

## ОБЗОР СОСТОЯНИЯ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В ГОРОДАХ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2009 ГОД

### 1. Общие положения

Во исполнение Приказа ФАС России от 06.02.2008 №28 «О плане работы ФАС России по анализу состояния конкуренции на товарных рынках на 2009-2010 годы», а также во исполнение пункта 3 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Постановление Правительства РФ) Челябинское УФАС России провело обзор состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах Челябинской области за 2009 год в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 25.04.2006 №108 (далее – Порядок проведения анализа).

Проведение этапов исследования рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах Челябинской области за 2009 год осуществляется согласно пункту 3 Порядка проведения анализа с учетом рекомендаций и замечаний, изложенных в Методических указаниях по подготовке обзора состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах, утвержденных ФАС России от 17.02.2010 №АЦ/3988 (далее – Методические указания).

Целью проведения данного обзора является оценка состояния конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в городах Челябинской области за 2009 год.

Согласно пункту 4 Порядка проведения анализа в качестве исходной информации использовались сведения, полученные от администраций муниципальных образований и хозяйствующих

субъектов, осуществляющих деятельность на рынке услуг по управлению многоквартирными домами в г. Челябинске, г. Магнитогорске, г. Златоусте, г. Миассе и г. Копейске в 2009 году. Кроме того, использовалась информация, полученная по результатам проведения мониторинга рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах Челябинской области с населением свыше 10 тысяч человек за II полугодие 2009 года.

### 2. Определение временного интервала исследования товарного рынка

За временной интервал исследования рынка услуг по управлению многоквартирными домами в городах Челябинской области принят 2009 год (с 1 января 2009 г. по 31 декабря 2009 г.).

### 3. Определение продуктовых границ товарного рынка

По договору управления многоквартирным домом согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, либо органов управления жилищного кооператива, или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей

управления многоквартирным домом деятельность.

Однако часть управляющих компаний осуществляет управление многоквартирными домами не на основании договора управления многоквартирными домами, а посредством реализации функций уполномоченного лица по доверенности от собственников помещений.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников по-