УДК 332.8

DOI: 10.17223/19988648/34/15

Л.И. Сысоева

СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ: КОНКУРЕНЦИИ ПОЧТИ НЕ ВИДНО

В статье проводится анализ состояния конкуренции на рынке услуг содержания жилья на примере г. Новосибирска. При этом показывается, что применяемые в настоящее время стандартные методы, основанные на показателях экономической концентрации, дают неверные результаты при их использовании для данного рынка вследствие его значительной специфики. По результатам рассмотрения делается вывод о неудовлетворительном уровне развития конкуренции на исследуемом рынке, в связи с чем рассмотрены проблемы повышения интенсивности конкуренции, сформированы предложения, направленные на решение данных проблем.

Ключевые слова: рынок содержания жилья, состояние конкурентной среды, развитие конкуренции.

Сфера содержания жилья традиционно является одной из самых проблемных отраслей российского национального хозяйства, постоянным предметом споров, рассуждений и суждений. Свидетельством наличия таких проблем служат:

1. Прогрессирующий износ жилищного фонда. В настоящее время степень износа составляет 68,8%, в том числе: износ внутридомовых инженерных систем – 55%, износ фасада и крыш – 28%, износ подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, – 13% [1].

2. Низкое качество предоставляемых услуг. По результатам исследования, проведенного Всероссийским центром изучения общественного мнения, 84 % россиян не удовлетворены качеством жилищно-коммунальных услуг. При этом определено, что для российских городов наиболее типичными проблемами остаются неудовлетворительное состояние инженерных систем, неблагоустроенные дворы и улицы, плохое качество водопроводной воды. Среди опрошенных более 37% респондентов недовольны стоимостью жилищно-коммунальных услуг, 17% – качеством ремонта ветхого жилья, 9% – сроками реагирования на заявку жильцов, 11% – сроками устранения неисправностей [2].

3. Высокие темпы роста тарифов на данные услуги (данные темпы постоянно превышают индекс инфляции).

4. Отсутствие инноваций (среди возможных направлений можно назвать внедрение энерго- и теплосберегающих технологий при модернизации жилья, применение автономных отопительных систем, что получило широкое распространение за рубежом в странах с холодным климатом, внедрение систем раздельного сбора твердого бытового мусора, установка систем дополнительного очищения и повышения качества питьевой воды, использование автоматизации при клининге лестничных площадок и других площа-

дей общего пользования, обновление кровли и межпанельных швов с использованием современных более качественных материалов, внедрение систем обеспечения безопасности жильцов и пр.) [3].

5. Низкое качество системы управления отраслью – по сравнению с зарубежными коммерческими системами управления жилищным фондом выработка на одного сотрудника российской управляющей компании оказывается намного меньше (по экспертной оценке автора).

6. Недостаточная в целом квалификация персонала. Законодательством стран Запада установлены высокие требования к управляющему недвижимостью. Например, в Германии управляющий жилым фондом должен иметь высшее образование и квалификацию экономиста, инженера, юриста или социального работника, а также обладать такими личностными качествами, как коммуникабельность, умение вести переговоры, разрешать конфликты. В Венгрии согласно закону «О товариществах собственников жилья» управляющими кондоминиумами могут быть только лица, прошедшие соответствующую профессиональную подготовку. С 1999 г. в стране получили государственную лицензию курсы обучения по специальностям «управляющий кондоминиума» и «управляющий недвижимостью». Оба курса обучения отвечают критериям профессиональной подготовки, экзамены сдаются в соответствии с распоряжением министерства внутренних дел Венгрии [4].

Доказывать социальную значимость услуг содержания жилья излишне, однако заметим, что совокупный их объем в настоящее время значительно превышает пенсионный бюджет страны и, стало быть, рассматриваемая проблема сопоставима с таким понятием, как «национальная безопасность».

Известно, что имеется две возможности для достижения прогресса в какой-либо отрасли – эффективное государственное регулирование и развитие конкуренции с упором на усиление рыночного саморегулирования и уменьшение степени управляющего воздействия государства на отрасль. Одновременное использование данных подходов является весьма проблематичным и может служить полем для проведения довольно острых дискуссий.

Автор данной статьи принадлежит к сторонникам подхода, в соответствии с которым для достижения значимого, устойчивого прогресса в какой-либо отрасли необходимо обеспечить усиление конкурентных начал. Развитие конкуренции за счет борьбы поставщиков за потребителя приводит к уменьшению темпов роста рыночных цен, снижению издержек, повышению качества, улучшению сервиса и пр. Опять же, как было показано выше, всех этих особенностей начисто лишена сфера содержания жилья, что заставляет сделать вывод о недостаточности проявления в ней конкурентных начал.

Целью данной статьи является более полное доказательство данного утверждения на основе проведения анализа состояния конкуренции на рынке услуг содержания жилья в г. Новосибирске и по результатам полученных выводов обоснование выработки некоторых предложений по развитию конкурентной среды в данной области хозяйствования.

Проведем оценку состояния конкурентной среды на рынке рассматриваемых услуг. Сегодня для такой оценки прежде всего используются пока-

затели, базирующиеся на применении критериев экономической концентрации. Основанием для использования таких критериев в данных целях является зависимость способности предприятия в соответствии с масштабами своего присутствия на рынке влиять на рыночные процессы, измерителем которых служит рыночная доля предприятия.

Наибольшее распространение из этих критериев получили коэффициент рыночной концентрации и индекс Герфиндаля – Гиршмана.

Коэффициент рыночной концентрации ($CR-N$) определяется как сумма долей нескольких (N) наиболее крупных участников рынка. На практике обычно используется $N = 3$, хотя теоретически возможно проведение анализа рынка с использованием коэффициентов $CR-4$, $CR-6$ или $CR-8$. При определении данных коэффициентов реализуется возможность нахождения состава доминирующих предприятий и (или) возможных участников предполагаемого картеля.

В зависимости от конкретного значения $CR-N$ определяется тип рынка в соответствии с данными табл. 1.

Таблица 1

Определение типа рынка в зависимости от значения коэффициента рыночной концентрации

Значения коэффициента рыночной концентрации, %	Рынок высокой концентрации	Рынок умеренной концентрации	Рынок низкой концентрации
От 70 до 100	+		
От 45 до 70		+	
Менее 45			+

Индекс Герфиндаля — Гиршмана рассчитывается как сумма квадратов долей всех участников рынка:

$$HHI = \sum_{i=1}^N D_i^2.$$

В данной формуле значение N показывает количество всех участников рынка. С увеличением концентрации, т.е. с увеличением риска возникновения антиконкурентного сговора и доминирующего положения, значение данного индекса увеличивается.

Максимальное значение индекса – 10000, оно соответствует наличию на рынке одного продавца с долей 100%. Чем в большей степени развита конкуренция на рынке, тем значение индекса меньше.

Таблица 2

Определение типа рынка в зависимости от значения индекса Герфиндаля — Гиршмана

Значения индекса Герфиндаля – Гиршмана	Рынок высокой концентрации	Рынок умеренной концентрации	Рынок низкой концентрации
От 2000 до 10000	+		
От 1000 до 2000		+	
Менее 1000			+

Таблица 3
Динамика долей наиболее крупных участников рынка услуг по содержанию жилья в г. Новосибирске по обслуживаемой площади (без учета реконструкции, расселения (сноса))

Номер п/п	Название управляющей компании	Количество домов, ед.	Обслуживаемая по услуге «содержание жилья» площадь, кв.м. 2012 г.	Доля по обслужи- ваемой площади, % 2012 г.	Обслуживаемая по услуге «содержание жилья» площадь, кв.м. 2013 г.	Доля по обслужи- ваемой площади, % 2013 г.	Обслуживаемая по услуге «содержание жилья» площадь, кв.м. 2014 г.	Доля по обслужи- ваемой площади, % 2014 г.	Обслуживаемая по услуге «содержание жилья» площадь, кв.м. 2015 г.	Доля по обслужи- ваемой площади, % 2015 г.
1	ЗАО «УК СПАС - ДОМ	874	3241520,8	8,33	3240863,7	8,33	3230891,7	8,30	3204241,8	8,24
2	ЗАО «МКС- Новосибирск»	644	2699750,5	6,94	2550906,6	6,56	2547517,3	6,55	2505028,7	6,44
3	ООО «Служба заказчика ЖКХ Ленинского района»	509	1873907,7	4,82	1873907,7	4,82	1873907,7	4,82	1794405,4	4,61
4	ООО «УКЖХ Октябрьского района»	402	1768062,8	4,54	1768062,8	4,54	1767551,5	4,54	1713565,7	4,40
5	ООО «УК Дзержинск»	393	1444073,9	3,71	1443716,8	3,71	1438476,8	3,70	1412905,6	3,63
6	ФГУП «ЖКХ ННЦ»	380	2143452,4	5,51	2143452,4	5,51	2140400,6	5,50	2132604,6	5,48
7	ООО «УК Засельцовская»	304	514646,4	1,32	514646,4	1,32	494155,1	1,27	475779,7	1,22
8	ООО «УЖК Кировского района»	244	1695810,2	4,36	1695810,2	4,36	1677947,2	4,31	1677947,2	4,31
9	ООО «ДОСТ-Н»	200	1092259,0	2,81	1092259,0	2,81	1066371,0	2,74	1025400,2	2,64
10	ООО «УК «Октябрьская»	180	849015,7	2,18	849015,7	2,18	849015,7	2,18	849015,7	2,18
11	Прочие управляющие компании	3307	21586530,7	55,48	21736388,8	55,86	21822795,5	56,09	22118135,6	56,85

В зависимости от конкретного значения *HHI* определяется тип рынка в соответствии с табл. 2.

Проведем определение значений указанных критериев для рассматриваемого рынка услуг содержания жилья в г. Новосибирске.

По данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в Новосибирске на 1 июля 2015 г. доля жилья, находящегося под управлением товарищество собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), составляет 13%, под управлением управляющих компаний – 71%, непосредственная форма управления используется для 16% жилого фонда. Для рассматриваемого рынка значения долей его наиболее крупных участников приведены в табл. 3.

Динамика долей наиболее крупных участников рынка в стоимостном измерении приведена в табл. 4

Таблица 4

Динамика долей наиболее крупных участников рынка услуг по содержанию жилья в г. Новосибирске в стоимостном измерении

№ п/п	Название управляющей компании	Доход УК в 2012 г.	Доля, %	Доход УК в 2013 г.	Доля, %	Доход УК в 2014 г.	Доля, %
1	ЗАО «УК СПАС - ДОМ	224683	0,041	205014	0,035	224646	0,0365
2	ЗАО «МКС-Новосибирск»	326442	0,059	291918	0,050	463885	0,0753
3	ООО «Служба заказчика ЖКХ Ленинского района»	94380	0,017	162764	0,028	137462	0,0223
4	ООО «УКЖХ Октябрьского района»	64165	0,012	70892	0,012	113514	0,0184
5	ООО «УК Дзержинец»	84480	0,015	160584	0,027	198264	0,0322
6	ФГУП «ЖКХ ННЦ»	64534	0,012	78998	0,013	98900	0,0161
7	ООО «УК Заельцовская»	71037	0,013	53561	0,009	49859	0,0081
8	ООО «УЖК Кировского района»	20781	0,004	92725	0,016	147932	0,0240
9	ООО «ДОСТ-Н»	32056	0,006	56780	0,010	64214	0,0104
10	ООО «УК «Октябрьская»	87000	0,016	109071	0,019	102141	0,0166
11	Прочие управляющие компании	54037397,8	0,806	4602423	0,782	4560000	0,7402

Результаты проведенного рассмотрения дают значение в стоимостной оценке для 2014 г. $CR-3 = 20,2\%$, авторская экспертная оценка *HHI* – около 500. Таким образом, согласно данным критериям рассматриваемый рынок относится к рынку с низкой концентрацией, т.е., иными словами, конкуренция на рынке достаточно развита.

Однако этот вывод находится в коренном противоречии с указанными ранее особенностями состояния данного рынка, однозначно свидетельствующими в пользу противоположного заключения.

В целях анализа этого противоречия остановимся более подробно на рассмотрении ценовой динамики отрасли.

Тариф по содержанию и ремонту жилого помещения в настоящее время не регулируется государством и устанавливается на общем собрании собственников с учетом предложений управляющей организации. Как следствие, никаких ограничений ни по размеру тарифа, ни по перечню работ и услуг нет. Единственный нюанс – согласованный перечень услуг и работ должен быть составлен с учетом положений Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» [8].

Для таких форм управления жилищным фондом, как товарищество собственников жилья и жилищно-строительный кооператив (ЖСК), тарифы устанавливаются членами ТСЖ (ЖСК).

Решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения оформляется протоколом общего собрания собственников (членов ТСЖ) и хранится в месте, определенном таким решением (как правило, в УК).

Порядок проведения собраний и оформления протокола установлен ст. 44–46 ЖК РФ. Голосование участников по тому или иному решению на собрании правомочно в случае, когда имеется кворум (т.е. на собрании присутствует и принимает участие в голосовании более 50% собственников). Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять его повестку. Решение считается принятым, если за него проголосовало простое большинство собственников (членов ТСЖ, ЖСК). При реализации данного процесса есть существенное условие: собственники могут проголосовать за размер платы только исходя из предложений управляющей организации, с которой они собираются заключать договор. Если предложения управляющей организации не устраивают собственников помещений, то им следует рассмотреть расценки других управляющих компаний, готовых работать с данным домом.

Механизмы индексации тарифов согласно ЖК РФ могут быть предусмотрены самые различные – либо только решение общего собрания собственников; либо по последнему перечню работ и услуг, утвержденному собственниками с учетом предложений УК и не оспоренному сторонами; либо стороны могут договориться использовать в таких случаях тарифы на содержание, установленные органами местного самоуправления для нанимателей; либо увеличение тарифов должно происходить в соответствии с индексом инфляции.

Динамика роста тарифа на содержание жилья в Новосибирске у наиболее крупных управляющих компаний приведена в табл. 5 (здесь и далее в статье даны значения тарифа на услуги по содержанию жилья, включая услуги по текущему ремонту жилых объектов).

Таким образом, самые низкие тарифы на содержание жилья установлены ФГУП «ЖКХ ННЦ», ООО «УК Заельцовская», ЗАО «УК СПАС-ДОМ», ООО «ДОСТ-Н».

Таблица 5

Динамика роста тарифа на содержание жилья в г. Новосибирске у наиболее крупных управляющих компаний

№ п/п	Название управляющей компании	Средний тариф по содержанию жилья, руб./кв.м						
		2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	ЗАО «УК СПАС-ДОМ»	13,30	16,17	20,81	17,17	17,95	22,47	25,79
2	ЗАО «МКС-Новосибирск»	18,88	19,45	15,89	17,98	22,23	26,23	31,65
3	ООО «Служба заказчика ЖКХ Ленинского района»	16,1	16,16	17,92	18,87	21,83	28,3	32,53
4	ООО «УКЖХ Октябрьского района»	14,25	14,06	16,23	18,30	23,88	28,02	30,74
5	ООО «УК Дзержинец»	14,78	13,87	19,65	17,00	20,45	27,2	33
6	ФГУП «ЖКХ ННЦ»	10,92	10,68	11,94	17,22	20,60	22,76	25,49
7	ООО «УК Заельцовская»	14,48	14,815	15,67	18,15	20,46	18,24	25,59
8	ООО «УЖК Кировского района»	18,35	18,30	22,30	25,30	25,60	27,30	32,63
9	ООО «ДОСТ-Н»	15,13	17,60	20,79	24,00	17,62	26,28	29,24
10	ООО «УК «Октябрьская»	12,96	15,55	16,71	17,20	24,67	28,45	29,92

Соотношение индекса роста услуги по содержанию жилья (включая текущий ремонт жилья) в г. Новосибирске за период с 2009 по 2015 г. и индекса инфляции приведено в табл. 6.

Таблица 6

Соотношение индекса роста услуги по содержанию жилья (включая текущий ремонт жилья) в г. Новосибирске за период с 2009 по 2015 гг. и индекса инфляции

№ п/п	Название управляющей компании	Индекс роста услуг по содержанию жилья (включая текущий ремонт жилья) за период с 2009 по 2015 г., %
1	ЗАО «УК СПАС-ДОМ»	194
2	ЗАО «МКС-Новосибирск»	168
3	ООО «Служба заказчика ЖКХ Ленинского района»	202
4	ООО «УКЖХ Октябрьского района»	216
5	ООО «УК Дзержинец»	223
6	ФГУП «ЖКХ ННЦ»	233
7	ООО «УК Заельцовская»	177
8	ООО «УЖК Кировского района»	178
9	ООО «ДОСТ-Н»	193
10	ООО «УК «Октябрьская»	231
Индекс инфляции в Новосибирской области	72%	

Приведенные в табл. 6 данные показывают, что темпы роста тарифа за содержание жилья за период с 2009 по 2015 г. значительно превышали индекс инфляции, что является свидетельством в пользу слабости ценовой конкуренции на рынке и, соответственно, слабости конкуренции в целом. Достаточно высокие, по данной оценке, тарифы являются одной из основных причин другой хронической болезни отрасли – систематических неплатежей потребителей.

Приведем дополнительные доказательства слабости конкуренции в рассматриваемой сфере. При развитой конкуренции, как очевидно, у потребителей имеется достаточно большая свобода выбора продавцов и, естественно, возможность реализации данной свободы, когда потребитель в соответствии с принципом максимизации своей полезности выбирает для себя из предложений поставщиков наилучшую услугу, исходя из критерия соотношения цены и качества. Уровни тарифов наиболее крупных управляющих компаний на рынке услуг по содержанию жилья представлены ранее. Приведем теперь рейтинги данных управляющих компаний, которые в том числе достаточно объективно, на взгляд автора, характеризуют качество предоставляемых ими услуг.

В целях оценки качества услуг управляющих компаний автор провел выборочный опрос жителей Новосибирска – пользователей услуг содержания жилья – о степени их удовлетворенности этими услугами. Основным инструментом исследования при этом выступила стандартизированная анкета, предложенная жителям многоквартирных домов. Методика проведения – поквартирный опрос. Опрос проводился по случайной выборке респондентов без учета разграничения районов, объем выборки – 800 человек. По итогам опроса был составлен рейтинг управляющих компаний, результаты которого приведены в табл. 7.

Таблица 7

Рейтинг качества предоставляемых услуг по содержанию жилья наиболее крупных управляющих компаний г. Новосибирска

№ п/п	Название управляющей компании	Рейтинг, %
1	ЗАО «УК СПАС-ДОМ»	50
2	ЗАО «МКС-Новосибирск»	30
3	ООО «Служба заказчика ЖКХ Ленинского района»	30
4	ООО «УКЖХ Октябрьского района»	40
5	ООО «УК Дзержинец»	10
6	ФГУП «ЖКХ ННЦ»	40
7	ООО «УК Заельцовская»	60
8	ООО «УЖК Кировского района»	40
9	ООО «ДОСТ-Н»	30
10	ООО «УК «Октябрьская»	40
11	Прочие управляющие организации	40

Из приведенных данных видно, что наиболее качественные услуги по самым низким тарифам (см. в табл. 5 «Средний тариф по содержанию жилья») предоставляют управляющие компании ЗАО «УК СПАС-ДОМ» и

ООО «УК Заельцовская» и в соответствии с рыночной логикой их доля на рынке должна расти в силу перехода к ним на обслуживание новых потребителей. Однако данные табл. 5 показывают обратное – их доли и количество обслуживаемых площадей падают, что безусловно свидетельствует о затруднении для потребителей реализации права свободы выбора поставщика рассматриваемой услуги на данном «очень конкурентном» (согласно значениям показателей рыночной концентрации) рынке. Это доказывает наличие на рынке существенных барьеров, препятствующих реализации свободы выбора потребителя и противодействующих в связи с этим конкуренции между поставщиками услуг.

При проведении автором указанного опроса респондентам одновременно задавался вопрос о наиболее проблемных, с их точки зрения, жилищно-коммунальных услугах, результаты чего представлены на рис. 1.

Рис. 1. Распределение ответов респондентов на вопрос «К какому виду жилищно-коммунальных услуг у Вас имеется больше всего претензий и замечаний?»

По мнению жителей г. Новосибирска, согласно полученным результатам опроса, одной из самых острых проблем остается рост тарифов на содержание жилья (56% респондентов). Наибольшее внимание, как считают 48% опрошенных, необходимо уделить уборке придомовой территории, 36% населения недовольны работой систем теплоснабжения, 28% считают, что необходимо решить проблему горячего и холодного водоснабжения. Менее всего жители обеспокоены проблемами дератизации жилых помещений (5%) и обеспечения газом (менее 1%).

Таким образом, рассмотренная ранее проблема интенсивного роста тарифов на услуги содержания жилья подтверждает свою злободневность по результатам проведенного опроса потребителей.

В итоге можно констатировать, что на рассматриваемом рынке существуют значительные ограничения конкуренции, препятствующие свободе выбора потребителей поставщика, совершенно очевидно, что на пути реализации такой свободы лежат определенные барьеры. К данным барьерам, на взгляд автора, следует отнести такие, как:

1. Обыкновенная инертность достаточно большого числа потребителей, не желающих и не готовых реализовывать экономически рациональное поведение, максимизирующее полезность получаемых материальных благ, в том числе в деле исполнения обязанностей по содержанию и ремонту жилья, возложенных на них жилищным законодательством (в доказательство можно привести довольно распространенные случаи, когда активные жители не могли собрать достаточные кворумы для проведения собрания по поводу принятия важных управленческих решений, в том числе в деле определения тарифов на содержание жилья).

2. Повышенная конфликтность жителей многоквартирных домов и значительные различия в их возрасте, социальном положении, привычках, обычаях, менталитете. Например, по итогам неформального опроса автора примерно половина жителей считает полным безобразием бесконтрольную и бесплатную парковку автомобилей на придомовой территории, в то время как другая половина (очевидно, владельцы автомобилей) считает сложившееся положение вещей нормальным и не желает ничего менять. Также популярно противоположные точки зрения у жителей одного жилого объекта зачастую возникают по поводу характера обустройства детской площадки, курения вблизи объекта, установки домофонов и пр.

3. Недостаточная информированность жителей о тарифах, качестве и составе предоставляемых различными управляющими компаниями услуг по содержанию жилья, репутации этих компаний, перспективах развития, инновационной и инвестиционной деятельности, отсюда – невозможность получения адекватной оценки эффективности деятельности управляющей компании на их объекте.

4. Неудовлетворительная прозрачность деятельности управляющих компаний, которая не позволяет потребителям принять обоснованное решение о том, насколько эффективно расходуются их средства, предоставляемые управляющим компаниям в рамках платежей за услуги по содержанию жилья (известны случаи, причем во множестве, когда управляющие компании приобретали необходимые ресурсы аналогичного качества по ценам, кратно превышающим рыночные цены, например, при проведении капитального ремонта). Для повышения прозрачности данной деятельности можно было бы создать институт Жилищных судов, как это сделано, например, в Швеции. Результатами работы данных судов являются: полная прозрачность деятельности всех структур ЖКХ и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, отсутствие коррупции, близкое к идеальному качество обслуживания потребителей. Предъявление простыми жителями исков поставщикам данных услуг – обычное дело для рядового шведа, причем в большинстве случаев суды встают на сторону истцов.

5. Юридическая неграмотность жителей, которая не позволяет им в должной мере отстаивать свои права во взаимоотношениях с управляющи-

ми компаниями (по итогам специального опроса автора было установлено, что только 27,6 % населения читали Жилищный кодекс [9], всего 6,7% жителей знакомы хоть в какой-то степени с основными положениями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», не более 14% пользователей ЖКУ изучали договор управления домом, где они проживают).

6. Организационная сложность процесса перехода жилищных объектов от обслуживания одной компанией к другой, проявляющая себя в фрагментарности, неполноте и противоречивости нормативной базы.

7. Организационная сложность перехода жилищного объекта от обслуживания специализированной компанией под управление ТСЖ (ЖСК) и проблемы эффективности их функционирования. На эту сложность, помимо всего прочего, накладываются такие характерные черты российской социально-экономической действительности, как неготовность принятия эффективных решений собственниками жилья, невысокий уровень их доверия друг к другу и низкая активность участия в деятельности ТСЖ (ЖСК) (мнение 58% председателей ТСЖ), отсутствие в должной степени платежной дисциплины жителей (45%), недостаточная степень их информированности по поводу проблем и возможностей развития жилого объекта – места проживания (55%).

8. Значительный износ жилого фонда, что снижает заинтересованность управляющих компаний по приему новых объектов в управление.

9. Отсутствие стандартов ведения документации по состоянию жилых объектов управляющими компаниями и обеспечения свободы доступа их потенциальных конкурентов, рассматривающих возможность захода на новые объекты, к данной документации. Сюда же можно отнести проблему ведения стандартной отчетности о задолженности жителей объектов по платежам за ЖКУ, что в значительной степени влияет на риски управления тем или иным жилым объектом для действующей и потенциальной управляющей компании.

10. Отсутствие стандартных требований по качеству и стоимости к минимальному набору услуг по содержанию жилья, а также к гарантиям, надежности и профессионализму сотрудников управляющих компаний, что может привести к активации процессов деградации жилищных объектов.

11. Наличие необоснованных преимуществ у вертикально-интегрированных управляющих компаний [5].

12. Недостатки действующей нормативной базы в сфере деятельности управляющих компаний (например, неурегулированность вопросов установления цены при возникновении спорных ситуаций между собственниками и УК).

13. Исторически сложившееся отношение у потребителя к оплате за жилищно-коммунальные услуги не как к оплате за приобретаемый им товар, а как к налогам, которые надо платить, не задумываясь о том, на что расходуется внесенная оплата. Поставляемые коммунальные услуги рассматриваются как услуги, поставка которых должна осуществляться государством.

Итоговые выводы, которые можно сделать по результатам данного рассмотрения, следующие:

1. Конкурентные механизмы в сфере услуг по содержанию жилья, как показывает анализ ее состояния, практически не действуют, что проявляется в высоких темпах ценовой динамики, неудовлетворительной инновационной активности управляющих компаний, медленном прогрессе в деле улучшения качества предоставления услуг и пр.

2. Анализ поведения участников рынка приводит к выводу о низкой степени конкуренции между управляющими компаниями и затруднениях потребителей при смене поставщика услуг.

3. Стандартные методы анализа состояния конкурентной среды в виде использования коэффициентов рыночной концентрации дают неверные результаты при их применении к рынку данных услуг, эти методы при своем применении показывают состояние развитой конкуренции, что в корне противоречит результатам анализа эффективности отрасли.

4. Для измерения состояния конкуренции на рынке услуг по содержанию жилья желательно использовать критерии, не основывающиеся на определении экономической концентрации. Например, возможно применение показателей, анализирующих поведение участников рынка, в частности, базирующихся на рассмотрении частоты смены покупателями продавца [6].

5. Для повышения интенсивности конкуренции на данном рынке необходимо выявлять и устранять барьеры, создающие препятствия для смены жильцами управляющих компаний и, соответственно, перехода на обслуживание к более эффективным поставщикам услуг по содержанию жилья.

Литература

1. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reformagkh.ru/>
2. Всероссийский центр изучения общественного мнения. Тематический раздел: Жилищно-коммунальное хозяйство. Тарифы [Электронный ресурс]. URL: <http://wciom.ru>
3. Кузык Б.Н. Россия - 2050: стратегия инновационного прорыва / Б.Н. Кузык, Ю.В. Яковец. 2-е изд., доп. М.: Экономика, 2005. 624 с.
4. Кирсанов С.А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами / С.А. Кирсанов // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. № 10. С. 71–78.
5. Чирихин С.Н. Процессы экономической концентрации в Новосибирской области // ЭКО. Новосибирск, 2004. № 5. С. 128–135
6. Мусил Л. Либерализация рынка газа: опыт Чехии // Газ России. 2014. № 4. С. 48–51.
7. Князева И.В., Лукашенко О.А. Трансформация антимонопольной политики в политику защиты конкуренции в современных экономических условиях монография. Новосибирск: Изд-во СибАГС: Изд-во НГТУ, 2011. 304 с.
8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
9. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.11.2015).
10. Чирихин С.Н. Диагностика состояния конкурентной среды: проблемы и решения // Журнал экономической теории. 2013. № 3 (213). С. 233–242.

Sysoyeva L.I. Siberian Institute of Management – a branch of the Russian Academy of national Economy and Public Administration (Novosibirsk, Russia). E-mail: ludasysoeva@mail.ru

MAINTENANCE OF HOUSING: ALMOST IT ISN'T VISIBLE TO THE COMPETITION.

Keywords: market of the maintenance of housing, condition of the competitive environment, competition development.

The article analyses the condition of the competition in the housing service market in the city of Novosibirsk. The article also shows that the currently applied standard methods based on the use of indicators of economic concentration produce incorrect results when being used for the market as a result of its diversity. Upon consideration, it can be concluded that there exists an unsatisfactory level of the competition development in the market under study. Due to this, problems of the increase of the competition activity have been dealt with, and some suggestions aimed at solving these problems have been put forward

References

1. The state corporation- About Fund of assistance to reforming housing and communal services" [e-resource]. URL: <https://www.reformagkh.ru/>
2. The Russian Public Opinion Research Center. Thematic Section: Housing and communal services. [e-resource]/ URL: <http://wciom.ru>
3. Kuzyk, B.N. Russia - 2050: The strategy of innovative breakthrough / B.N. Kuzyk, J. Yakovets. Moscow: "Publisher" Economics", 2005. 632 p.
4. Kirsanov S.A. Foreign practices of managing apartment buildings. // HUS: magazine of a manager and a chief accountant. 2011. № 10
5. . Chirikhin S. N. The processes of economic concentration in the Novosibirsk region // ECO. Novosibirsk. 2004. № 5. S. 128-135.
6. L. Musil liberalization of the gas market: the Czech experience // Russian gas. 201 4. number 4. C. 48-51.
7. Knyazeva I.V., Lukashenko O.A. Transformatsiya antimonopolnoy politiki v politiku zashchity konkurentsii v sovremennykh ekonomicheskikh usloviyakh [Transformation of Antimonopoly policy into the policy of protection of competition in modern economic conditions]. Novosibirsk, SAPA Publisher, 2011. 304 p
8. RF Government Decree of 03.04.2013 №290 «On the minimum list of works and services required to ensure the proper maintenance of the common property in an apartment building, and the order of their delivery and implementation."
9. Housing Code of the Russian Federation of 29.12.2004 № 188-FZ.[Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 188-FZ.]
10. Chirikhin S. N. Diagnostics of a condition of the competitive environment: problems and decisions/ Journal of Economic Theory. 2013. №3 (213). S. 233-242.