

Авторы:

Шерешовец Е. В. — директор саморегулируемой организации управляющих недвижимостью «Качество. Инновации. Технологии» (СРО УН «КИТ»), заведующая кафедрой «Правовое регулирование строительства и жилищно-коммунальных услуг» при ФАОУ ДПО «Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса» при Минстрое РФ, сотрудник экспертной группы Центра управления жилищно-коммунальным хозяйством для информационно-аналитического сопровождения реформирования и модернизации отрасли ЖКХ в России в РАНХиГС при Президенте РФ, практикующий юрист;

Аринцева О. П. — эксперт в сфере жилищного просвещения, преподаватель, автор учебных и методических материалов, директор АНО «Центр жилищного просвещения», член Общественной палаты Калининградской области, Совета по реформированию ЖКХ при губернаторе Калининградской области;

Блех Е. М. — д. э. н., профессор, профессор РАНХиГС при Президенте РФ, заместитель директора Центра управления жилищно-коммунальным хозяйством, член Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства, член межведомственной рабочей группы по вопросам кадрового обеспечения сферы жилищно-коммунального хозяйства при Минстрое РФ, академик жилищно-коммунальной академии России, почетный работник ЖКХ;

Богомольный Е. И. — к. т. н., д. э. н., профессор, лауреат Государственной премии РФ и премии Правительства РФ, член наблюдательного совета ГК — Фонд содействия реформированию ЖКХ, заместитель директора Института отраслевого менеджмента, заведующий кафедрой управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ РАНХиГС при Президенте РФ.

Шерешовец Е. В.

К64 Конкуренция на рынке услуг ЖКХ / Е. В. Шерешовец, О. П. Аринцева, Е. М. Блех, Е. И. Богомольный; под общ. ред. Е. В. Шерешовец. — Москва : Проспект, 2016. — 80 с.

ISBN 978-5-392-20112-9

Книга предназначена для выявления недостатков сложившихся отношений между предприятиями в сфере жилищно-коммунального комплекса, их анализа и исправления, с целью построения эффективной системы конкуренции, функционирующей в динамических, спонтанно меняющихся условиях рынка.

Содержащиеся в работе выводы могут быть использованы органами местного самоуправления при обосновании и принятии управленческих решений. Книга рекомендуется в качестве методического пособия для руководителей управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК, собственников помещений в многоквартирных домах, интересующихся спецификой деятельности по управлению многоквартирными домами, а также для студентов, изучающих основы управления недвижимым имуществом.

УДК 347.254

ББК 67.404

Изображение на обложке Palto/Shutterstock.com.

Учебное издание

**ШЕРЕШОВЕЦ ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА,
АРИНЦЕВА ОЛЬГА ПЕТРОВНА,
БЛЕХ ЕВГЕНИЙ МИХАЙЛОВИЧ,
БОГОМОЛЬНЫЙ ЕВГЕНИЙ ИСААКОВИЧ**

**КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ
УСЛУГ ЖКХ**

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 26.10.2015. Формат 60×90 1/16.

Печать офсетная. Печ. л. 5,0. Тираж 1000 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

© Коллектив авторов, 2015

© ООО «Проспект», 2015

ISBN 978-5-392-20112-9

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие.....	3
Введение.....	4

ГЛАВА 1 ВОЗНИКНОВЕНИЕ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ ЖКХ В РОССИИ

1.1. История возникновения конкуренции.....	5
1.1.1. С 1917 по 1993 год.....	5
1.1.2. С 1993 года по настоящее время.....	6
1.2. Анализ эффективности существующей системы жилищно-коммунального хозяйства	8
1.2.1. Благоустройство жилищного фонда	8
1.2.2. Качество жилищно-коммунальных услуг.....	10
1.2.3. Финансовые результаты предприятий жилищно-коммунального комплекса	13
1.2.4. Износ основных фондов предприятий ЖКХ	15
1.2.5. Наличие конкурентной среды в жилищной сфере	17

ГЛАВА 2 РАБОТЫ И УСЛУГИ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ

2.1. Термин «жилищно-коммунальное хозяйство»	19
2.2. Жилищные услуги	20
2.3. Коммунальные услуги	20

ГЛАВА 3 ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ И СПОСОБЫ ИХ РЕШЕНИЯ

3.1. Инертность граждан и воспитание активного собственника	24
3.2. Соотношение цены и качества жилищно-коммунальных услуг	26
3.2.1. Плата за жилищные услуги	27
3.2.2. Плата за коммунальные услуги	27
3.2.3. Плата за общедомовые нужды	28
3.3. Сложности при проведении конкурса по отбору управляющей организации.....	29
3.3.1. Временные затраты на проведение открытого конкурса.....	34
3.3.2. Отсутствие характеристики объекта конкурса (многоквартирного дома).....	37

3.3.3. Определение победителя	38
3.3.4. Нарушения в процедуре проведения конкурса	40
3.3.5. Кто должен управлять домом во временной промежуток до объявления победителя конкурса	40
3.3.6. Собственники помещений в МКД уклоняются от заключения договора	41

ГЛАВА 4

ДОБРОСОВЕСТНАЯ И НЕДОБРОСОВЕСТНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ЖКХ

4.1. Добросовестная конкуренция	44
4.1.1. Снижение цены	45
4.1.2. Повышение качества работ	45
4.1.3. Реклама	46
4.2. Недобросовестная конкуренция	47
4.2.1. Использование «административного ресурса»	47
4.2.2. Злоупотребление доминирующим положением	49
4.2.3. Недобросовестная реклама	52

ГЛАВА 5

ИНВЕСТИЦИИ В СИСТЕМУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

5.1. Механизм привлечения частных и государственных инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства	56
5.1.1. Целевые программы	56
5.1.2. Государственно-частное партнерство	58
5.2. Предпринимательские риски инвесторов	60
5.2.1. Отраслевые риски	60
5.2.2. Политические риски	60
5.2.3. Финансовые риски	61
5.2.4. Технические риски	61
5.2.5. Правовые риски	61
5.3. Государственная поддержка конкуренции предприятий жилищно-коммунальной сферы	62
5.3.1. Государственная поддержка предприятий жилищной сферы	62
5.3.2. Государственная поддержка предприятий коммунальной сферы	63

ГЛАВА 6

ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА

6.1. США	66
6.2. Англия	71
6.3. Франция	72
6.4. Польша	73
6.5. Страны Балтии	75
Заключение	77