



ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

Совет по вопросам жилищного строительства и развитию  
жилищно-коммунального комплекса  
при Совете Федерации Федерального Собрания  
Российской Федерации  
28 марта 2019 г.

# ГУП и МУП в ЖКХ: ограничения и возможности, влияние на конкуренцию

*Генцлер Ирина Валентиновна*  
*директор направления «Городское хозяйство»*  
*Фонда «Институт экономики города»*



# Организация водоснабжения населения, водоотведения – ответственность местных администраций (вопрос местного значения, ФЗ от 06.10.2003 N 131-ФЗ)

## Ограничения:

- запрет на создание новых ГУП и МУП для управления/эксплуатации систем ВС и ВО (ФЗ от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»)
- запрещено отчуждение объектов ВС и ВО, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ФЗ от 07.12.2011 № 416-ФЗ)
- в аренду могут быть переданы системы ВС и ВО или отдельные объекты этих систем, срок эксплуатации которых (каждого из передаваемых объектов) составляет не более 5 лет (ФЗ от 07.12.2011 № 416-ФЗ)

## Возможности:

- передача объектов ЖКХ в концессию, если управление ими МУП и ГУП неэффективно (План действий по привлечению в жилищно-коммунальное хозяйство частных инвестиций, утв. распоряжением Правительства РФ от 22 августа 2011 года № 1493-р)
- ???



## Насколько велика потребность в инвестициях в ЖКХ? Можно ли решить проблему эффективности и инвестиций только за счет концессионного механизма?

**Институт экономики города** в 2018 г. предложил методику оценки потребности в инвестициях в коммунальные системы путем формирования инвестиционных балансов

**Инвестиционный баланс** - соотношение объема инвестиций, направляемых на замену (модернизацию) коммунальной системы, и объема инвестиций, необходимых для замены (модернизации) объектов системы, требующих замены

Инвестиционные балансы на примере сетей водоснабжения и водоотведения сформированы в целом по Российской Федерации, по субъектам Российской Федерации, 124 городам с разной численностью населения (по состоянию на 2017 год)

**Инвестиционные потребности в целом по Российской Федерации**, согласно проведенному исследованию, только:

- для замены всех водопроводных сетей, нуждающихся в замене - 3,2 трлн руб.
- для замены всех канализационных сетей, нуждающихся в замене - 0,64 трлн руб.



# Инвестиционные балансы водопроводных (канализационных) сетей в целом по Российской Федерации (2017)

Сети	Протяженность сетей, тыс. км	Протяженность сетей, требующих замены, тыс. км, %	Объем средств, необходимых для замены сетей, млрд руб.		Объем средств, направленных на замену сетей в 2017 году, млрд руб.	Инвестиционный баланс сетей, %	
			Сценарий «постепенное улучшение»*	«Стабилизационный» сценарий**		Сценарий «постепенное улучшение»*	«Стабилизационный» сценарий**
Водопроводные	578,2	252,4 43,65%	255,4	127,7	3,26	1,28 % необходимо увеличить объем ежегодных инвестиций в 78 раз	2,55% необходимо увеличить объем ежегодных инвестиций в 39 раз
Канализационные	195,6	87 44,48%	51,0	25,5	3,65	7,16% необходимо увеличить объем ежегодных инвестиций в 14 раз	14,32% необходимо увеличить объем ежегодных инвестиций в 7 раз

\* ежегодная замена до 8% сетей, нуждающихся в замене, замена всех сетей, нуждавшихся в замене на конец 2017 г., за 12,5 лет

\*\* ежегодная замена до 4% сетей, нуждающихся в замене, замена всех сетей, нуждавшихся в замене на конец 2017 г., за 25 лет



# Предложения по изменению регулирования в коммунальном секторе

**1. Расширить перечень возможных форм организаций для управления системами коммунальной инфраструктуры, не исключая муниципальные (государственные) предприятия**

Опыт других стран (исследования ИЭГ в 2017 г.):

- Оказание услуг отделом муниципальной администрации
- Создание бюджетной организации
- Создание муниципального предприятия
- Создание корпорации
- Создание кооператива
- Привлечение частного оператора
- Создание межмуниципальных объединений (в т.ч. в виде хозяйственных обществ), многоотраслевых объединений, заключение межмуниципальных соглашений
- Закупка услуг у других муниципалитетов

**2. Внедрять разнообразные механизмы привлечения инвестиций в коммунальный сектор, используя международный опыт (включая выпуск инфраструктурных облигаций)**

**3. Осуществить переход к экономически обоснованным тарифам для населения при усилении социальной поддержки малообеспеченных граждан**



## Управление многоквартирными домами – потенциально конкурентная сфера, но муниципальные предприятия нужны, если:

нет предложения услуг со стороны частного бизнеса:

1. Многоквартирных домов немного, они «разбросаны» на большой территории (удаленные от регионального центра небольшие поселения, муниципальные районы)
2. «Неплатежеспособные» многоквартирные дома (небольшое число квартир, собственники с низкими доходами)
3. «Ветхие» многоквартирные дома
4. «Конфликтные» многоквартирные дома

*Ситуацию усугубил существующий подход к лицензированию управляющих организаций*

Орган местного самоуправления должен обеспечить, чтобы ни один МКД не остался без управления, путем (статья 162 Жилищного кодекса):

- инициирования общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе управляющей организации
- проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации
- определения управляющей организации своим решением (*включение в перечень требует заявления или согласия управляющей организации, как условия участия в муниципальном конкурсе*)

*Заинтересованы ли частные организации в том, чтобы быть включены в перечень, покажет время*



# Конкурентная ли сфера управление многоквартирными домами ?

Институт экономики города провел **оценку концентрации на рынке управления многоквартирными домами в 82 городах** – центрах субъектов Российской Федерации по состоянию на 20 января 2017 года\*:

- **40% городов - рынки с умеренной и высокой концентрацией**
- **государственные организации** управляют большей частью многоквартирного жилищного фонда **в Москве (70% МКД или 64% площади МКД) и Севастополе (87% МКД или 83% площади МКД)**

\*Использовалась информация, размещенная на портале «Реформа ЖКХ»

## ***Реальный уровень конкуренции низкий:***

- Введение лицензирования привело к искусственному перераспределению рынка, сокращению числа управляющих организаций, уходу с рынка мелкого и частично среднего бизнеса
- «Унаследованное» территориальное распределение многоквартирных домов между управляющими организациями,
- Высокая аффилированность с местными администрациями бывших муниципальных организаций и ряда частных организаций
- Сговор между управляющими организациями
- Барьеры для смены управляющей организации по решению собственников
- Нет ценовой конкуренции, ориентир на «муниципальный тариф», «перекрестное субсидирование» содержания многоквартирных домов

***Запрет МУПов и ГУПов сам по себе не обеспечит конкуренцию. Необходимы системные изменения в регулировании сферы управления многоквартирными домами.***





# Предложения для развития конкуренции на рынке управления многоквартирными домами

- 1. Обеспечить приоритетность решений собственников помещений в МКД при выборе/смене управляющей организации:**
  - максимально облегчить процедуру принятия решения общим собранием о выборе/смене управляющей организации
  - если общим собранием решение не принято, продолжает управлять та организация, которая управляет домом сегодня
  - отказаться от муниципальных конкурсов по отбору управляющей организации
  - назначение управляющей организации ОМСУ только в случае, если МКД остается без управления (назначение из перечня всех управляющих организаций, имеющих лицензию, в порядке очередности)
- 1. Определить ответственность собственников за состояние общего имущества в МКД в силу закона и ответственность управляющей организации в соответствии с договором**
- 2. Отделить средства собственников от средств управляющей организации**
- 3. Изменить подход к лицензированию деятельности по управлению МКД:**
  - право управлять любым МКД в соответствии с подтвержденной компетенцией вместо права управлять конкретным МКД
  - отменить перечень МКД в управлении как часть лицензии управляющей организации
  - создать на муниципальном уровне и актуализировать реестр МКД с указанием способа управления и управляющей организации (для выявления тех МКД, для которых нужно назначать управляющего)







ФОНД  
«ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА»

# НАШИ КОНТАКТЫ

**Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1**  
**тел./факс: +7(495) 363 50 47**  
**+7(495) 787 45 20**



[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)