

РЕГУЛИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ НА РЫНКЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В Г. РОСТОВЕ- НА-ДОНУ

Осипенко О.В., аспирант ЮФУ

Одной из главных социально-экономических проблем в России состояние комплекса жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), что обоснованно связано с отсутствием сопряженности интересов частного сектора и государственных органов управления в силу их разнонаправленности. Следует отметить, что проводимая с 1997 года реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) [1] не достигает установленных индикаторов, не взирая на значительный объем инвестированных ресурсов (более 350 млрд рублей в 2007–2011 гг., 300 млрд в 2011 г.).

В соответствии с вводимыми поправками Жилищный кодекс РФ управляющие компании должны будут стать членами саморегулирующих организаций, которые послужат инструментом сопряжения интересов рынка и государства.[9,3] Предполагается, что отчет управляющей компании будет предоставляться не государству, а населению, собственникам жилого фонда, что позволит сформировать на рынке свои стандарты, которые будут определять качество предоставляемых услуг.

В этих условиях требуется оценка деятельности управляющих компаний (УК), действующих на рынке, поскольку в последние годы наблюдается значительный рост их количества, зачастую необоснованный. В частности в Ростове-на-Дону с 2005 по 2012 годы количество УК увеличилось в 10 раз. При этом проблема, в действительности заключается в том, что при этом темп роста численности УК значительно превышает темпы роста числа предпринимателей (учредителей, реальных владельцев управляющих компаний), занятых в управлении многоквартирными домами (МКД), но 70% УК 5-6 предпринимателям. В значительной части УК соучредителем выступает Администрация города, которую, следовательно, можно отнести к числу

активных субъектов рынка, что характеризует рынок управления МКД в Ростове-на-Дону каколигополию.

Это приводит к следующим проблемам, требующим решения:

– структура рынка УК, действующих на рынке ЖКУ, не соответствует интересам Администрации, направленным на снижение численности УК и приведении их деятельности к единым стандартам качества и финансовой устойчивости.

– структура существующих групп УК, учреждённых 5-6 предпринимателями, контролирующими более 70% рынка управления МКД, требует изменения посредством оптимизации организационной структуры УК. Этот шаг позволит сократить количество УК, действующих на рынке до 6-7, что будет соответствовать реальному положению дел, поскольку сложившаяся ситуация не соответствует действительности и при этом создает картину сложившегося конкурентного рынка в сфере ЖКУ, что искажает принимаемые Администрацией решения по развитию системы ЖКХ в силу недостоверного информационного обеспечения. Решение проблемы возможно, если УК с едиными учредителями в рамках своих групп, своей торговой марки, делегируют право управления одному юридическому лицу.

– существуют макроэкономические факторы, которые значительно влияют на характер процесса увеличения численности УК, при фактически высокой концентрации большей части рынка в руках небольшой группы предпринимателей – фактически наблюдается олигополистический рынок при внешней атрибутике конкурентного.

– предполагается что ситуация связана с тем, что если управляемый жилой фонд превышает 120 000 м. кв., управляющая компания по критерию оборота обязана действовать по системе общего налогообложение с НДС и увеличить социальные взносы, выплачиваемые в фонды социального страхования. Это привело к тому, что УК несут значительную налоговую нагрузку, которую возможно снизить посредством выведения основные функций в аутсорсинг, сокращения штатов.

По оценкам экспертов (руководителей управляющих организаций, департамента ЖКХ и энергетики Ростова-на-Дону), годовой оборот ростовского рынка жилищно-коммунальных услуг в сфере содержания и ремонта домов составляет порядка 2–2,5 млрд. руб.[4]

При этом, нет ни одной управляющей организации в городе, которая показала бы годовую прибыль за 2011 г. хотя бы в 10–15%. Многие управляющие компании терпят убытки (из-за исков монополистов по ресурсам, с другой стороны – задолженности собственников), по основному виду деятельности, получая доход от дополнительных услуг и/или смежного бизнеса их руководителей.

УК действуют на рынке ЖКУ Ростова-на-Дону с 2005 года и к 2013 году достигли объемов обслуживания 6,37 тыс. многоквартирных домов общей площадью примерно 12,2 млн. кв. м. (рис. 1), в 1044 многоквартирных домах созданы товарищества собственников жилья (ТСЖ).

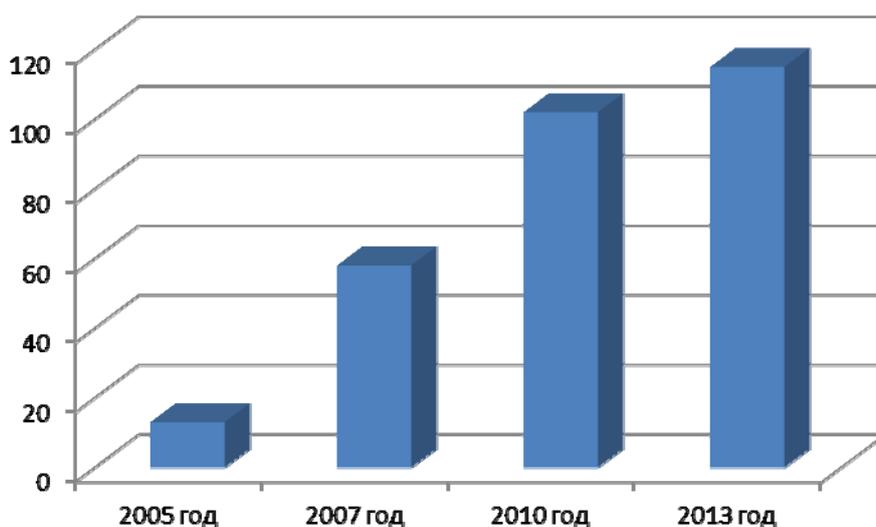


Рис. 1. – Количество УК на рынке ЖКУ

Большинство УК – бывшие ЖЭУ и МУПы, сменившие форму собственности. Лидерами по количеству обслуживаемых домов и объемам жилого фонда являются 13 холдингов (аффилированных групп компаний и просто крупных компаний), к которым изначально по конкурсу в 2005 г. отошла большая часть муниципального фонда. Среди них ОАО

«Коммунальщик Дона», МУ МПП ЖКХ, Группа компаний «Лидер», ООО «Управляющая организация ЖКХ», обслуживающих около 85% рынка. 15 % рынка ЖКУ приходится на два основных вида компаний – УК, возникшие при застройщиках при заселении новостроек и незначительное количество самостоятельно образованных УК, что также подтверждает вывод о том, что рынок управления МКД в Ростове-на-Дону является олигополией, когда 8-10 крупных предпринимателей, вместе с административным ресурсом или в конфронтации с ним, контролируют рынок и определяют основные процессы на нём. Большое влияние на рынок обслуживания МКД оказывают Администрация города, администрации районов, региона, федеральные органы власти, суды, законодательные инициативы.

При этом исследователи считают, что рынок жилищно-коммунальных услуг является потенциально конкурентным и достаточно сегментированным по уровню доходов потребителей – собственников жилья.[7] Увеличение числа УК на рынке ЖКУ происходило под влиянием ряда факторов, среди которых выделим следующие:

1. Небольшие по объему обслуживания УК создавались за счет того, что ведущие компании создавали аффилированные структуры на основе дробления объемов обслуживаемых МКД (табл. 1).

Таблица 1

Создание новых УК на основе дробления лидеров

Холдинг	Кол-во организаций
ГК «Управляющие организации ЖКХ»	21
ГК «Лидер»	11
УК МПП ЖКХ»	7
ООО «Коммунальщик Дона»	4 и более
ОАО «Коммунальщик Дона»	4 и более

Цель подобного дробления связано с системой налогового планирования и снижением налогового бремени. Это подтверждается фактом, что большинство созданных в результате дробления УК управляют менее чем

120 000 м. кв. жилого фонда, что позволяет им оставаться в зоне упрощенного налогообложения по критерию дохода и численности персонала.

2. Застройщики при реализации квартир на первичном рынке жилья стали создавать собственные управляющие компании. Первыми собственные УК создали крупные застройщики («Единство», «Вант»), после чего небольшие строительные компании, имеющие в активе один-два сданных дома, также пошли по пути создания аффилированных УК.

3. Еще одним фактором послужил Федеральный закон ФЗ-185 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ»[11], обязывающий муниципалитеты софинансировать капитальный ремонт многоквартирных домов, что повлекло за собой освоение средств Фонда и, как следствие появление новых УК на рынке ЖКУ.

В противоречие с существующей практикой деятельности УК, согласно экспертным оценкам, Управляющая компания становится рентабельной при управлении жилищным фондом площадью не менее 200 000 м². [8,5] Для соблюдения этого параметра под управлением УК должно быть не менее 24 домов по 8500 тыс. м², с общей численностью проживающего до 13 000 человек. При этом большая часть управляемых ростовскими УК домов не достигает даже 1000 м² площади. Управление домами с такой площадью не только не рентабельно, а убыточно, причем следует отметить, что большинство таких домов относятся к ветхому и аварийному фонду.

Следует также заметить, что решающее влияние на рентабельность обслуживания жилищного фонда под управлением УК г. Ростова-на-Дону имеет даже не площадь обслуживания, а структура жилого фонда по степени износа (рис. 2).

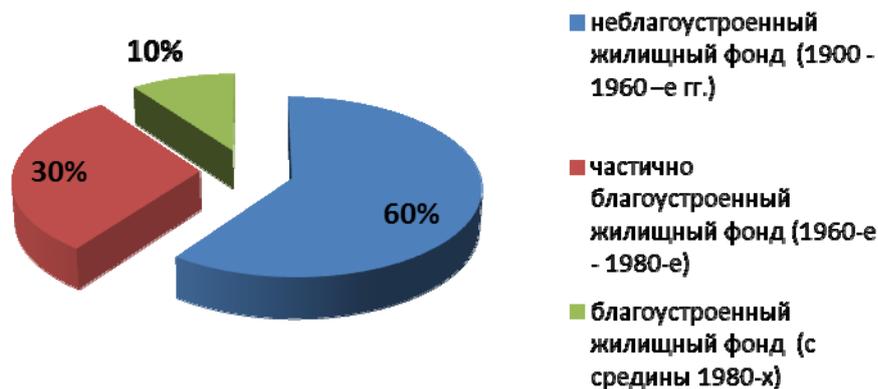


Рис. 2. – Структура жилищного фонда по степени износа

Анализируя ситуацию, сложившуюся в структуре УК, действующих на рынке ЖКУ, следует также отметить, что одним из направлений реформирования жилищно-коммунального сектора является развитие системы управления имущественным комплексом коммунальной сферы с использованием концессионных соглашений и иных механизмов частно-государственного партнерства (ЧГП). Это связано с тем, что экономические и социальные отношения в сфере ЖКХ носят межотраслевой и межведомственный характер, имеющиеся проблемы не могут быть решены без участия органов власти различных уровней и требуют значительных расходов на длительный срок, характеризуются комплексностью и, следовательно, отвечают всем условиям эффективной реализации ЧГП

Данный вывод также обосновывается тем, что формирование условий для развития конкуренции является одной из неотъемлемых составляющих демонополизации отрасли посредством создания условий для развития конкуренции в процессе формирования заказа от собственника на управление жилищным фондом и получения заказа на предоставление ЖКУ на конкурентной основе [6,2], что также достигается в рамках заключения контракта в ЧГП.

Это подтверждают и другие исследователи, говоря о том, что при разработке комплекса мероприятий по совершенствованию системы управления ЖКХ[10] следует акцентировать внимание на создании эффективной системы оказания жилищно-коммунальных услуг населению, формировании рынка профессиональных управляющих компаний, конкурсном отборе подрядчиков и активном привлечении частного бизнеса в жилищно-коммунальную сферу.

Литература

1. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2010 г. № 102-р об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Комплексная программа реформирования и модернизации ЖКХ на период 2010-2020гг» [Электронный ресурс] // РГ, 16 февраля 2010 г. – Режим доступа: <http://www.rg.ru/2010/02/16/jkx-site-dok.html>

2. Li Yaning Tang, Qiping Shen Factors affecting effectiveness and efficiency of analyzing stakeholders needs at the briefing stage of public private partnership projects [Text] // International Journal of Project Management, 2013. № 31. – P. 513–521.

3. Marcus Berliant and Chia-Ming Yu Rational expectations in urban economics [Text] // MPRA Paper No. 12709, posted 14. January, 2009. – P. 38.

4. Анализ проблемы численности УК на рынке управления МКДв г. Ростове-на-Дону [Текст] // Центр развития бизнеса группы компаний «Лидер». 2012. – С. 56.

5. Богданова Ю.В., Ильиных Д.В., Патудин В.М., Подольская А.Я. Моделирование организационно-экономических механизмов системы ЖКХ в рыночной экономике [Текст] // Ползуновский вестник, 2006. №1. С. 47-56.

6. Зеленцов Л.Б., Рыльков В.И. Аспекты создания организационно - экономического механизма управления многоквартирными домами в системе ЖКХ [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2011. № 4. Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4y2011/580> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

7. Кирсанов А.Л. Актуальные аспекты формирования рынка жилищно-коммунальных услуг [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2011. № 3. Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n3y2011/457> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

8. Ковалева Н.Е., Кривова Н.В., Патудин В.М., и др. Оценка инвестиционной привлекательности управляющей компании системы ЖКХ [Текст] // 3-я Всероссийская научно-техническая конференция студентов, аспирантов и молодых ученых «Наука и молодежь». Секция «Информационные системы». Алт.гос.техн.ун-т им. И.И. Ползунова. – Барнаул: изд-во АлтГТУ, 2006. – С. 22-25.

9. Мищенко С.В., Строилова Э.В. Стандарты социальной ответственности как фактор удовлетворенности потребителя [Текст] // Fundamental research (Economic sciences), 2013. №1. – С. 492-494.

10. Саркисян А.А. Аспекты функционирования и тенденции развития жилищно-коммунального хозяйства и его составных элементов [Электронный ресурс] // Инженерный вестник Дона, 2012. № 1. Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n1y2012/680> (доступ свободный) – Загл. с экрана. – Яз. рус.

11. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Текст] // Российская газета, Федеральный выпуск № 4425. 27.07.2007г.