы управления МКД

Жилищный фонд Петербурга состоит в основном из многоквартирных домов (далее – МКД), а также из некоторого количества индивидуальных домов, расположенных в пригородах, входящих в границы Санкт-Петербурга.

Таблица 1. Количество МКД в Петербурге и их общая площадь в 2011-2021 гг.

	Количество МКД, ед.	Общая площадь МКД, тыс.кв.м
На 01.07.2011 (данные Жилищного комитета)	21 010	112 159,1
На 01.07.2016 (данные ГЖИ)	23 038	134 800
На 01.01.2021 (данные Жилищного комитета)	23 303	158 596,8
На 01.03.2021 (данные ГИС ЖКХ)	23 946	
На начало 2021 – МКД и общежитий (данные ГЖИ)	23 431	162 950

Оценка размеров индивидуального сектора

В индивидуальных домах, по нашей оценке, проживает менее 1% населения Петербурга. Эта категория домов включает как комфортные коттеджи, так и старые деревянные дома, иногда без удобств и в аварийном состоянии.

На 01.03.2021 в ГИС ЖКХ по Санкт-Петербургу было зарегистрировано 52 591 домов, в т.ч. 23 946 МКД, т.е. 28 645 домов, не относящихся к категории МКД. Это соответствует сделанной нами в 2014 г. грубой оценке – около 25 тыс.домов.

Косвенной оценке площади жилищного фонда индивидуальных домов могут служить данные Петростата о том, что в 2019 г. из 141,4 млн.кв.м жилищного фонда Петербурга только 98,3% были оборудованы водопроводом, 97,9% канализацией (Санкт-Петербург в 2019 году. Статистический ежегодник, с.63, таб.5.21). Именно индивидуальные дома часто не оборудованы (официально) водопроводом и централизованной канализацией.

Места расположения индивидуальных домов на территории Петербурга наглядно демонстрирует карта расположения домов без централизованного отопления, содержащаяся в Актуализированной Схеме теплоснабжения Санкт-Петербурга на 2021 год, утвержденной приказом Минэнерго России от 12.11.2020 № 991:

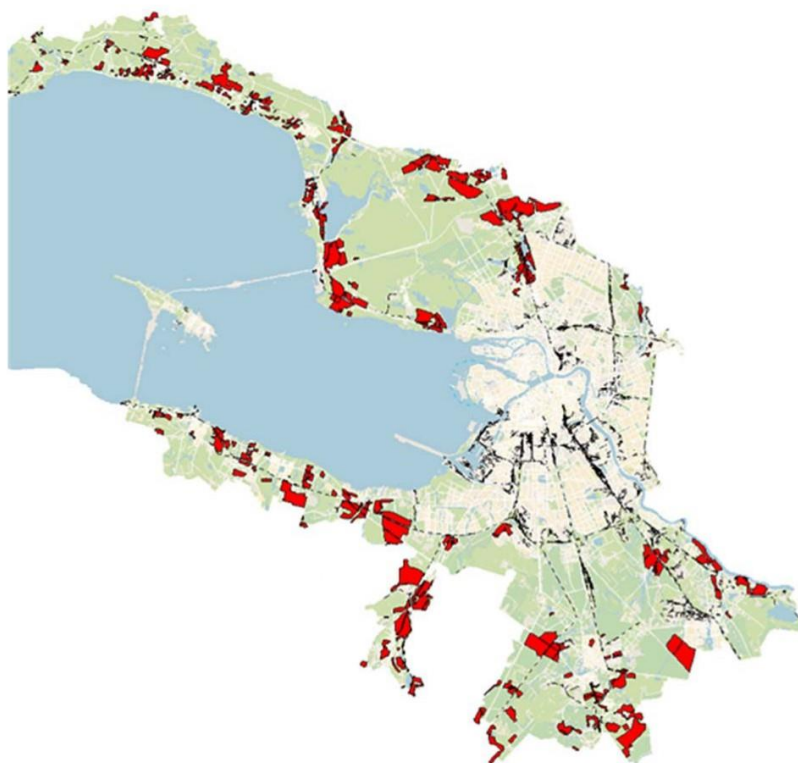


Рисунок 112 – Зоны индивидуального теплоснабжения Санкт-Петербурга в районах с индивидуальной жилой застройкой

Представленный ниже анализ касается жилищного фонда МКД и не затрагивает проблемы индивидуального сектора, требующие отдельного рассмотрения.

Таблица 2. Способы управления МКД в Петербурге в 2011-2021 гг.

	01.07.2011 (по данным Жил. Комитета СПб)		01.07.2016 (по данным ГЖИ СПб)		Начало 2021 (по данным ГЖИ СПб)	
	<i>МКД</i>	<i>%</i>	<i>МКД</i>	<i>%</i>	<i>МКД</i>	<i>%</i>
ВСЕГО МКД	21 010		23 038		23 431	
в управлении УО	16 774	79,84	18 651	80,96	19 181	81,86
<i>В т ч выбраны собственниками</i>					<i>16 993**</i>	
<i>В т ч выбраны по конкурсу</i>					<i>1 179**</i>	
в управлении ТСЖ, ЖК, ЖСК	4 226	20,11	4 336*	18,82	4 096	17,48
<i>в т ч ТСЖ</i>					<i>2 333</i>	
<i>в т ч ЖСК, ЖК</i>					<i>1 763</i>	
в непосредственном управлении собственников	6	0,0	51	0,22	155	0,66

*расчет методом исключения

**по данным ГИС ЖКХ на 01.03.2021, данные могут быть неполными

Количество и доля домов, управляемых объединениями собственников жилья (ТСЖ, ЖК, ЖСК) за 10 лет с 2011 по 2021 г. не только не выросли, но и несколько снизились - с 20% до 17,5%, при соответствующем росте доли домов, управляемых управляющими организациями. Однако общая площадь МКД, управляемых ТСЖ, ЖК, ЖСК выросла за 4 года с 2016 по 2021 примерно с 20% до 25,7% (Таблица 4).

Состав участников рынка управления МКД

Управление МКД осуществляют:

- **управляющие организации**, оказывающие услуги по управлению МКД в соответствии с лицензиями (лицензии выдаются Госжилинспекцией (ГЖИ) на конкретные дома);
- **ТСЖ, ЖК, ЖСК**, управляющие домами, в которых они организованы;
- собственники жилья в МКД с непосредственной формой управления собственниками.

Таблица 3. Количество организаций, управляющих жилищным фондом в Петербурге в 2016–2021 гг.

	по данным ГЖИ Санкт-Петербурга на 01.07.2016	по данным ГИС ЖКХ на 01.03.2021
Управляющих организаций	290	535
ТСЖ, ЖСК, ЖК	3 113	3 684
<i>в т.ч. ТСЖ</i>	...	2097
<i>в т.ч. ЖСК, ЖК</i>	...	1587
МКД с непосред. управлением	51	89 (по данным ГЖИ – 155)

Состав действующих на рынке **управляющих организаций** определяется действующими лицензиями на деятельность по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге, выданными Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга (ГЖИ). ГЖИ ведет Реестр лицензий, включающий информацию об управляющих организациях и находящихся в их управлении МКД.

Однако на официальном сайте ГЖИ Реестр доступен только в виде системы поиска информации по данным организаций и адресам МКД, что не дает общей картины присутствия управляющих организаций на рынке. В таком же виде данные об управляющих организациях размещены и в ГИС ЖКХ. Можно констатировать, что под видом удобства для пользователей содержание Реестра по сути скрыто, информация о действующих в Петербурге управляющих организациях в ее полном виде недоступна. Ранее ГЖИ публиковала на своем официальном сайте Реестр лицензий управляющих организаций в виде общей таблицы, позволявшей получать и анализировать обобщенные данные.

Вместе с тем, Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга периодически публикует на своем информационном портале «Рейтинг управляющих организаций», где указываются их наименования, организационно-правовая форма, количество и общая площадь находящихся в управлении МКД, эти данные имеют источником либо не могут не совпадать с Реестром лицензий. По состоянию на 11 апреля 2021 года последняя такая публикация сделана за 3 квартал 2020 года - <http://gilkom-complex.ru/upravlenie-mnogokvartirnimi-domami/reiting-upravlyayushih-organizacii/?period=2020-11> (В конце апреля появилась также публикация за 1 квартал 2021 г.)

Эти данные позволяют определить перечень управляющих организаций и объем оказания ими услуг в Петербурге по состоянию на 3 квартал 2020 г.

«Рейтинг» содержит данные о 396 управляющих организациях, управляющих 19 069 МКД общей площадью 120 824 тыс.кв.м., т.е. охватывает почти все МКД в Петербурге, находящиеся в

управлении управляющих организаций по данным ГЖИ, и около 75% от номинального количества управляющих организаций, указанного в ГИС ЖКХ, исходя из чего перечень можно считать достаточно полным.

В **Приложении 1** содержится таблица в формате Excel, сформированная на основе опубликованной Жилищным комитетом таблицы «Рейтинг управляющих организаций за III квартал 2020 года» с упорядочением организаций по категориям и группам лиц и расчетом долей на рынке наиболее крупных организаций (доли рассчитаны от всего жилищного фонда Петербурга).

Перечень **отдельных ТСЖ, ЖК, ЖСК**, их объем деятельности и доля на рынке не уточнялись с учетом их большого количества и относительной однородности.

Структура собственности и группы участников рынка

Государственный сектор

Полностью в **государственной собственности** находятся не менее 10 действующих на рынке управляющих организаций. Это **две крупные управляющие организации в форме ГУП**, подведомственных Жилищному комитету Санкт-Петербурга - ГУПРЭП «Строитель», ГУПРЭП «Прогресс», которые в совокупности управляли в 2020 г. 440 МКД. Также небольшим количеством МКД управляли государственные организации, ведомственно связанные с управляемым ими жилищным фондом, в т.ч. ФГБУ «Центральное жилищно-коммунальное управление» Минобороны РФ (25 МКД), ГУП «Инпредсервис» (3 МКД), управляющие компании некоторых государственных организаций, научных и т.п. (по одному или несколько МКД).

В управлении семи указанных выше государственных организаций в 2020 г. находилось 477 МКД или 1,3% общей площади МКД Петербурга.

Кроме того, 4 управляющих компании в форме **обществ с ограниченной ответственностью на 100% принадлежат Санкт-Петербургу:**

ООО «Жилкомсервис № 3 Кировского района»

ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района»

ООО «Жилкомсервис № 2 Колпинского района»

ООО «Жилкомсервис № 4 Центрального района»

В управлении этих четырех компаний в 2020 г. находилось 488 МКД или 1,8% общей площади МКД Петербурга.

Таким образом, напрямую принадлежащие государству управляющие организации в совокупности управляли в 2020 году 965 МКД (4,1% от общего числа МКД) и около 3% общей площади МКД Петербурга.

Однако наиболее значимой особенностью структуры рынка управления МКД в Петербурге является то, что **государство в лице органов власти Санкт-Петербурга полностью контролирует 32 управляющих организации в форме обществ с ограниченной ответственностью с типовыми названиями «Жилкомсервис...» (ООО «Жилкомсервис №... ..района»)**, имеющих (по данным ЕГРЮЛ) одинаковую структуру собственности:

20 % - государственная собственность Санкт-Петербурга;

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

Указанные 33 организации (включая ООО «Жилкомсервис №2 Московского района») в 2020 г. управляли 11 087 МКД, т.е. почти половиной (47,32%) МКД Петербурга, на которые приходится почти треть (31,37%) общей площади МКД.

Необходимо при этом уточнить, что **не все организации с названиями ООО «Жилкомсервис №... ..района» входят в указанную группу** или полностью контролируются государственной властью. В шести из организаций с такими наименованиями сохраняется лишь доля Санкт-Петербурга в размере 20%, а доля 80%, контролировавшаяся через государственное ООО

«Жилкомсервис №2 Московского района», перешла частным компаниям или физическим лицам, а две организации с названием ООО «Жилкомсервис №... ..района» полностью принадлежат физическим лицам.

В целом под государственным контролем (включая указанную группу «Жилкомсервисов» из 33 компаний) находится 43 организации, управляющие 11 868 МКД или **33,77% общей площади МКД Петербурга.**

Проведенный анализ организационно-правовых форм всех управляющих организаций, представленных в упомянутом выше «Рейтинге» Жилищного комитета и анализ структуры собственности организаций, управляющих 70 и более МКД либо с долей на рынке более 0,5% жилищного фонда, позволяет отнести остальные организации к частным и выявить группы лиц среди участников рынка.

Группы лиц

Прежде всего, на рынке присутствует описанная выше контролируемая государством группа из **33 компаний «Жилкомсервис»**, которая управляла в 2020 году 11 087 МКД, т.е. почти половиной (47,32%) всех МКД в Петербурге.

За 5 лет с 2015 по 2020 год группа организаций почти не изменилась по составу и структуре, но, тем не менее, ее доля на рынке несколько сократилась. В 2015 году она управляла 11 765 домами (51,2% всех МКД). Доля на рынке (по общей площади управляемых ею МКД) снизилась с 37,35 % в 2016 г. до 31,37 % в 2020 г.

На рынке также присутствует группа из двух крупных управляющих организаций - ООО «Жилкомсервис №1 Красногвардейского района» и ООО «Жилкомсервис №2 Центрального района», управлявших в 2020 г. 1064 МКД, 80-процентная доля в которых принадлежит частной компании «Проминвест».

В 2016 г. в группу входила также компания «Жилкомсервис №1 Кировского района», в настоящее время 80-процентная доля данной компании принадлежит физическому лицу, связь которого с группой при анализе не проверялась.

Доля 20% во всех трех компаниях по-прежнему принадлежит Санкт-Петербургу.

В целях оценки конкуренции на рынке группа условно продолжает считаться состоящей из трех компаний, управлявших в 2020 г. 1358 МКД (5,8% всех МКД) с долей на рынке (по общей площади управляемых ею МКД), сократившейся с 2016 по 2020 г. с 4,43% до 2,68%.

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».

При этом ОАО «Сити Сервис» ранее упоминалось как принадлежащее эстонской компании по управлению недвижимостью, но в настоящее время, по ЕГРЮЛ, принадлежит Санкт-Петербургу. На своем сайте группа позиционируется как «ДОМСПБ» - «петербургская управляющая компания, являющаяся частью крупного европейского холдинга, работающего на трёх континентах» (<https://domspb.ru/>).

Группа в 2020 г. управляла 406 МКД (1,7% всех МКД Петербурга), с 2016 по 2020 год не изменилась по составу и сократила долю на рынке (по общей площади управляемых МКД) с 2,75% до **2,46%**.

На рынке также действует АО «Сервис-Недвижимость», управляющее 99 МКД и 4 258 тыс.кв.м общей площади жилищного фонда Петербурга (2,6%), которое, как и один из участников описанной выше группы, ЗАО «Сити Сервис», на 100% принадлежит компании ЗАО «Управляющая компания строительный холдинг Эталон-Ленспецсму», не отражаемой при поиске по ЕГРЮЛ и, по имевшимся замечаниям в прессе, возможно, являющаяся кипрской

компанией. В случае включения АО «Сервис-Недвижимость» в группу «Сити Сервис», доля группы на рынке составляла бы 5,07%.

На рынке, скорее всего, присутствуют и иные группы лиц.

Так, ООО «Строительная корпорация Возрождение Санкт-Петербурга», управляющее 87 МКД и ООО «УК Эталон Сервис» (43 МКД) имеют по ЕГРЮЛ совпадающую структуру собственности (99% у ООО «Стоун»), совокупная доля двух организаций на рынке – 1,58%.

Известна также практика дробления бизнеса частными управляющими компаниями с целью сохранения статуса малого предпринимательства. Однако, эти группы лиц не оказывают существенного влияния на структуру рынка из-за их незначительной доли.

Объем рынка и доли участников

Объем и доли участников рынка рассчитываются на основе показателя общей площади жилищного фонда МКД Петербурга и общей площади МКД, управляемых участниками (в тыс. кв.м). Дополнительно делается расчет по количеству находящихся в управлении МКД, как это часто делается при оценках данного рынка.

В качестве показателя общей площади МКД, находящихся в управлении отдельных управляющих организаций и всей совокупности управляющих организаций (без ТСЖ, ЖСК и ЖК и МКД, непосредственно управляемых собственниками) в 2020 году принимаются данные, опубликованные в «Рейтинге управляющих организаций» за 3 квартал 2020 года Жилищным комитетом Санкт-Петербурга (общая площадь МКД, управляемых управляющими организациями – **122 190 тыс.кв.м**).

В качестве показателя общего объема рынка - общей площади МКД в Петербурге (включая МКД, управляемые ТСЖ ЖК, ЖСК и непосредственно собственниками) для 2020 года принимаются данные, представленные Госжилинспекцией (ГЖИ) Санкт-Петербурга на начало 2021 года – **162 950 тыс.кв.м** (см. Таблицу 1). Временной сдвиг данных об общем объеме рынка на 3-4 месяца при незначительной динамике данного показателя не может ощутимо влиять на результаты расчета.

Для расчета долей участников рынка по количеству МКД принимается их количество у управляющих организаций по указанному выше «Рейтингу управляющих организаций» за 3 квартал 2020 года и общее число МКД в Санкт-Петербурге по данным, представленным ГЖИ на начало 2021 г. – **23 431**.

Перечень действующих в Санкт-Петербурге управляющих организаций с указанием количества МКД и общей площади МКД в их управлении и расчетом их долей на рынке представлен в таблице в **Приложении 1**.

В Таблице 4 представлен объем деятельности и расчет долей основных участников рынка в 2020 г. с учетом выявленных групп лиц.

Таблица 4. Доли основных участников рынка управления МКД в Петербурге в 2020 г.

	МКД в управл., ед.	Доля по МКД, %	Площадь жил.фонда в управл., тыс.кв.м	Доля по площади %
Группа «Жилкомсервисов» (ЖКС), контролируемая Санкт-Петербургом через ООО «ЖКС №2 Московского р-на» (всего 33 ЖКС)	11 087	46,85	51 119,0	31,37

<i>Государственные организации:</i>				
ООО «ЖКС № 3 Кировского р-на»	210	0,9	1 126,3	0,69
ООО «ЖКС № 2 Колпинского р-на»	88	0,38	602,3	0,37
ООО «ЖКС № 4 Центрального р-на»	6	0,03	62,6	0,04
ГУПРЭП "Строитель"	292	1,25	1 451,5	0,89
ГУПРЭП "Прогресс"	148	0,63	528,2	0,32
Иные государств.организации (5 организаций)	37	0,16	135,3	0,08
ИТОГО, государственный сектор	11 868	50,65	55 025,1	33,77
<i>Жилкомсервисы с долей Петербурга 20%:</i>				
ООО «ЖКС № 2 Невского р-на»	404	1,72	1 810,0	1,11
ООО «ЖКС г. Ломоносова»	224	0,96	809,9	0,50
Группа «Проминвест»	1358	5,8	4 363,2	2,68
Группа «Сити Сервис»	406	1,73	4,002,0	2,46
АО «Сервис-Недвижимость»	99	0,42	4 258,1	2,61
ООО «Эксплуатация Главстрой-СПб»	70	0,30	2 758,1	1,69
ООО «Новая Ижора»	99	0,42	1 768,1	1,09
ООО «Строитель»	93	0,40	1 663,8	1,02
ООО «СК «Возрождение Санкт-Петербурга»	87	0,37	1 480,7	0,91
ООО «УК Эталон Сервис»	43	0,18	1 091,1	0,67
ООО «Юит Сервис»	70	0,30	1 453,0	0,79
ООО «УК Возрождение»	365	1,56	934,8	0,57
ООО «Жилищник»	106	0,45	868,7	0,53
ООО «Мир»	279	1,19	817,2	0,50
ООО «Строительные системы»	180	0,77	723,9	0,44
ООО «Жилкомсервис Адмиралтейского р-на»	281	1,20	676,1	0,41
ООО «Жилкомсервис № 4 Красное Село»	104	0,44	657,1	0,40
ООО «ПолиСтрой»	97	0,41	598,0	0,37
ООО «Пулковская усадьба»	106	0,45	499,6	0,31
ООО «УК Собрание»	95	0,41	470,6	0,29
ООО «Гарант-Сервис»	119	0,51	449,2	0,28
ООО «Стилес»	134	0,57	400,6	0,25
ООО «Ремонтно-строит.услуги «Регион»	227	0,97	117,7	0,07
Другие более 300 управляющих организаций с менее чем 70 МКД в управлении и долей менее 0,5% жилищного фонда Петербурга	2 266 <i>(расчет)</i>	9,67	33 300*	20,4*
ИТОГО, частные управляющие организации	7 312 <i>(расчет)</i>	31,21	66 000*	40,5*
Непосредств.управление собственниками (155 МКД)	155	0,66
ТСЖ, ЖК, ЖСК (3 684 организаций)	4 096	17,48	41 900*	25,7*
ВСЕГО	23 431		162 950	

*приблизительная оценка

Доля группы лиц с наибольшей долей на рынке (**группа из 33 «Жилкомсервисов»**, контролируемых городской властью Петербурга) составляет 31,37% и близка к уровню, позволяющему установить доминирующее положение данной группы на рынке по критерию ч.1 статьи 5 ФЗ «О защите конкуренции».

Вместе с тем участники рынка, обладавшие в 2020 г. следующими по размеру рыночными долями, существенно отстают по их размерам от группы «Жилкомсервисов»:

Группа «Проминвест» - 2,68%

АО «Сервис-Недвижимость» - 2,61%

Группа «Сити Сервис» - 2,46%

ООО «Эксплуатация Главстрой-СПб» - 1,69%

Предполагаемое вхождение АО «Сервис-Недвижимость» в группу «Сити Сервис» не влияет заметным образом на общую оценку конкурентной ситуации.

При этом на рынке присутствует значительно более 300 частных компаний, не входящих в названные группы, оказывающих услуги управления от 1 до 400 МКД, при этом лишь около 20 из них управляет 70 и более МКД либо имеет долю на рынке более 0,5%.

Кроме того, на рынке присутствует почти 4 тысячи ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющие более 4 тысячами МКД. Их доля на рынке больше доли по количеству управляемых ими домов и составляет в совокупности 25,7%.

За четыре года с 2016 г., за который проводилась предшествующая оценка, структура рынка в целом не претерпела существенных изменений. Можно лишь отметить снижение доли группы «Жилкомсервисов» с 37,35% до 31,37% при сохранении ее структуры и увеличение совокупной доли ТСЖ, ЖК, ЖСК (при стабильной доле управляемых ими МКД) с 20% до 25%, то и другое скорее всего объясняется приростом жилищного фонда за счет жилых комплексов, управляемых новыми крупными ТСЖ.

По критериям используемого ФАС Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке рынок характеризуется как низко концентрированный на грани умеренного уровня концентрации:

CR3 (совокупная доля трех участников с наибольшей долей на рынке) - **36,66** (т.е. менее 45)

Индекс Герфиндаля-Гиршмана (сумма квадратов долей всех участников рынка) оценивается как **не превышающий 1030** (т.е. незначительно превышает 1000).

Проблемы развития рынка управления МКД

На рынке услуг по управлению МКД имеет место конкуренция, которая проявляется в остром соревновании управляющих организаций за обслуживание МКД. Однако из-за сдерживающих и деформирующих факторов существенно недоиспользуется ее потенциал конкуренции как стимула эффективности и качества услуг. Конкуренция ведется в основном за получение и удержание в управлении МКД с использованием административного и организационного ресурса.

Барьеры входа на рынок

Деятельности по управлению МКД не требует значительных первоначальных капитальных вложений. При необходимости использования дорогостоящей техники она может привлекаться в рамках договорных отношений с другими лицами, подрядчиками и т.п.

Для деятельности по управлению МКД не является существенным барьером входа, связанный с экономией на масштабе, 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 оценки показывают наличие некоторых преимуществ у малых организаций, их способность обеспечить более высокое качество услуг и, нередко, более полный сбор платы с

жильцов. Эффективная деятельность крупной управляющей организации возможна только при наличии у нее территориального менеджмента, приближенного к отдельным домам, т.е. затрат на дополнительный уровень управления по сравнению с организациями, управляющими небольшим числом МКД. Этот эффект в настоящее время может смягчаться слабой связью между качеством услуг и экономическим благополучием крупных компаний, но может усилиться с ростом требовательности конечных потребителей – жильцов МКД.

При этом преимуществом крупных управляющих организаций является возможность мобилизации и маневра ресурсами и переговорная сила в отношениях с контрагентами. Главными экономическими ограничениями входа на рынок для новых участников является ограниченность спроса, связанная с **ограниченным числом МКД, и трудность перераспределения** домов, уже распределенных между участниками рынка на основе долгосрочных отношений с собственниками жилья.

Для нового участника рынка или для расширения деятельности действующим участником рынка есть лишь ограниченный набор возможностей получения МКД в управление: выбор управляющей организации для нового дома, при замене управляющей организации собственниками, 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.

Административным барьером входа на рынок является введенное с 2015 года **лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами**. Вместе с тем, наличие в Петербурге нескольких сотен управляющих организаций, имеющих лицензию, и появление новых таких организаций, в т.ч. управляющих одним или несколькими МКД, свидетельствует о преодолении данного барьера.

К административным ограничениям можно отнести указанную выше необходимость прохождения процедур принятия решения о выборе управляющей организации собственниками помещений в МКД или органами власти. При этом на практике широко распространено искажение этих процедур (административное давление, фиктивные решения собственников), что является дополнительным барьером для добросовестных участников рынка и фактором, ограничивающим конкуренцию.

Сохранение государственного контроля

Около 34% объема деятельности на рынке осуществляется организациями, контролируруемыми органами власти, прежде всего группой из 33 крупных «Жилкомсервисов», которая управляет более чем 47% от общего количества МКД и имеет долю на рынке (по площади управляемых МКД) более 31%. Положение данной группы на рынке не может быть признано доминирующим по формальному признаку, поскольку ее доля составляет менее 35%. Положение данной группы на рынке остается стабильным на протяжении последних 5-10 лет.

Мотивами сохранения контроля органов власти за значительной частью жилищной сферы могут быть стабильное извлечение теневой монополистической ренты от деятельности зависимых и пользующихся административным ресурсом организаций, а также сохранение определенных механизмов социального контроля над населением по месту проживания через жилищные организации. Однако эти цели достигаются в ущерб добросовестной конкуренции и эффективности оказания услуг.

В сфере зависимости от неформального административного контроля и ресурса, скорее всего, вовлечены многие участники рынка, не только формально являющиеся государственными или входящие в описанную группу подконтрольных «Жилкомсервисов».

Пассивность спроса

Объективным фактором, сдерживающим развитие конкуренции на рынке, является пассивность конечных потребителей – собственников жилья в МКД, недостаток их самоорганизации для

участия в оценке деятельности, выборе и смене управляющих организаций, в формировании компетентного спроса на рынке услуг по управлению МКД.

Вместе с тем, несмотря на поставленные органам власти в прежние периоды задачи по формированию рынка в сфере ЖКХ, в последнее десятилетие органы власти Петербурга никак не решают эту проблему, в том числе не способствуют организации ТСЖ. Доля домов в Петербурге, где действуют объединения собственников жилья (ТСЖ, ЖК, ЖСК), не растет последние 5-10 лет и составляет 17,5%.

Отсутствие контроля за качеством услуг через зависимость управляющих организаций от выбора собственников жилья органы власти Петербурга пытаются компенсировать системой сбора централизованных обращений через городской портал «Наш Санкт-Петербург» и принуждения управляющих организаций оперативно реагировать на эти обращения. Однако, во-первых, это приводит к распылению усилий жилищных организаций на необоснованные и неприоритетные жалобы, во-вторых, в отличие от механизма конкуренции, это никак не стимулирует снижение издержек и эффективность их работы.

Процедура выбора управляющих организаций

Из-за пассивности конечных потребителей – собственников жилья – практически все их решения по выбору управляющих организаций принимаются в заочной форме, путем сбора подписей. Это, в свою очередь, создает почву для подделки решений. В Петербурге является массовой практика фальсификации решений собственников в МКД о выборе управляющих организаций, подписи жильцов могут как подделываться, так и собираться обманным путем под различными предложениями.

Технология сбора подписей используется как реальными инициативными группами собственников в МКД для выбора управляющей организации (например, при банкротстве или самоустранении прежней управляющей компании), так и реальными управляющими компаниями, претендующими на управление домом (в т.ч. контролируемые государством «Жилкомсервисами»), а также мошенниками с целью рейдерства – скрытого перехвата управления домом и платы жильцов в обход собственников и уже действующей управляющей организации.

Во вводимых в эксплуатацию новых домах застройщик, как правило, навязывает приобретателям жилья зависимую от него управляющую организацию. В редких случаях это вызывает сопротивление собственников, которые также вынуждены прибегать к сбору подписей у не проявляющей активности части жителей и идти на конфликт с застройщиком, чтобы отстоять иное решение.

В связи с описанными ситуациями постоянно возникают конфликты и разбирательства в ГЖИ и судах по поводу фальсификации подписей собственников жилья.

О массовости явления можно судить, например, по публикациям независимой местной газеты, освещающей тему управления МКД лишь в одном из 111 муниципальных образований Петербурга, где проживает около 1% жителей города. Только за 2020 год и начало 2021 года там были отмечены конфликты в двух МКД, где инициативные группы жильцов отстаивали свой выбор определенной управляющей организации против поддерживаемого районной администрацией «Жилкомсервиса», представившего якобы подписанное собственниками квартир решение о его выборе для управления МКД. Еще в двух конфликтах собственники и управляющая организация противостояли рейдерскому захвату МКД с помощью собранных и представленных в ГЖИ подписей (см.: krasnosel.com).

Описанная практика фиктивных решений о выборе управляющей компании в МКД является важнейшим фактором, ограничивающим и деформирующим конкуренцию, поскольку смещает стимул с качества оказываемых услуг на владение процедурами получения домов в управление путем использования административного ресурса, сбора подписей и подлога.

Органами власти Санкт-Петербурга, несмотря на очевидность проблемы, не проводится и даже не декларируется какая-либо политика, направленная на ее решение. Напротив, по периодически звучащей в СМИ информации, районные администрации и жилищные агентства участвуют в

инициативах по проведению заочных голосований собственников и разрешении конфликтов между конкурирующими управляющими организациями на стороне определенных участников рынка.

Необходимы срочные меры по обеспечению прозрачности процедур выбора способа управления МКД на основе внедрения их стандарта с использованием интернет-технологий.

Договоры ресурсоснабжения

На конкуренцию в сфере управления МКД влияет проблема включения управляющих организаций как посредника в оказание услуг ресурсоснабжения - тепло- и водоснабжения МКД. С одной стороны, необходимость выполнения посреднической функции в коммунальных платежах может быть барьером входа на рынок управления МКД для организаций, не готовых заниматься данной проблемой. С другой стороны, получаемые за счет этих платежей финансовые возможности могут служить неоправданным стимулом для участия в деятельности по управлению МКД. В Петербурге типичны случаи, когда управляющие организации вместо оплаты услуг тепло- и водоснабжения уводили собранные с жильцов средства не по назначению. С точки зрения конкуренции на рынке услуг по управлению МКД предпочтительна схема, когда договоры ресурсоснабжения заключаются напрямую с абонентами.

Для ресурсоснабжающих организаций прямые договоры с абонентами также предпочтительны, исходя из полноты и своевременности платы от потребителей (без лишнего посредника).

Однако для ресурсоснабжающих организаций переход на прямые договоры несет и определенные издержки, кроме организационных трудностей самого перехода. Так, ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» отмечает: «При заключении прямых договоров ГУП «ТЭК СПб» приходится заниматься не свойственными ресурсоснабжающей организации функциями по ведению расчетов с физическими лицами. Возникают дополнительные расходы на персонал, программное обеспечение, заключение договоров с агентами по приему платежей, печать и разноску квитанций, организацию офисов для работы с населением»; «С заключением прямых договоров исчезает центр ответственности за предоставляемые коммунальные услуги, теряется принцип «единого окна» в лице управляющей организации. В случае вопросов по расчетам или необходимости внесения изменений в квитанцию (замена ИПУ, смена собственника) гражданам нужно тратить время на обращения во все РСО. Аналогичная проблема возникает в случае необходимости абоненту произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги, обращаться придется в каждую РСО отдельно. Также увеличивается количество квитанций, поступающих абоненту, что не способствует сокращению времени на поступление оплат в РСО. По итогу прямые договоры создают дополнительные сложности как для РСО, так и для абонентов».

В Санкт-Петербурге прямые договоры с абонентами заключаются поставщиками услуг электроснабжения и газоснабжения (для примерно 80% МКД Петербурга, имеющих централизованное газоснабжение).

В сферах водоснабжения (водоотведения) и теплоснабжения декларируется необходимость и осуществляется переход поставщиков на прямые договоры с абонентами.

В сфере водоснабжения (ГУП «Водоканал Санкт-Петербург») на 22.04.2021 было переведено на прямые договоры с абонентами 5,66% МКД Петербурга.

В сфере теплоснабжения ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» на 01.04.2021 было переведено на прямые договоры 15% из 7082 обслуживаемых МКД, ООО «Петербургтеплоэнерго» на 21.04.2021 – 9,4% из 3110 обслуживаемых МКД, по другим теплоснабжающим организациям данные не получены.