

Фонд «Институт экономики города»

МОНИТОРИНГ СИТУАЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Φ

(работа выполнена за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт экономики города» в 2020 г.)

И.В. Генцлер, директор Направления «Городское хозяйство

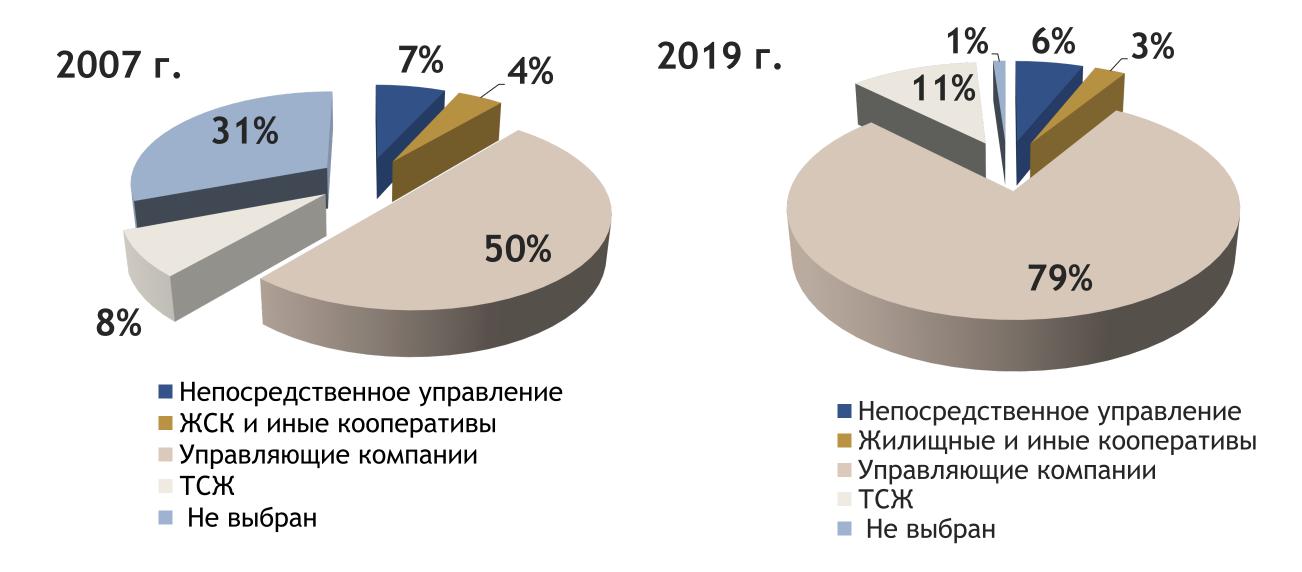


Изменение ситуации в сфере управления многоквартирными домами

После начала реформ прошло более 25 лет, после принятия нового Жилищного кодекса Российской Федерации - 15 лет

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ

% общей площади МКД, в которых собственники должны выбрать способ



Число МКД, управляющая организация для которых отбирается на муниципальном конкурсе, постоянно сокращается. В 2019 г. 61,7 тыс. МКД управлялись организациями, отобранными на муниципальных конкурсах (13% от всех МКД, управляемых управляющими организациями)

% от общего числа МКД

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	

В 2019 году число ТСЖ - 41 940, кооперативов - 10 997, управляющих организаций - 17 683

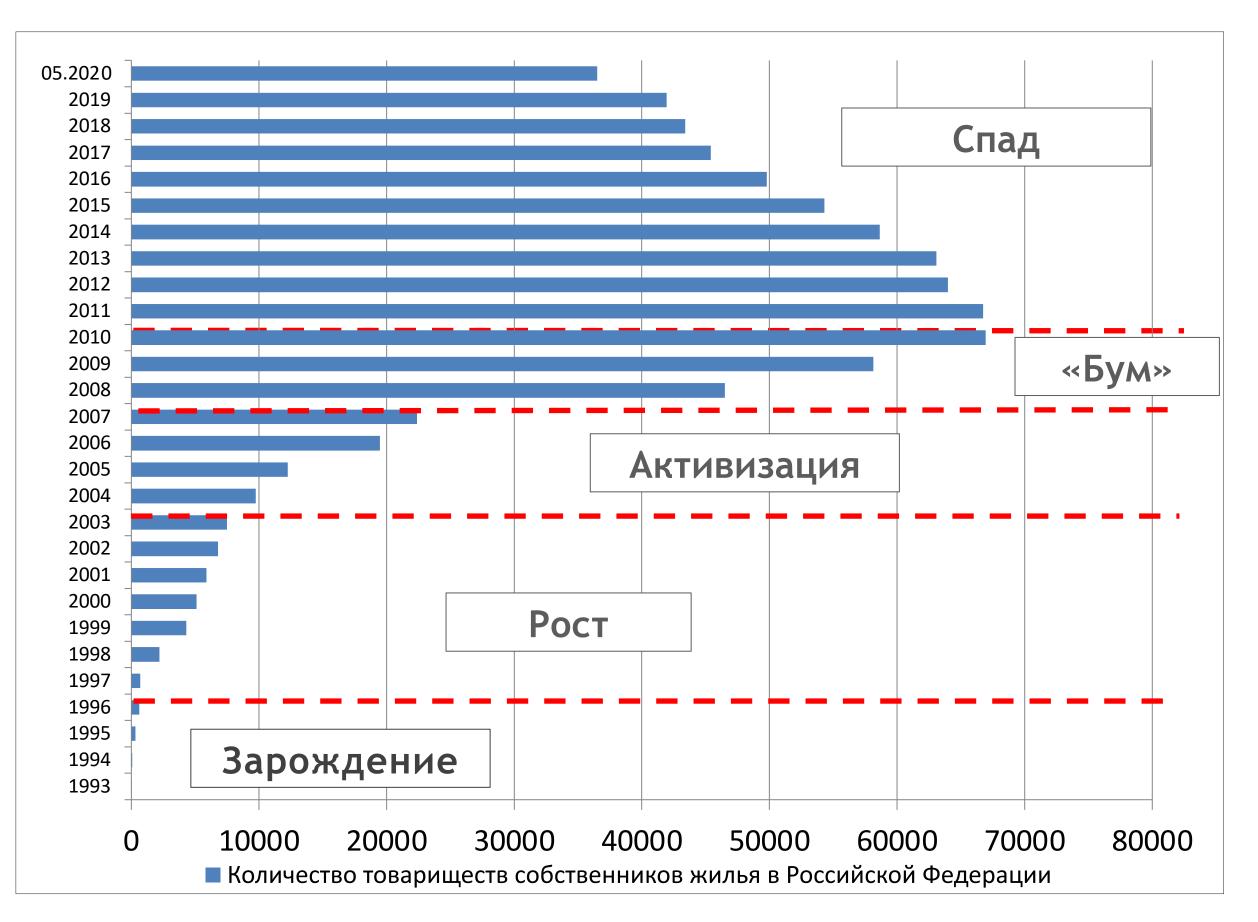
В 2019 г. управляющие организации управляли 64,55% МКД (более 80% общей площади всех МКД)



РАЗВИТИЕ ТОВАРИЩЕСТВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

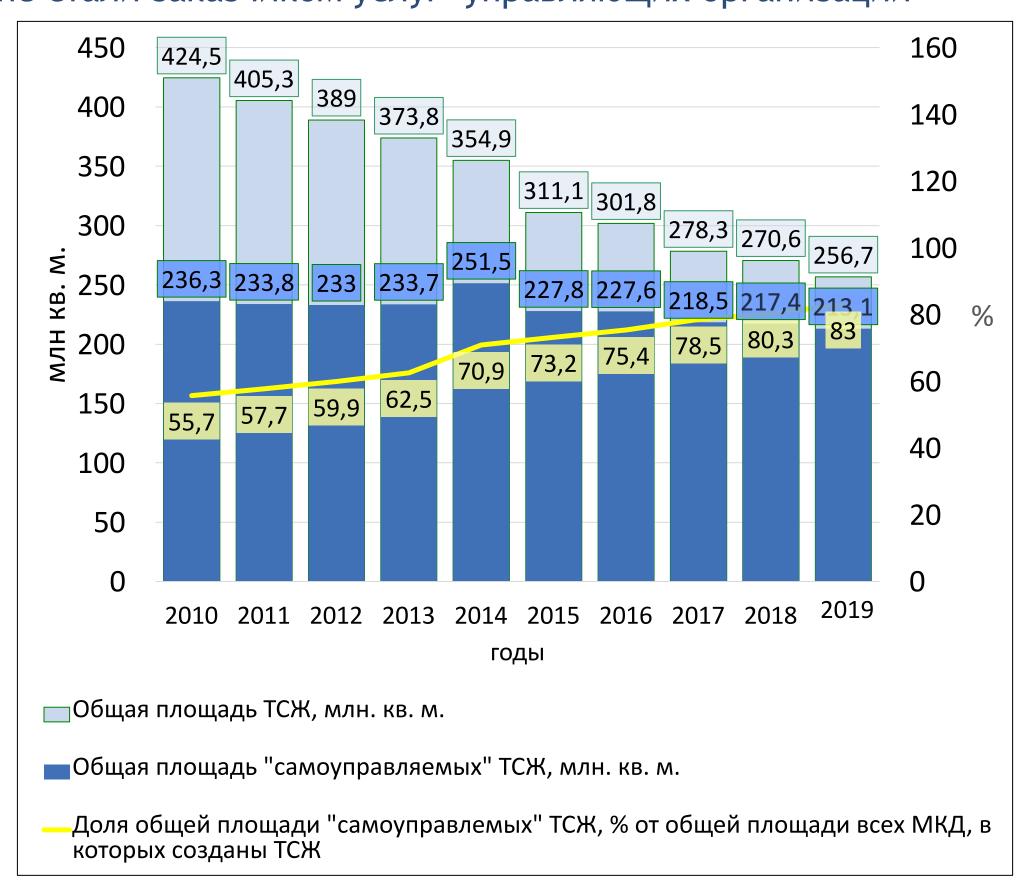
количество тсж

Количество ТСЖ сокращается. ТСЖ не стали основным способом управления МКД



Общая площадь МКД, в которых созданы ТСЖ. Доля ТСЖ, самостоятельно управляющих своими домами

Более 80% площади МКД, в которых созданы ТСЖ, управляется ТСЖ. ТСЖ не стали заказчиком услуг управляющих организаций

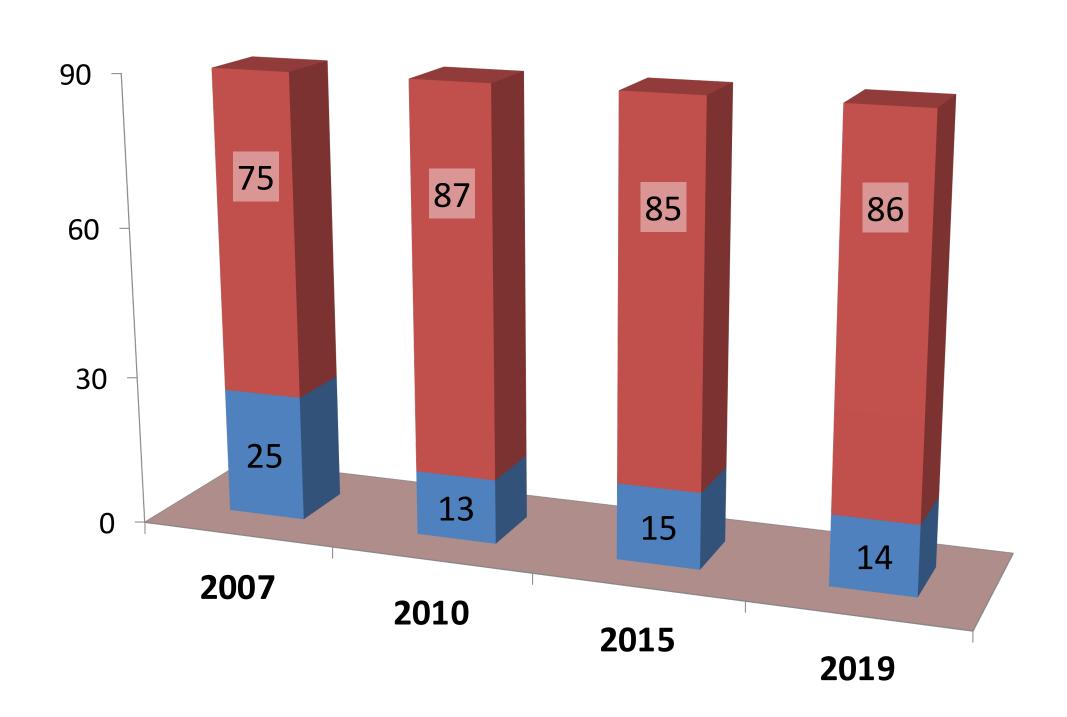


Источник: ИЭГ по данным Фонда «Институт экономики города» (1993 - 1996 гг.), Российской газеты https://img.rg.ru/i/mics/br496-3p-4.gif (1997 г. - 2002 г.); формы статистического наблюдения 22-ЖКХ (реформа) (2004 - 2019 гг.); портала ГИС ЖКХ - https://dom.gosuslugi.ru/ (05.2020 г.)



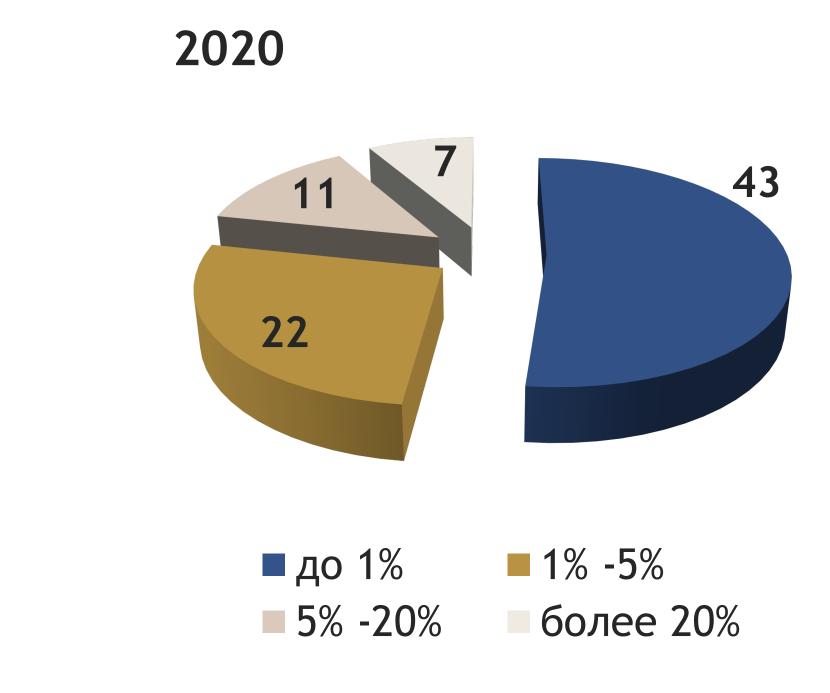
В УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ПРЕОБЛАДАЮТ ЧАСТНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Распределение общей площади МКД (%) по управляющим организациям разной формы собственности



- Частная форма собственности
- Государственная или муниципальная форма собственности

Распределение числа административных центров субъектов РФ по доле организаций государственной и муниципальной формы собственности в сфере управления многоквартирными домами



- Более 60% МКД (по площади) управляются государственными и муниципальными организациями в Республике Алтай, Республике Тыва, Чукотском автономном округе, городе Москве (68,6%)
- Нет муниципальных и государственных управляющих организаций в Республике Марий Эл, Республике Адыгея, Омской области, Карачаево-Черкеской Республике



Оценка концентрации рынка услуг управления МКД в 2020 году в административных центрах субъектов РФ городах с различной численностью населения по методике ИЭГ:

- высококонцентрированный рынок: CR-4 > 65% и CR-8 > 85%; 2 000 < HHI < 10 000
- умеренно концентрированный рынок: 50% < CR-4 < 65% и 70% < CR-8 <85%; 1 000 < HHI ≤ 2 000
- низко концентрированный рынок: CR-4<50% и CR-8<70%; HHI ≤ 1000

CR0-4, CR-8 - коэффициент концентрации - сумма долей рынка (%), принадлежащих 4 и 8 наиболее крупным участникам рынка HHI - индекс Герфиндаля-Гиршмана - сумма квадратов долей рынка (в %) всех участников рынка

УРОВЕНЬ КОНЦЕНТРАЦИИ РЫНКА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД В ГОРОДАХ - АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЦЕНТРАХ СУБЪЕКТОВ РФ

Город Москва

Низкий уровень концентрации рынка.

126 ГБУ «Жилищник», созданных в районах города Частные управляющие организации управляют МКД - новостройками

Города -«МИЛЛИОННИКИ» Низкий уровень концентрации рынка, за исключением Красноярска (умеренная концентрация рынка).

В 6 из 13 городов концентрация рынка увеличивается (Казань, Омск, Уфа, Пермь, Воронеж и Волгоград)

От 500 тыс. до 1 млн человек

Низкий уровень концентрации рынка в 16 из 18 городов (лучший показатель 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

Низкий уровень концентрации рынка в 23 из 30 городов, в 4 городах - умеренная концентрация рынка. Высокий уровень концентрации рынка в Севастополе, Симферополе и Смоленске.

Концентрация рынка уменьшается в 7 городах группы.

От 100 тыс. до 250 тыс. человек

Низкий уровень концентрации рынка в 8 городах из 12. Умеренная концентрация рынка в Майкопе, Черкеске и Кызыле. Высокая концентрация рынка в Петропавловске-Камчатском. В 6 городах концентрация рынка уменьшается, в 4 увеличивается.

Менее 100 тысяч человек

Высокая концентрация рынка в 3 из 8 городов.

Умеренная концентрация рынка в 4 городах.

Только в Магадане низкий уровень концентрации рынка.

В 5 городах концентрация рынка уменьшается.



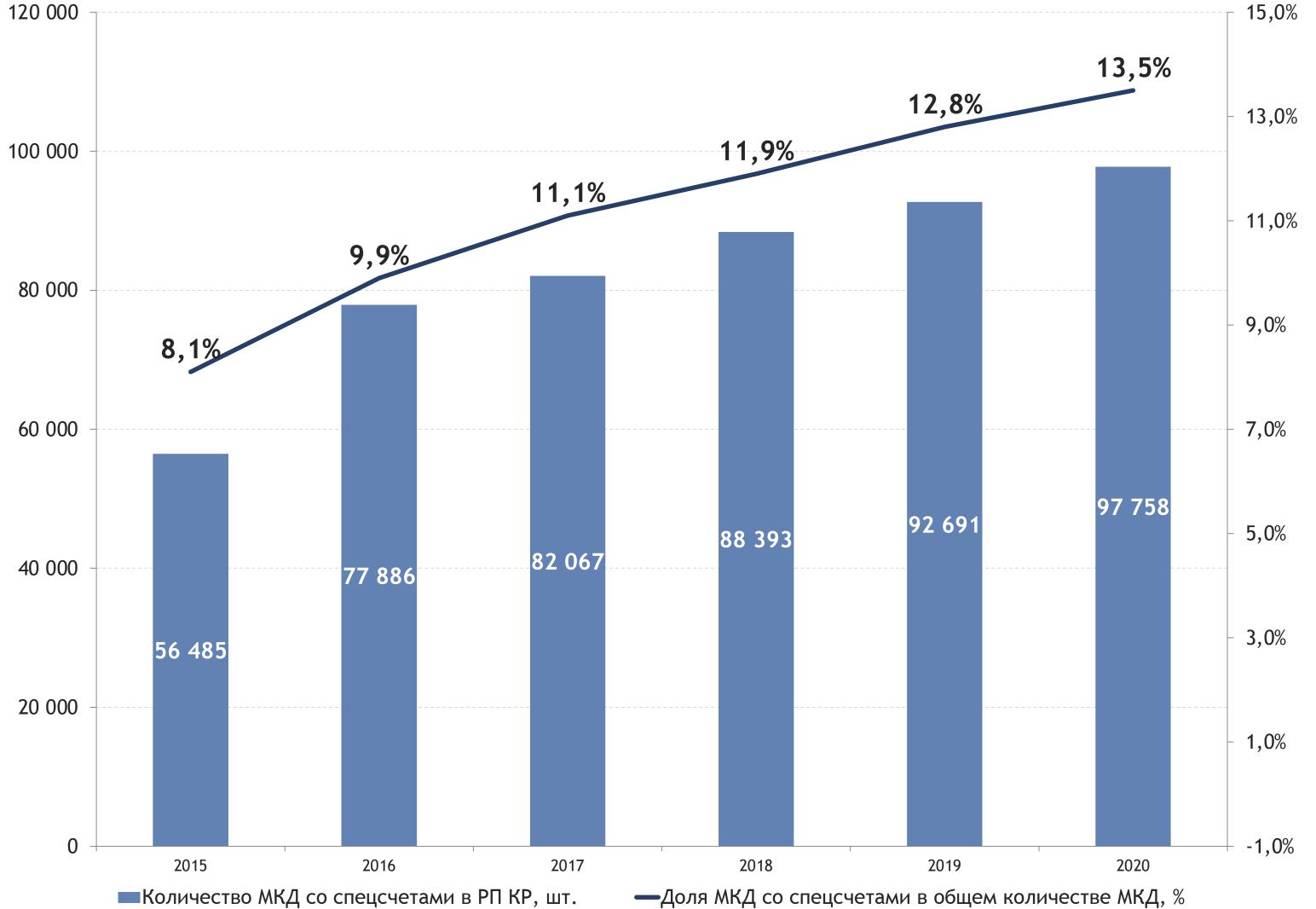
ремонта МКД «специальный счет»

Модель «специальный счет» - формирование за счет взносов на капитальный ремонт общих денежных средств собственников помещений в одном МКД и самостоятельная организация собственниками капитального ремонта дома

Стратегией развития ЖКХ на период до 2020 г. предполагался постепенный переход к преобладанию модели «специальный счет»

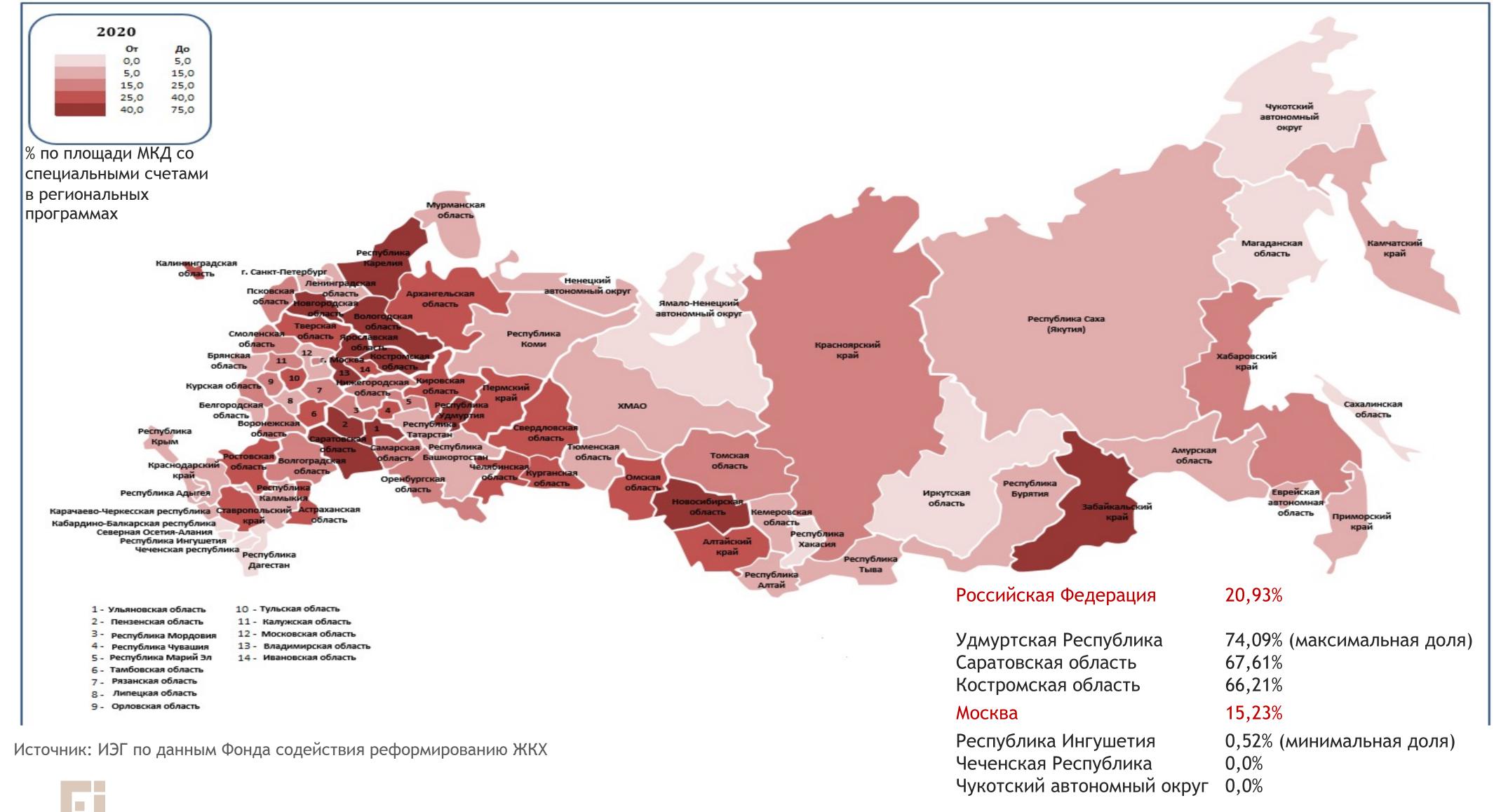
- За 2015 2020 гг.
- □ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 41 273 МКД (на 73,1%)
- доля специальных счетов в региональных программах увеличилась с 8,1% до 13,5%

Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах капитального ремонта



Источник: https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul

Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



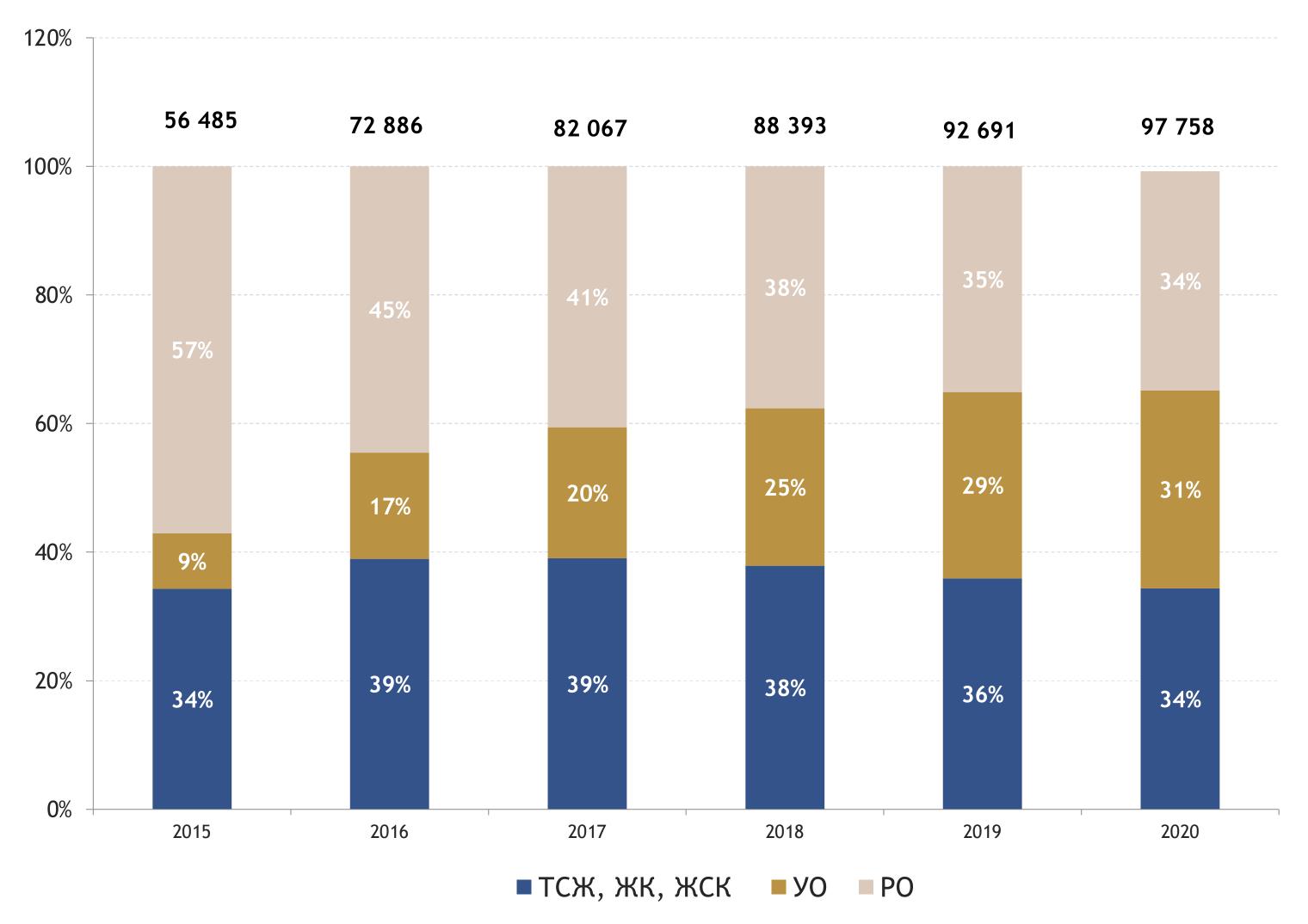


Увеличивается доля специальных счетов управляющих организаций

За период 2015-2020 гг.:

- □ количество специальных счетов управляющих организаций увеличилось в 6 раз (доля возросла с 9% до 31%)
- □ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось (доля снизилась с 57% до 34%)
- □ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов выросло, но доля не изменилась (34%)

Владельцы специальных счетов*



^{*}Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

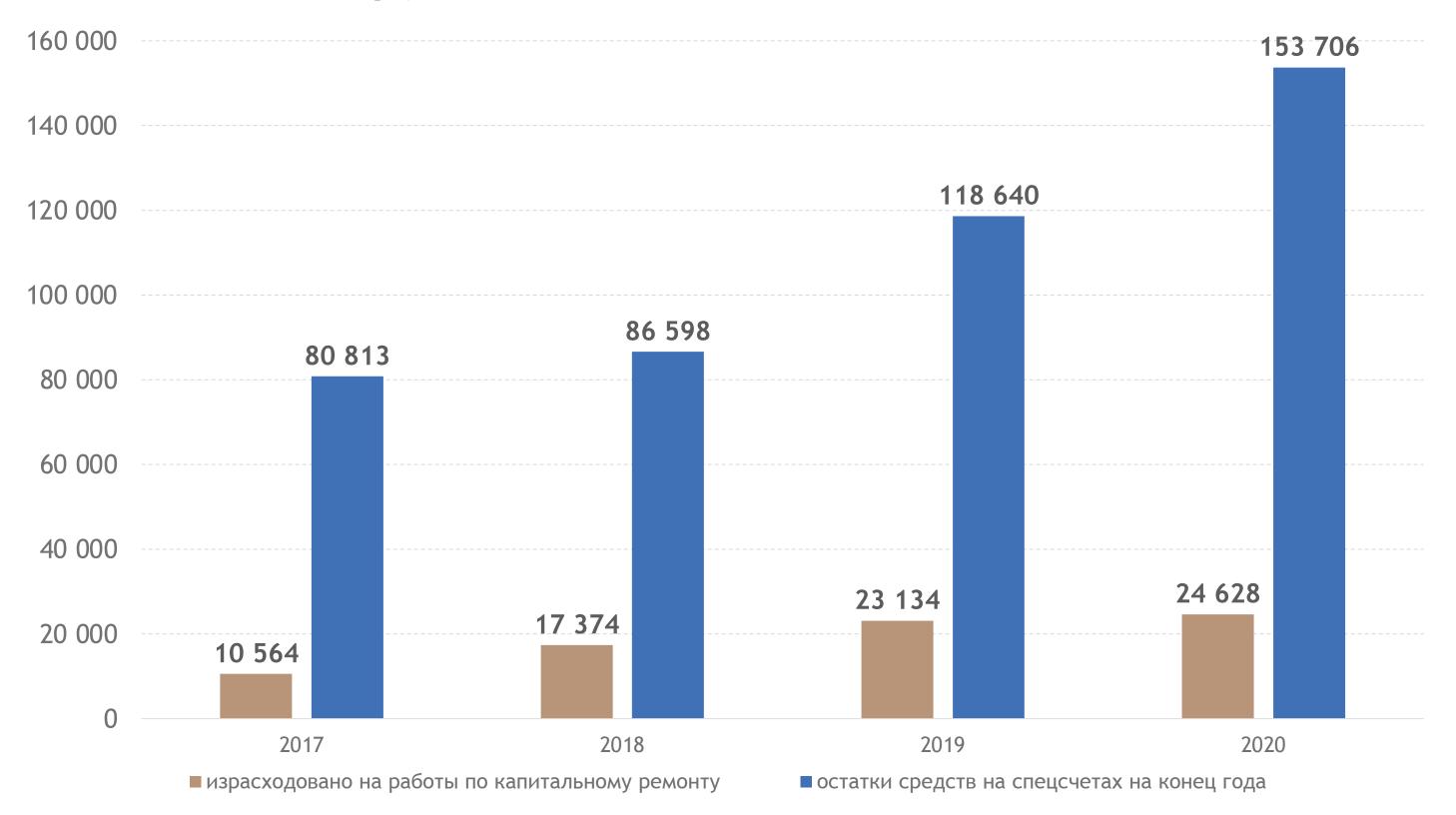
Источник: https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul

Увеличивается объем накоплений на специальных счетах. Объем ремонтов невелик

Это связано с особенностью финансовой модели капремонта:

- нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета расходуются периодически
- недостаточность накоплений на счете одного МКД для проведения ремонта

Объем финансирования капитального ремонта со специальных счетов и остатки средств на специальных счетах, млн рублей



Наибольший объем накоплений на специальных счетах, млрд руб.:

Москва	26,0
Свердловская область	9,2
Новосибирская область	6,4
Ростовская область	6,4
Пермский край	5,0

Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ

Специальный счет - более сложный для собственников способ, чем «общий котел»

Результаты опроса «Что необходимо для развития и успешного функционирования модели «специальный счет?»

Организаторы опроса: Фонд «Институт экономики города» Ассоциация владельцев специальных счетов (Москва)

Респонденты: Представители МКД - 31 Эксперты - 4

из 7 городов: Москва, Владимир, Вологда, Краснодар, Ростовна-Дону, Ижевск, Ярославль

Собственники помещений в МКД со специальными счетами испытывают большие сложности и им нужны:

- Лучший доступ к информации о законодательстве, регулирующем модель «специальный счет»
- Разъяснения, ответы экспертов на вопросы

- Рекомендации по материалам и технологиям капитального ремонта
- Рекомендации по организации, контролю и приемке работ

- Опыт других МКД
- Региональная «горячая линия» для получения ответов и решения проблем



- Возможность привлечь заемные средства (независимо от управляющей организации)
- Возможность принятия мер к собственникамдолжникам

Для улучшения ситуации в сфере управления и капитального ремонта многоквартирными домами ИЭГ разработаны:



Концепция и законопроект по совершенствованию системы управления многоквартирными домами:

- упрощение требований и процедур общего собрания
- о институт представительства собственников
- о обособление средств собственников помещений на содержание общего имущества на специальном счете
- о изменение системы отношений «заказчик исполнитель»



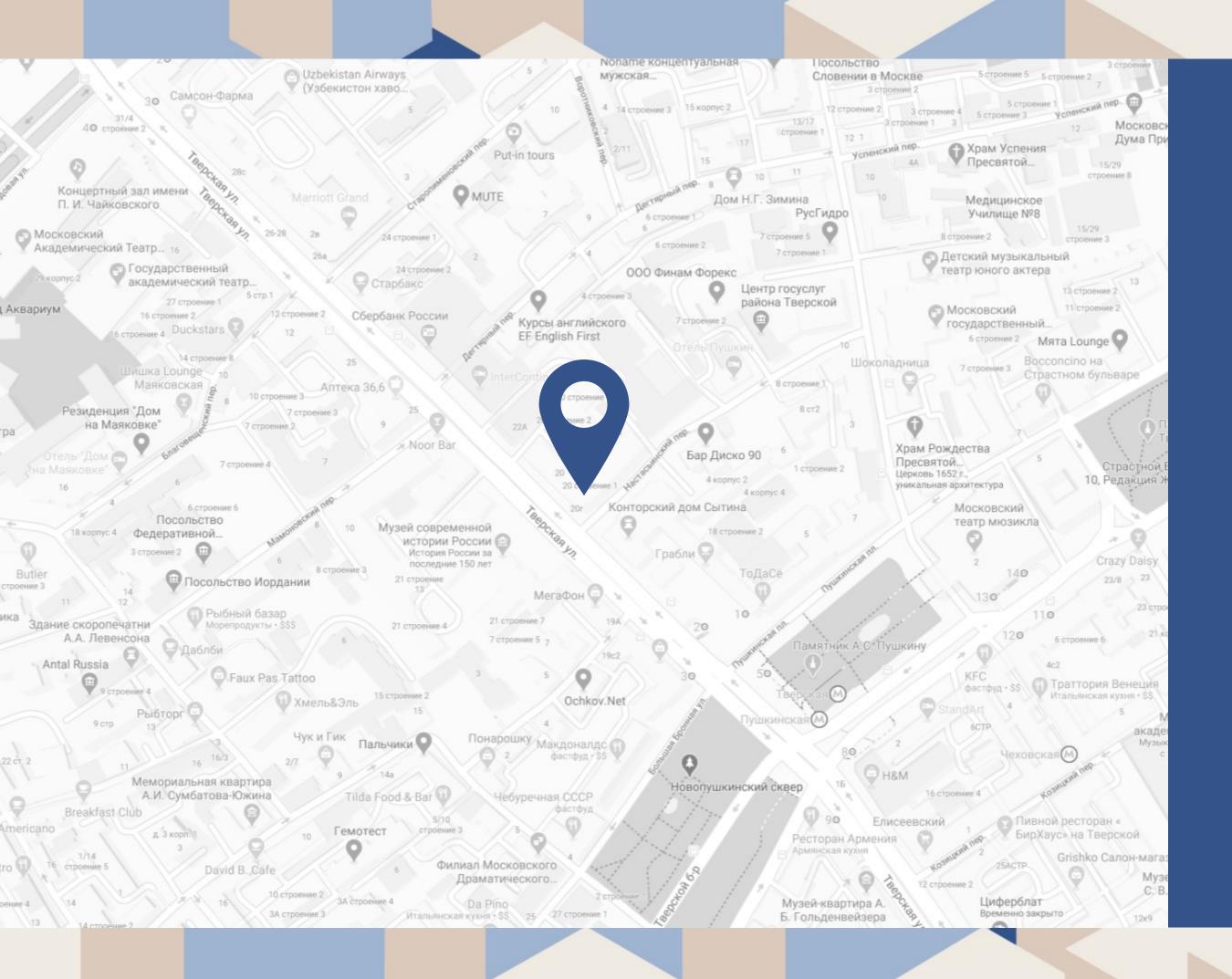
Информационно-методическое обеспечение формирования договора управления многоквартирным домом



Предложения по развитию модели «специальный счет» и законопроект о кредитовании капитального ремонта МКД со специальным счетом



Информационно-методические пособия, рекомендации для собственников «Дорожная карта капитального ремонта»





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

Web-site: www.urbaneconomics.ru





