



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

# МОНИТОРИНГ СИТУАЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Работа выполнена за счет средств Целевого капитала  
Фонда «Институт экономики города»

# МОНИТОРИНГ СИТУАЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Цель обзора - оценить на основе официальных статистических данных и другой информации в открытых источниках, насколько к 2020 году выполнены задачи, поставленные Жилищным кодексом Российской Федерации в 2004 году, в отношении выбора собственниками помещений способа управления многоквартирными домами, создания товариществ собственников жилья и развития конкуренции в профессиональной предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1

## Выбор способа управления многоквартирным домом

- Распределение многоквартирных домов по выбранному способу управления
- Способ управления МКД управляющей организацией
- Непосредственное управление
- Управление товариществом собственников жилья или кооперативом

2

## Развитие товариществ собственников жилья

- Динамика численности ТСЖ в России с 1993 по 2019 гг.
- Этапы создания товариществ собственников жилья в России

3

## Развитие конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами

- Методики оценки уровня концентрации на рынке услуг по управлению многоквартирными домами
- Результаты оценки уровня концентрации рынка и развития конкуренции в управлении многоквартирными домами
- Оценка рынка услуг по управлению многоквартирными домами по доле организаций частной формы собственности

# Выбор способа управления МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

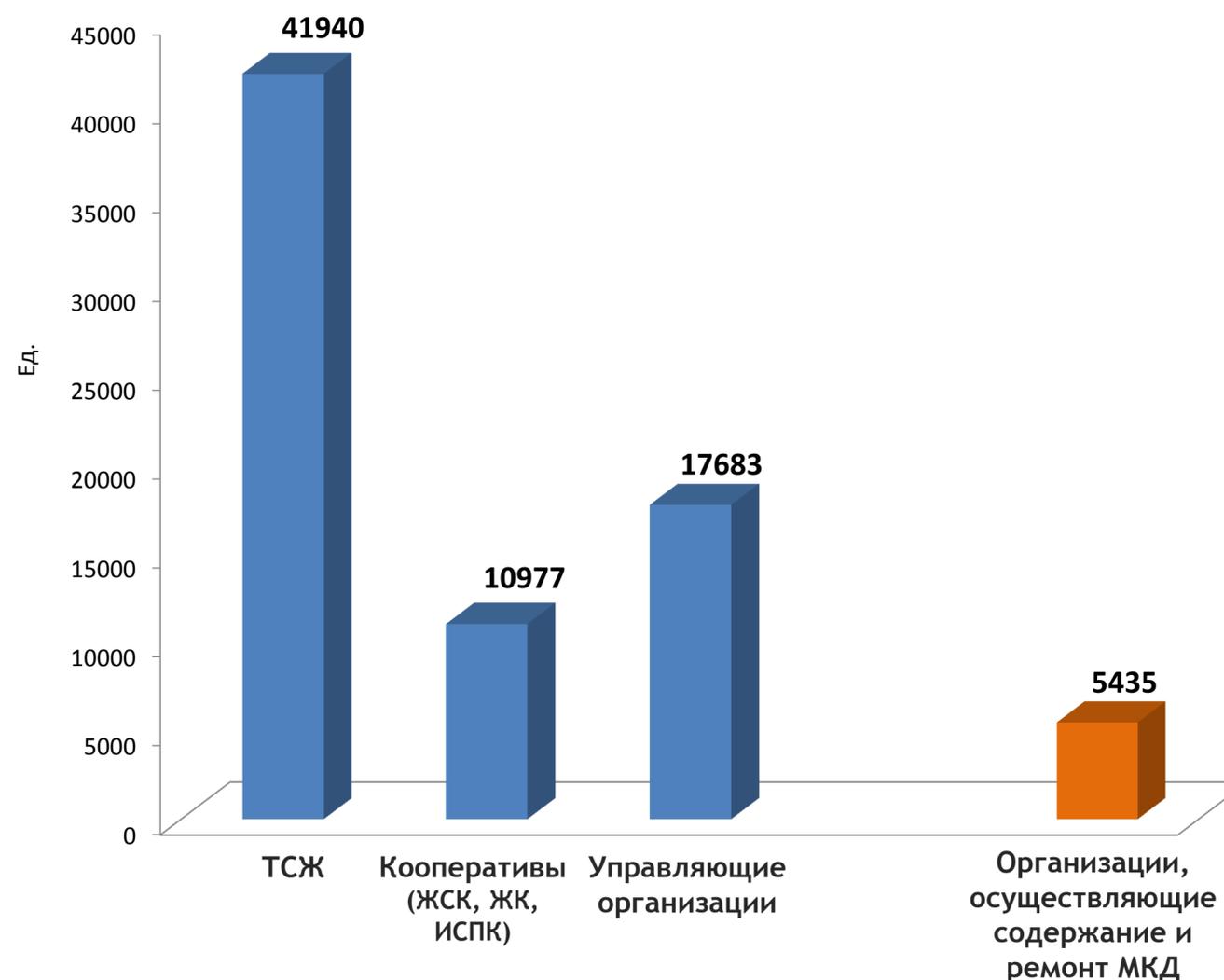
- Управление управляющей организацией
- Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- Управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом

В управлении многоквартирными домами (МКД) участвуют:

- ❑ товарищества собственников жилья (ТСЖ),
- ❑ жилищно-строительные, жилищные и иные специализированные потребительские кооперативы,
- ❑ управляющие организации

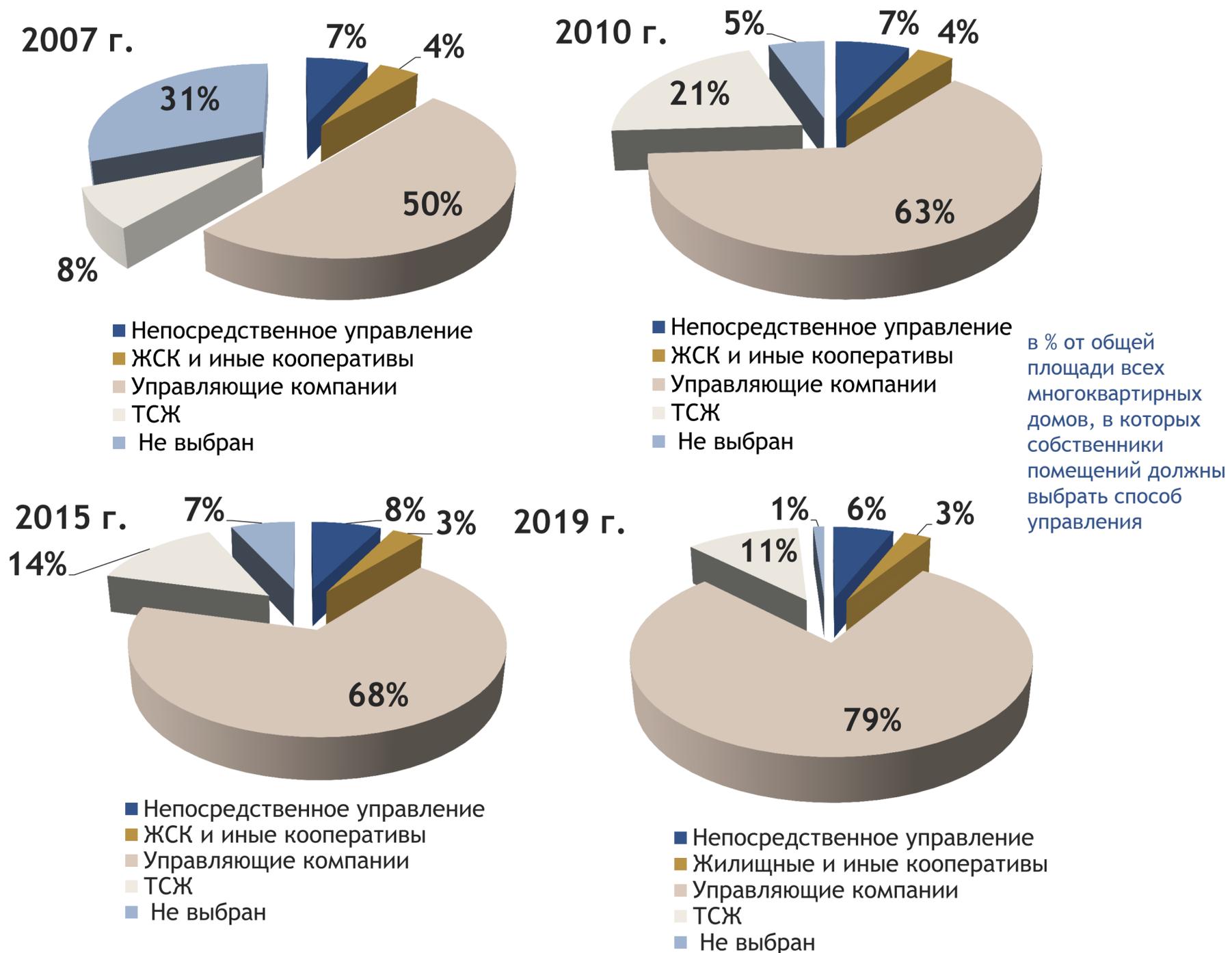
Для содержания и ремонта общего имущества в домах, управляемых непосредственно собственниками помещений, как правило, привлекаются подрядные организации

## Количество организаций, участвовавших в управлении, содержании и ремонте МКД в Российской Федерации в 2019 г.



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа).

## Распределение общей площади многоквартирных домов по способам управления МКД в Российской Федерации в 2007 - 2019 гг.



## Распределение числа многоквартирных домов по способам управления МКД в Российской Федерации в 2007 - 2019 гг.

Способ управления, выбранный собственниками помещений	Доля МКД, в отношении которых выбран и реализован способ управления многоквартирными домами, в % от общего числа МКД				
	2006 г.	2007 г.	2010 г.	2015 г.	2019 г.
Управление управляющей организацией	12,8	20,9	38,25	52	58,4
Управление ТСЖ либо кооперативом	1,7	2,4	10,35	10,8	8,5
Непосредственное управление собственниками помещений	5,7	18,8	37,0	22,9	24,7
Способ управления не выбран	79,8	57,9	14,4	14,3	8,4



# Способ управления МКД управляющей организацией

**64,55% многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 80% от общей площади всех многоквартирных домов, в настоящее время управляются управляющими организациями**

Источник: По данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2019 г.



## Инертность жителей

Собственники жилья недостаточно информированы о возможностях выбора, не задумываются о нем, не хотят ничего менять



## Нарушения со стороны управляющих организаций и муниципалитетов

«Фиктивные» общие собрания собственников и фальшивые протоколы о выборе управляющей организации



## Усилия управляющих организаций

Управляющие организации организовывали проведение общих собраний собственников жилья, чтобы собственники их выбрали



## Муниципальные открытые конкурсы

Отбор управляющих организаций для МКД, в которых собственники вовремя не выбрали способ управления

- В каких случаях управляющая организация отбирается на муниципальном открытом конкурсе:

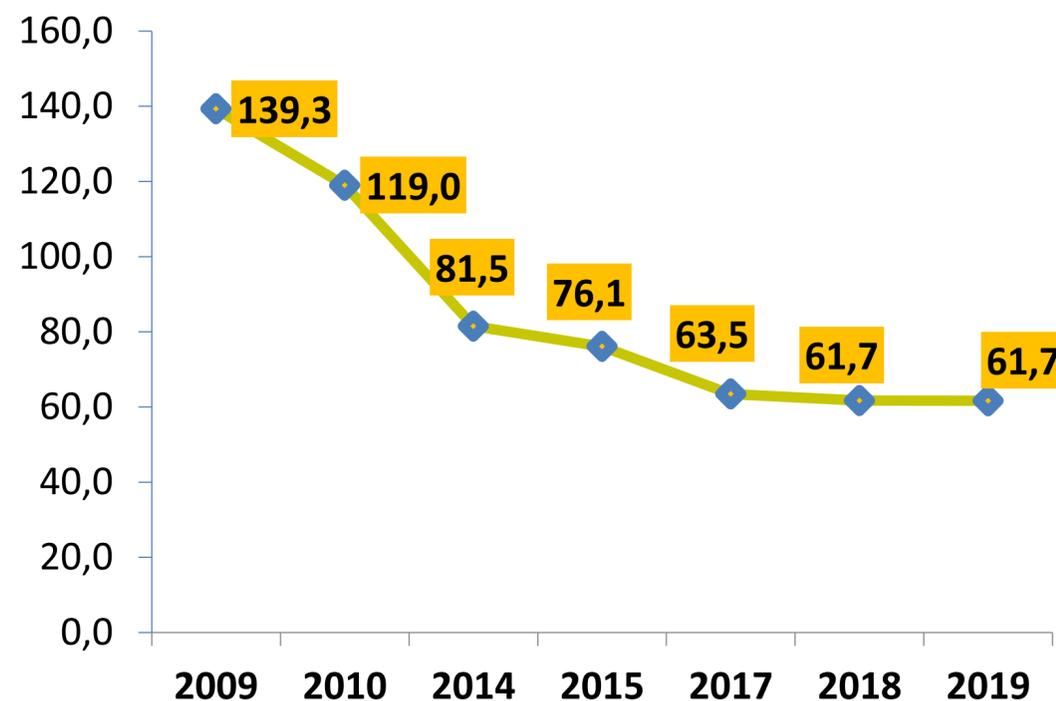
- Собственники в МКД в срок не выбрали способ управления
- МКД - новостройки
- > 50% помещений в МКД в государственной или муниципальной собственности

- Число МКД, которые управляются управляющими организациями, определёнными по результатам конкурсов, постоянно сокращается

- Всё больше муниципальных конкурсов проводятся для управления введённых в эксплуатацию МКД - новостроек

# Способ управления МКД управляющей организацией

Число МКД, управление которыми осуществляется управляющими организациями, отобранными органами местного самоуправления по результатам открытых конкурсов, тыс. ед.



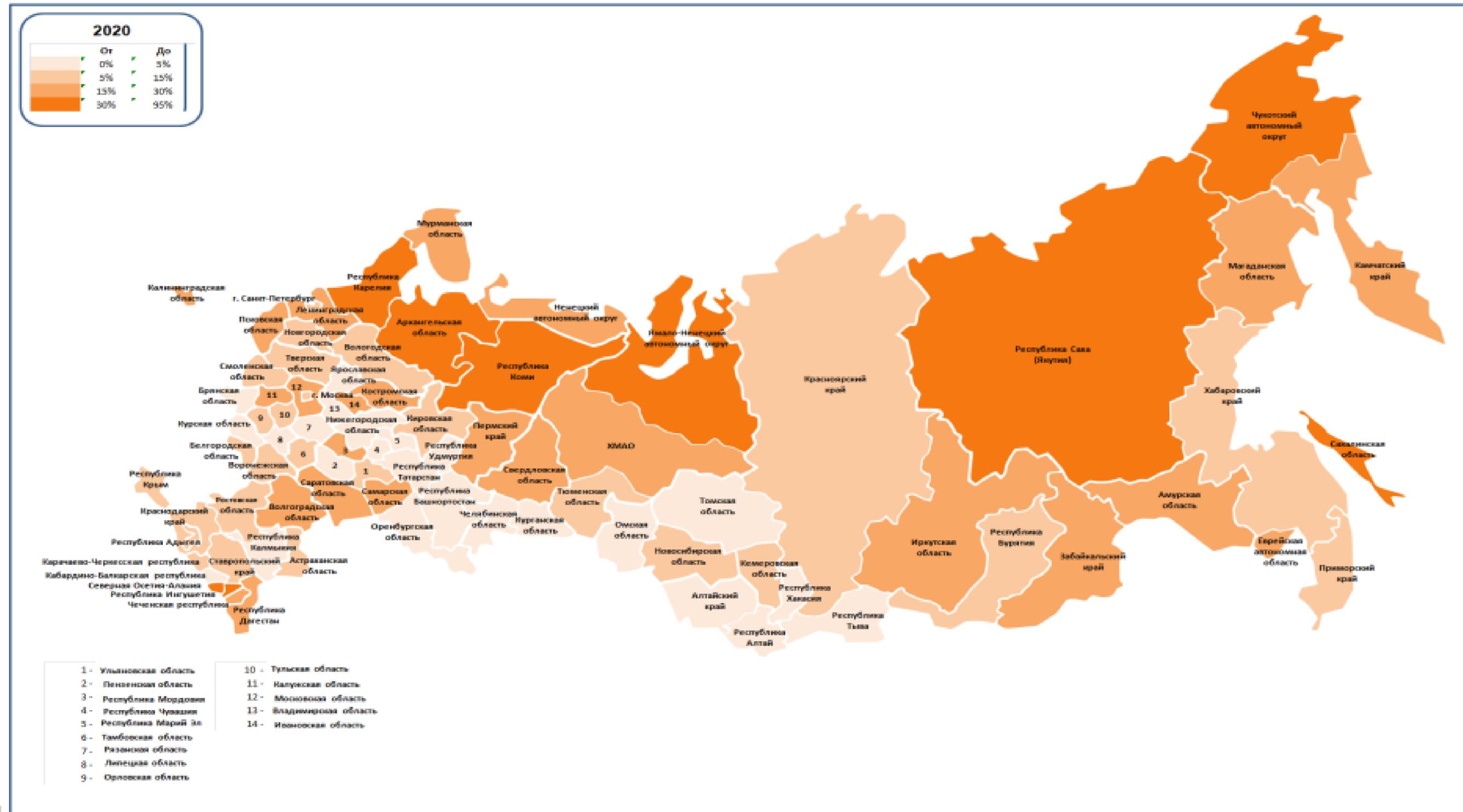
Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа).

Распределение МКД, управляемых управляющими организациями, по способу выбора управляющей организации



Источник: ИЭГ по данным Интернет портала «Реформа ЖКХ» <https://www.reformagkh.ru/> (данные на май 2020 г.)

# Доля МКД, управляемых отобранными на муниципальных конкурсах управляющими организациями, неравномерно распределена по субъектам Российской Федерации



Ограничения для выбора непосредственного управления МКД:

- Не более 16 квартир в 2014-2015 гг.
- Не более 30 квартир с 2015 г.

Выбор непосредственного управления часто инициируется управляющими организациями:

- нет ответственности за оплату коммунальных ресурсов перед ресурсоснабжающими организациями
- меньше административное давление и контроль

# Непосредственное управление собственниками помещений в МКД

Динамика доли общей площади и количества МКД, в которых собственники выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, в 2006 - 2019 годах.

	2006 г.	2007 г.	2010 г.	2014 г.	2015 г.	2019 г.
Доля общей площади МКД, в которых собственники помещений выбрали способ непосредственного управления МКД, в процентах от общей площади всех МКД	нд	7	7	7	8	6,1
Доля числа МКД, в которых собственники помещений выбрали способ непосредственного управления МКД, в процентах от общего числа всех МКД	5,7	18,8	37,0	44,7	22,9	24,7

Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

# Управление товариществом собственников жилья либо кооперативом (ЖСК, ЖК, ИСПК)

Самый редко выбираемый способ управления МКД - 8,5% от всех общего числа МКД в 2019 году



## ▶ Собственники редко выбирают ТСЖ или кооператив

Выбор ТСЖ как способа управления сдерживается неинформированностью, инертностью и неподготовленностью собственников к самоорганизации и созданию юридического лица - ТСЖ, а также отсутствием активных собственников, которые готовы и способны взять на себя работу в органах управления ТСЖ.



## ▶ Доля кооперативов остаётся стабильной

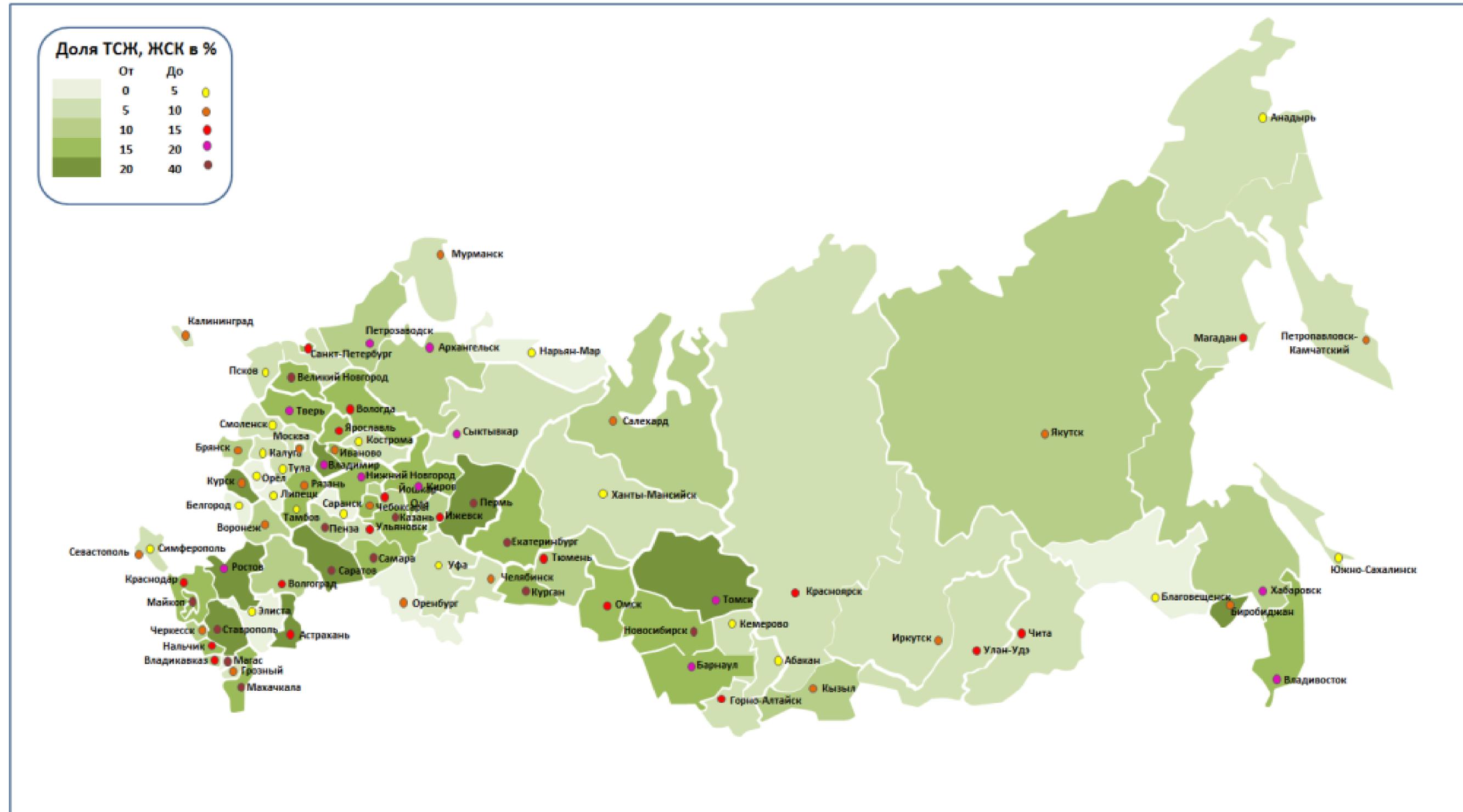
Доля общей площади кооперативов остаётся практически без изменений (3-4%) в течение периода с 2007 по 2019 гг. Для строительства МКД с 90-х годов XX века создано мало кооперативов. Большая часть кооперативов, которые сейчас управляют многоквартирными домами - созданные в советский период ЖСК и ЖК.



## ▶ Доля ТСЖ уменьшается

С 2010 года - тенденция устойчивого падения как числа ТСЖ (с 66,9 тыс. в 2010 г. до 41,9 тыс. в 2019 г.), так и общей площади многоквартирных домов, которыми они управляют (с 21% в 2010 г. до 11% в 2019 г.)

# Способ управления многоквартирными домами ТСЖ или жилищным кооперативом неравномерно распределён по субъектам Российской Федерации



# Выводы по мониторингу выбора способа управления многоквартирными домами

---

1

Преобладает управление МКД управляющими организациями на основе договора управления многоквартирным домом

2

Остаётся существенной доля управляющих организаций, отобранных по результатам открытых муниципальных конкурсов

3

Среди управляющих организаций преобладают частные организации

4

Собственники часто не удовлетворены услугами управляющих организаций

5

Непосредственное управление собственниками помещений - в 24,7% всех многоквартирных домов

6

Товарищества собственников жилья не получили в России желаемого законодателем развития

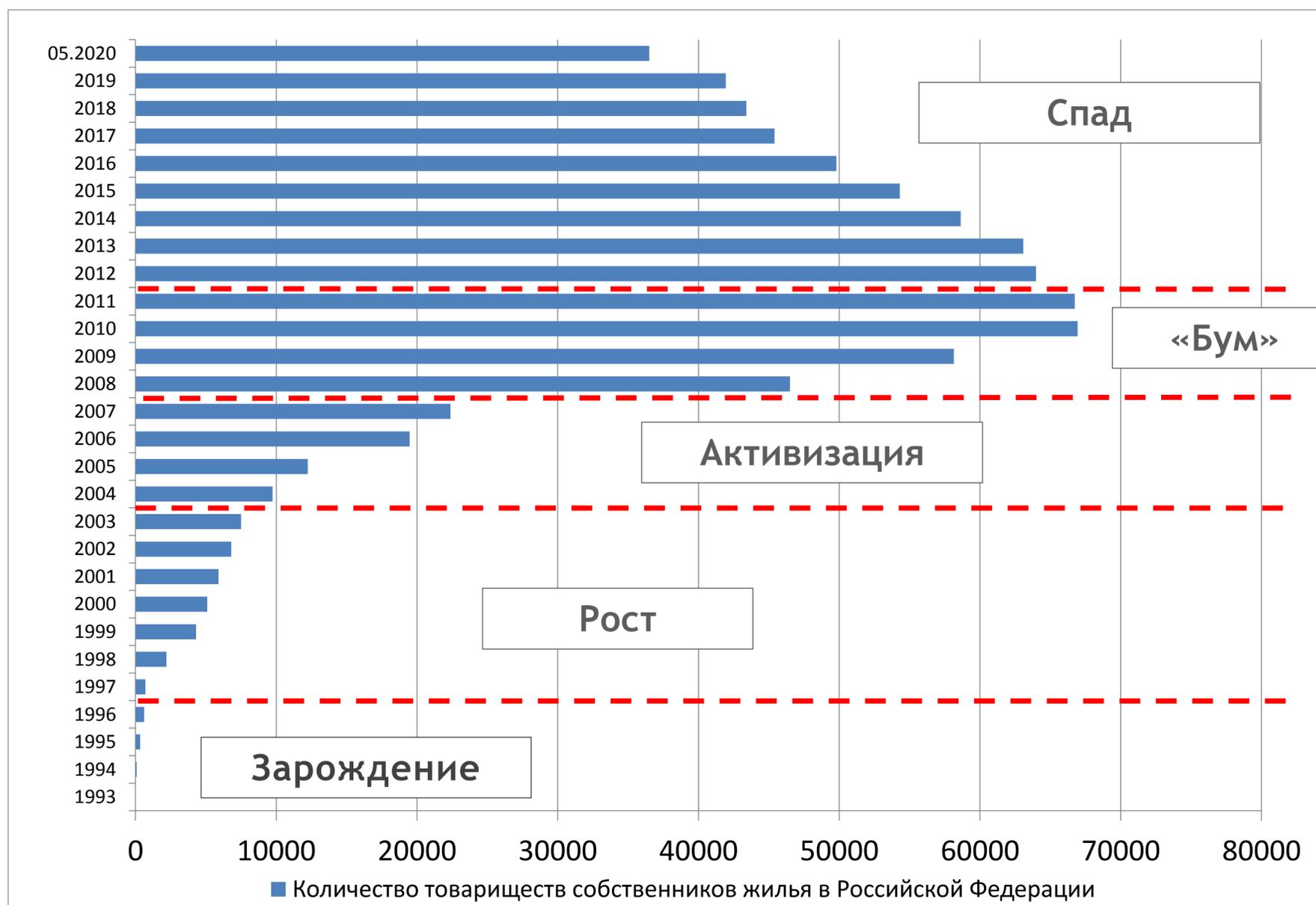


# Развитие товариществ собственников жилья

- Динамика численности, этапы создания и факторы развития товариществ собственников жилья в Российской Федерации с 1993 по 2019 гг.

# Динамика развития товариществ собственников жилья в Российской Федерации в 1993 - 2020 гг.

- Предпосылки развития ТСЖ в России: укрепление института частной собственности и развитие частного предпринимательства → передача частного жилья в управление его собственникам
- Рост количества ТСЖ с 0 в 1992 году до 67 тыс. в 2010 году, затем продолжающийся спад
- Можно выделить несколько этапов развития

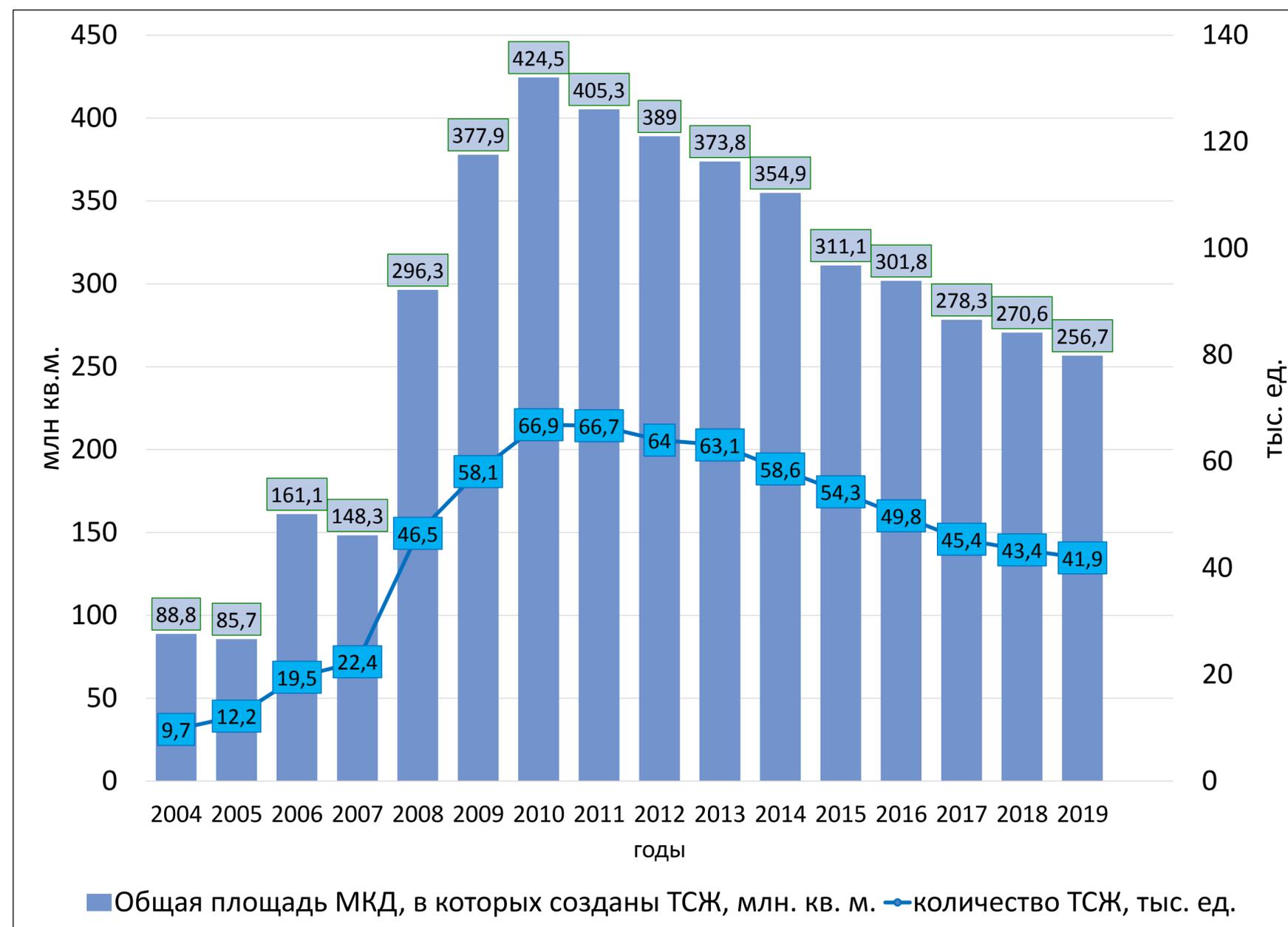


Источник: ИЭГ по данным Фонда «Институт экономики города» (1993 - 1996 гг.), Российской газеты <https://img.rg.ru/i/mics/br496-3p-4.gif> (1997 г. - 2002 г.); формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) (2004 - 2019 гг.); портала ГИС ЖКХ - <https://dom.gosuslugi.ru/> (05.2020 г.)

## Факторы развития ТСЖ:

- ❑ финансовая и методическая поддержка органов местного самоуправления - на первых этапах;
- ❑ детальное и понятное законодательное регулирование (1996 г. и 2004 г.);
- ❑ разрешение застройщикам регистрировать ТСЖ в новостройках в 1997-2010 гг.;
- ❑ финансовая поддержка регионам и муниципалитетам за счёт средств Фонда ЖКХ в 2008-2010 гг. при условии наличия ТСЖ в 20% к 2011 г.;
- ❑ потеря мотивации с 2011 г., зарегулированность, регистрация ТСН вместо ТСЖ с 2014 г. - антистимулы

## Динамика количества товариществ собственников жилья и общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ

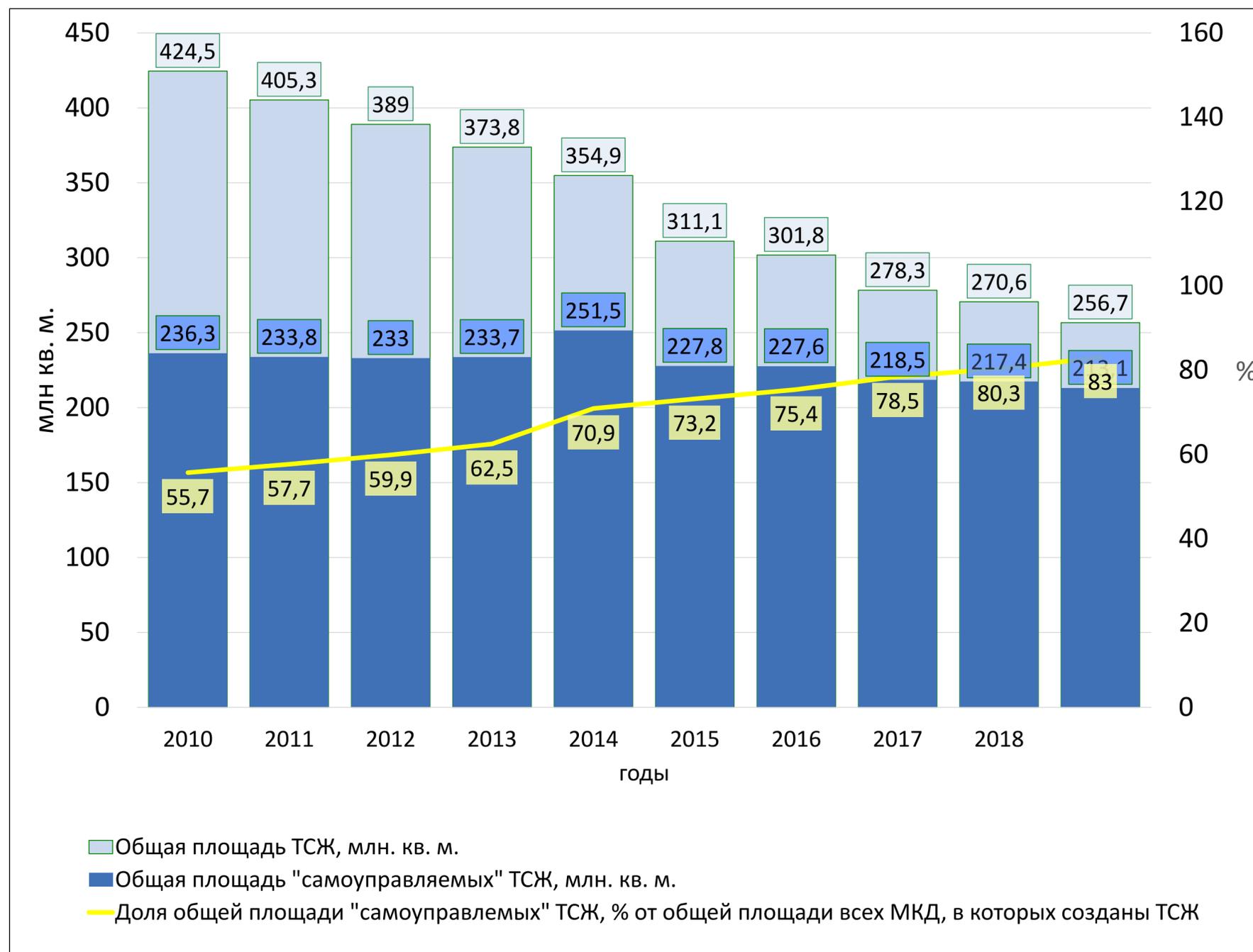


Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2004 - 2019 гг.

- Общая площадь всех МКД, в которых созданы ТСЖ, сокращается
- Общая площадь МКД, которыми ТСЖ управляют самостоятельно, без заключения договора управления с управляющей организацией, остаётся стабильной
- Доля общей площади «самоуправляемых» ТСЖ (среди всех домов ТСЖ) растёт

**ТСЖ не стали основным заказчиком профессиональных услуг управляющих организаций**

## Динамика общей площади МКД, в которых созданы ТСЖ, и доли ТСЖ, самостоятельно управляющих своими домами



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) за 2004 - 2019 гг.

# Выводы по мониторингу развития товариществ собственников жилья

---

1

Специальное законодательное регулирование создания и деятельности ТСЖ постоянно изменялось в течение 25 лет

2

За этот период не созданы достаточно важные стимулы для объединения собственников помещений в многоквартирном доме в ТСЖ по собственной инициативе

3

Товарищества собственников жилья не стали преобладающим способом управления многоквартирными домами

4

Дома ликвидированных ТСЖ полностью перешли под управление управляющих организаций

5

Стабильность демонстрируют только ТСЖ, управляющие своими домами самостоятельно, без услуг управляющей организации

6

Товарищества собственников жилья не стали основным заказчиком профессиональных услуг управляющих организаций

# Развитие конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами

- Оценка уровня концентрации рынка услуг по управлению многоквартирными домами
- Оценка рынка услуг по управлению многоквартирными домами по доле организаций частной и государственной/муниципальной формы собственности

# Методика оценки уровня концентрации на рынке услуг по управлению многоквартирными домами



## ▶ Международная практика

- Коэффициент концентрации рынка CR (concentration ratio) - сумма долей рынка, занимаемых самыми крупными (по их доле на рынке) компаниями
- Метод Бейна:
  - *высококонцентрированные олигополии*:  $CR-4 > 65\%$  и  $CR-8 > 85\%$
  - *умеренно концентрированные олигополии*:  $50\% < CR-4 < 65\%$  и  $70\% < CR-8 < 85\%$
  - *низкоконцентрированные олигополии*:  $35\% < CR-4 < 50\%$  и  $45\% < CR-8 < 70\%$
  - *неконцентрированный рынок*:  $CR-4 < 35\%$  и  $CR-8 < 45\%$
- Индекс Герфиндаля-Гиршмана (НИИ) - сумма квадратов долей рынка (в %) всех участников рынка - отражает равномерность распределения рыночных долей хозяйствующих субъектов на рынке



## ▶ Метод ФАС России

- Совокупность коэффициента концентрации рынка CR и индекса рыночной концентрации Герфиндаля-Гиршмана
- Уровни концентрации товарного рынка:
  - *высокий*:  $70\% \leq CR-3 < 100\%$  или  $2\,000 \leq НИИ \leq 10\,000$
  - *умеренный*:  $45\% \leq CR-3 < 70\%$  или  $1\,000 \leq НИИ < 2\,000$
  - *низкий*:  $CR-3 < 45\%$ ;  $НИИ < 1000$



## ▶ Методика представленного исследования

- Значения CR для рынка услуг по управлению МКД - CR-3, CR-4 и CR-8: суммарные доли рынка, принадлежащие 3, 4 и 8 самым крупным (по принадлежащим им долям рынка) управляющим организациям в каждом городе - административном центре субъекта Российской Федерации
- Индексы Герфиндаля-Гиршмана для каждого такого рынка

- Метод ФАС России наиболее «мягко» оценивает уровень концентрации рынка по управлению многоквартирными домами по сравнению с другими методами
- Более объективную картину концентрации рынка может дать применение CR, рассчитанных для большего чем 3 числа крупных управляющих организаций
- Методика ИЭГ:
  - сочетание значения коэффициентов концентрации CR-4, CR-8 и индекса Герфиндаля-Гиршмана
  - пороговые значения:
    - *высококонцентрированный рынок*: CR-4 > 65% и CR-8 > 85%; 2 000 < НИИ < 10 000;
    - *умеренно концентрированный рынок*: 50% < CR-4 < 65% и 70% < CR-8 < 85%; 1 000 < НИИ ≤ 2 000;
    - *низко концентрированный рынок*: CR-4 < 50% и CR-8 < 70%; НИИ ≤ 1 000

## Количество административных центров субъектов РФ с различным уровнем концентрации рынка услуг по управлению МКД, определённым по разным методам

Уровень концентрации рынка	Количество городов, показатели которых находятся в интервале пороговых значений					
	по методу Бейна		по методу Герфиндаля-Гиршмана		по методу ФАС России	
	2020 г.	Изменение в 2020 г. в сравнении с 2017 г.	2020 г.	Изменение в 2020 г. в сравнении с 2017 г.	2020 г.	Изменение в 2020 г. в сравнении с 2017 г.
Высоко-концентрированный	13	- 1	7	0	6	+1
Умеренно концентрированный	9	- 2	14	- 3	13	-2
Низко-концентрированный	29	0	62	+ 3	64	+1
Неконцентрированный	32	+ 3	не применим		не применим	

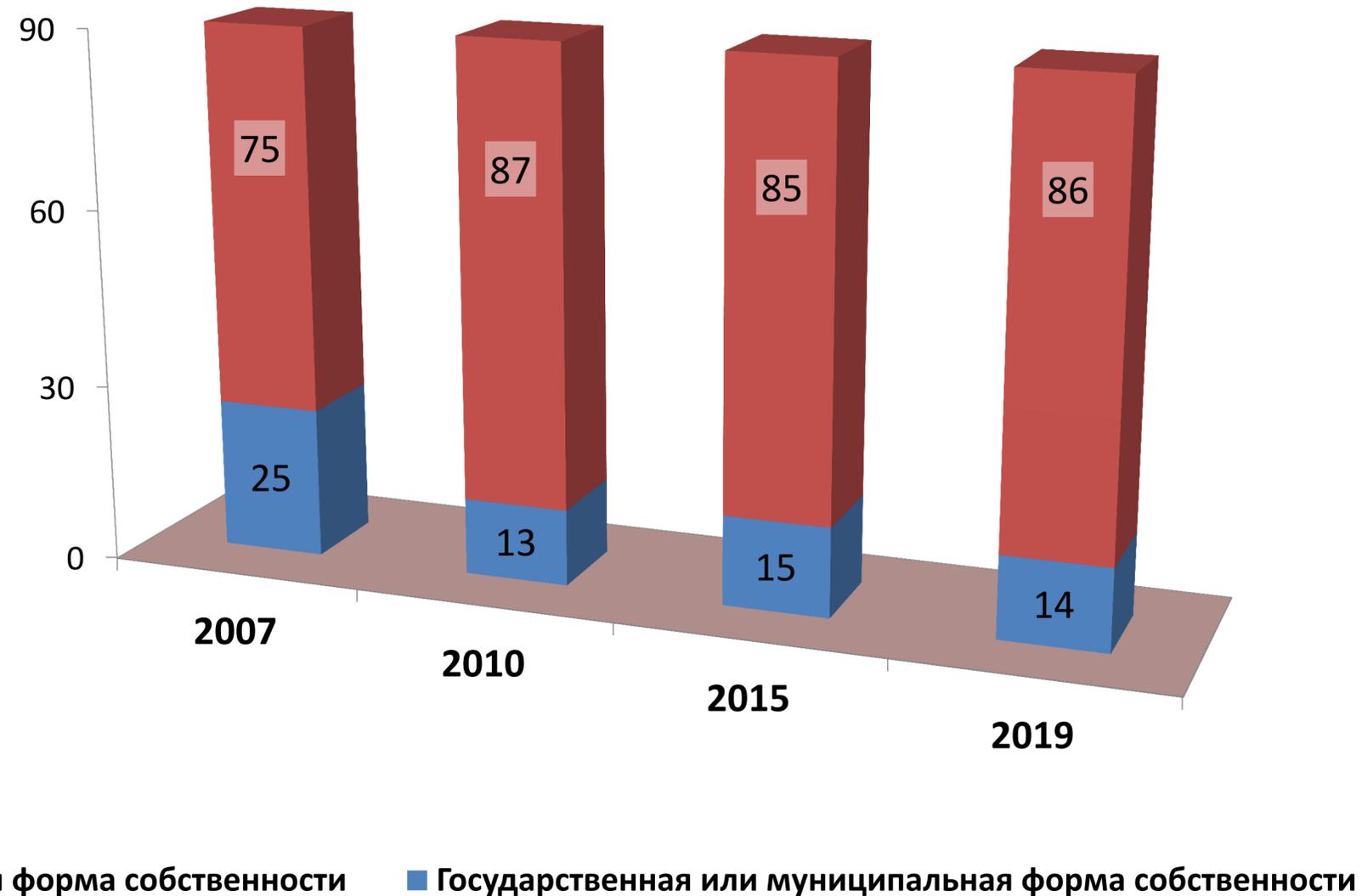
Источник: ИЭГ



# Концентрация рынка услуг управления МКД в 2020 году в административных центрах субъектов РФ - городах с различной численностью населения

Город Москва	Низкая концентрация рынка: 126 ГБУ, между которыми распределены МКД по районам города. Большое число мелких управляющих организаций чаще всего управляют МКД - новостройками.
Города - «миллионники»	Уровень концентрации рынка низкий, за исключением Красноярска с умеренной концентрацией рынка. В 6 из 13 городов данной группы (Казань, Омск, Уфа, Пермь, Воронеж и Волгоград) концентрация рынка увеличивается.
От 500 тыс. до 1 млн человек	Низкий уровень концентрации рынка в 16 из 18 городов данной группы с лучшими показателями у Саратова. Умеренная концентрация рынка в Краснодаре и Ярославле. Концентрация снижается на рынках 8 городов (Саратов, Иркутск, Ульяновск, Хабаровск, Оренбург, Кемерово, Пенза и Липецк).
От 250 тыс. до 500 тыс. человек	В 23 из 30 городов рынок низко концентрированный, в Севастополе, Симферополе и Смоленске высоко концентрированный, в остальных 4 городах концентрация рынка умеренная. Концентрация рынка уменьшается в 7 городах группы.
От 100 тыс. до 250 тыс. человек	В 8 городах из 12 рынок низко концентрированный, в Майкопе, Черкеске и Кызыле умеренный уровень, в Петропавловске-Камчатском - высокая концентрация рынка. В 6 городах концентрация рынка уменьшается, в 4 увеличивается.
Менее 100 тысяч человек	Малый объём рынка по управлению МКД определяет высокую (в 3 из 8 городов) и умеренную (в 4 городах) концентрацию рынка. Только в Магадане низкий уровень концентрации. В 5 городах концентрация рынка уменьшается.

## Распределение общей площади МКД по управляющим организациям разной формы собственности в 2007 - 2019 гг., %



Источник: ИЭГ по данным формы статистического наблюдения № 22-ЖКХ (реформа)

*Доля организаций частной формы собственности в сфере выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - ключевой показатель конкуренции на рынке выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном*

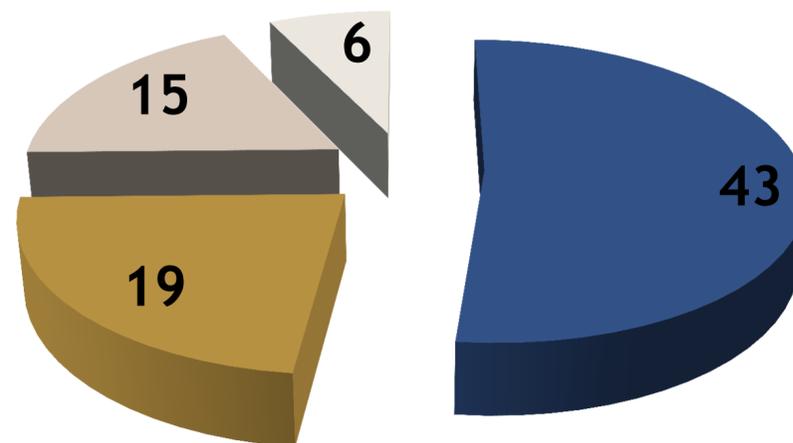
*ДОМЕ (расп. Правительства РФ от 17.04.2019 г. № 768-р)*

- **20% в 2022 году - целевое значение**
- **86% в 2019 году - в 4,3 раза превышает целевое значение**
- **Необходимо пересмотреть целевое значение ключевого показателя, исходя из ситуации на рынке**

- Государственный и муниципальный сектор на рынке услуг по управлению многоквартирными домами полностью отсутствует в 4 субъектах РФ - Республике Марий Эл, Республике Адыгея, Омской области, Карачаево-Черкесской Республике.
- В 65 из 83 административных центров субъектов РФ доля общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении организаций государственного и муниципального сектора, не превышает 5%.
- Доля общей площади многоквартирных домов, находящихся в управлении государственных и муниципальных организаций более 60% - в Республике Алтай, Республике Тыва, Чукотском АО, городе Москве (68,6%).

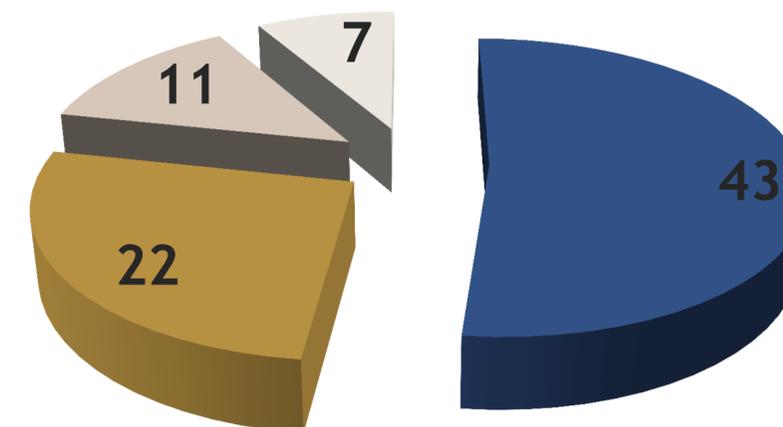
## Распределение числа административных центров субъектов РФ по доле организаций частной формы собственности в сфере выполнения работ по содержанию и текущему ремонту в многоквартирных домах

2017



■ до 1%      ■ 1% - 5%  
■ 5% - 20%    ■ более 20%

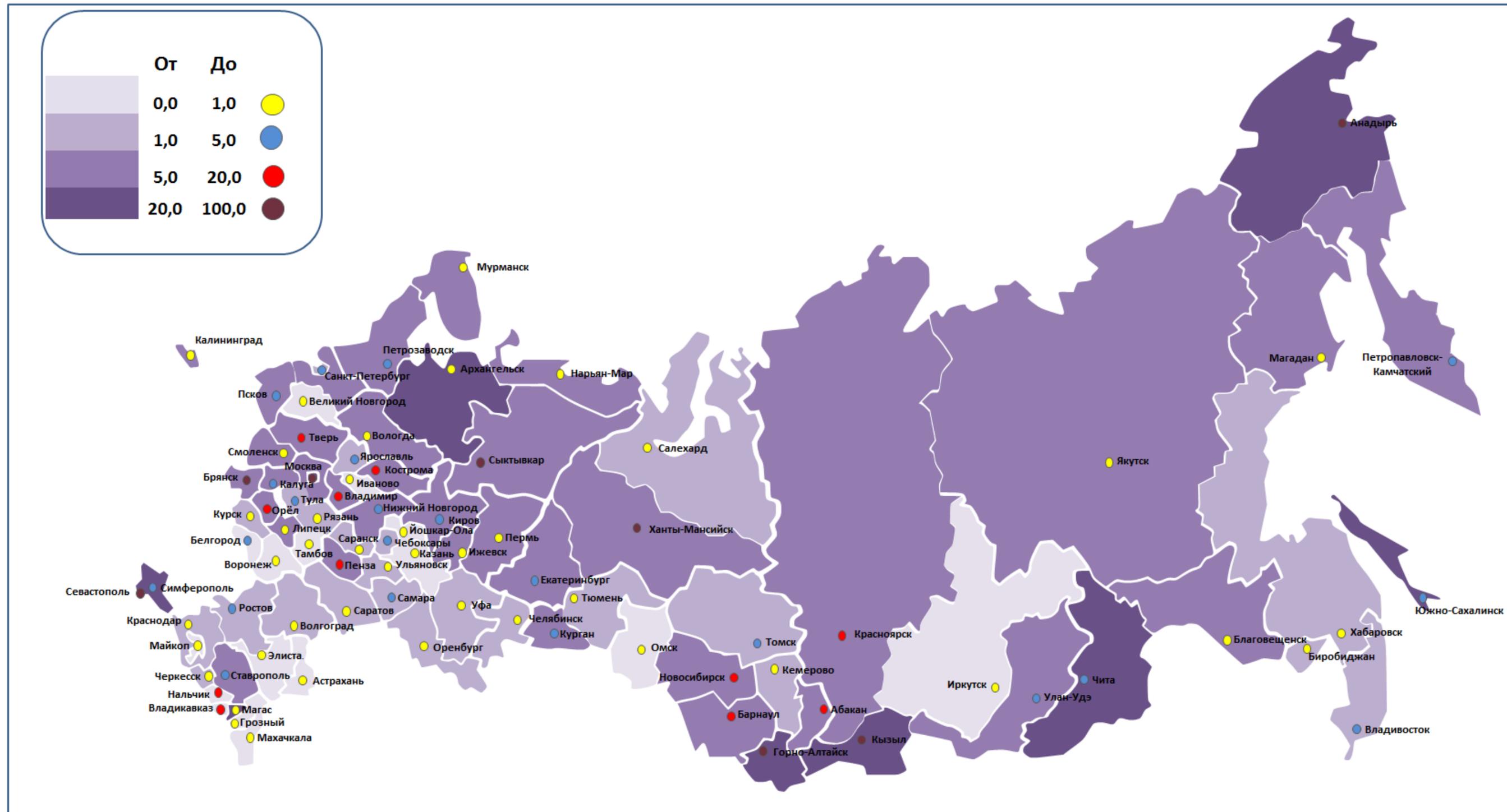
2020



■ до 1%      ■ 1% - 5%  
■ 5% - 20%    ■ более 20%

Источник: ИЭГ по данным Интернет портала «Реформа ЖКХ»  
<https://www.reformagkh.ru/>

# Доля площади МКД, управляемых управляющими организациями государственной и муниципальной формы собственности в субъектах РФ в 2019 г. и в административных центрах субъектов РФ в 2020 г., %



Источник: данные статистической формы № 22-ЖКХ (реформа) за 2019 год; Интернет портала «Реформа ЖКХ» <https://www.reformagkh.ru/> (данные на май 2020 г.)

# Выводы по мониторингу уровня концентрации на рынке услуг управления многоквартирными домами

---

1

В 74,7% административных центрах субъектов РФ уровень концентрации рынка низкий, в 8,4% - высокий

2

С 2017 г. до 2020 г. ситуация на рынках управления МКД в городах в целом стабильная, в 40% административных центров субъектов РФ концентрация снижается, в 21,7% - незначительно повышается

3

Доля госуд. и муницип. организаций низкая (в 78,3% адм. центров субъектов РФ - не более 5% при среднем показателе по стране - 14% в 2019 году), за исключением 7 городов, в том числе Москвы (68,6%) и Севастополя (30,5%)

4

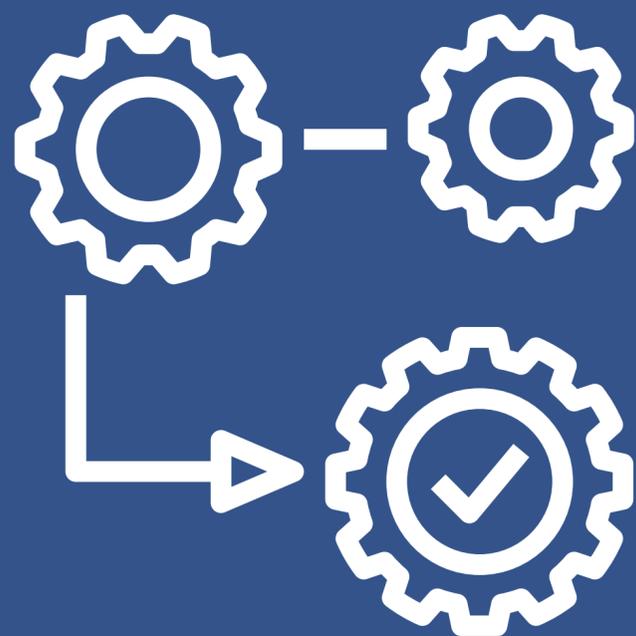
На практике рынок часто поделён между управляющими организациями, в том числе госуд./муницип. организациями (пример Москвы) или бывшими госуд./муницип. организациями, крупным бизнесом

5

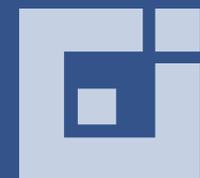
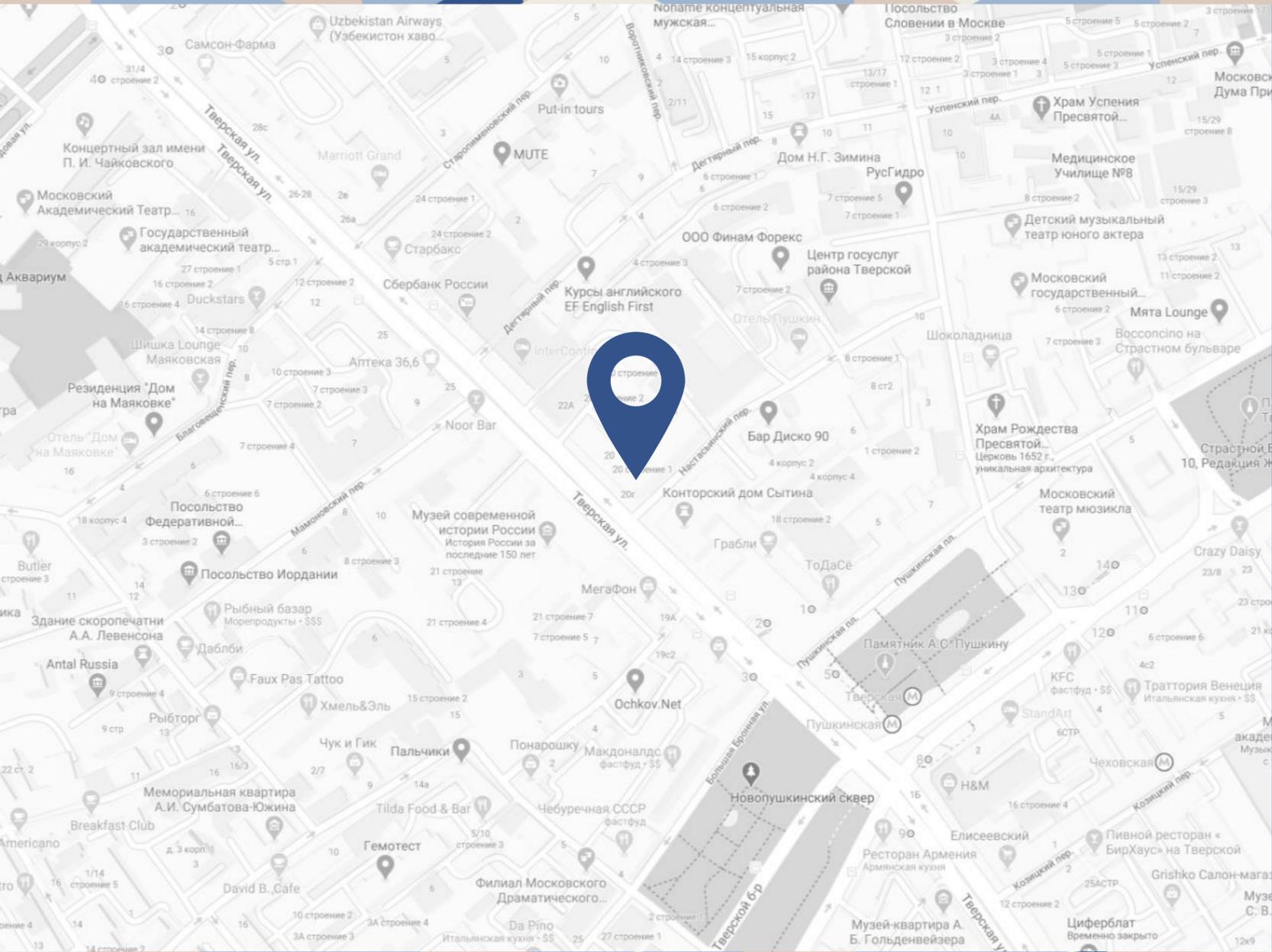
Введение в 2014 году лицензирования управляющих организаций не улучшило, а в ряде случаев способствовало закреплению раздела рынка управления многоквартирных домов

6

Часто у потребителей услуг отсутствует или слабо реализуется возможность выбирать и менять по коллективному решению управляющую организацию



**Серьёзные системные проблемы в сфере управления многоквартирными домами, в реализации прав и интересов собственников помещений в многоквартирных домах, развитии конкуренции на рынке управления многоквартирными домами свидетельствуют о необходимости совершенствования законодательства, прежде всего Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях усиления прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирных домах и упрощения процедур принятия ими коллективных решений по управлению принадлежащим им общим имуществом**



# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

