

## ИССЛЕДОВАНИЕ ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ КОНКУРЕНЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

**Н. Г. Новикова**

*Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*

### Информация о статье

Дата поступления  
28 октября 2016 г.

Дата принятия к печати  
15 ноября 2016 г.

Дата онлайн-размещения  
30 декабря 2016 г.

### Ключевые слова

Жилищный фонд;  
многоквартирный дом;  
управляющая компания;  
факторы конкуренции

### Аннотация

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в России продолжается около 25 лет, однако обозначенные цели в полной мере до сих пор не достигнуты. Решения, принимаемые законодателями, зачастую приводят к противоречивым результатам, поскольку не учитывают всех факторов, влияющих на реализацию поставленных целей, а также их взаимосвязь и взаимодействие, что определяет необходимость исследования этих вопросов. В статье представлена характеристика текущего этапа реформы жилищно-коммунального хозяйства, показывается значение развития добросовестной конкуренции в сфере управления жилищным фондом как главной цели реформы, определяющей возможность достижения остальных ее целей. Для исследования взаимосвязанного влияния факторов на развитие конкуренции в жилищно-коммунальном хозяйстве модифицирована известная концепция национального «ромба» М. Портера, которая представлена в виде пирамиды, где детерминантом высшего порядка является детерминант «действия правительства». Кроме того, рассматривается прямое и опосредованное влияние на развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом через другие детерминанты, а также положительное и отрицательное влияние этого детерминанта в контексте последних законодательных мер. Дается оценка возможности воздействия этих мер на конкуренцию с учетом существующих факторов сдерживания.

## INVESTIGATION OF COMPETITION DEVELOPMENT FACTORS IN THE HOUSING STOCK MANAGING SYSTEM

**Nadezhda G. Novikova**

*Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*

### Article info

Received  
October 28, 2016

Accepted  
November 15, 2016

Available online  
December 30, 2016

### Keywords

Housing stock; apartment  
block; facility management  
company; competitive factors

### Abstract

Reformation of the housing and utilities sector in Russia has lasted for 25 years, but the previously set goals have not yet been fully reached. The decisions made by lawmakers often result in controversies, because they do not account for all factors influencing the achievement of the objectives and do not consider the correlation and synergy between them, which makes these issues highly relevant. This paper presents characterization of the present state of the housing and utilities reform and shows the meaning of the fair competition in this area as the chief goal of the reform that provides the ability to meet other objectives. The well-known concept of Porter's diamond model has been modified to study the development of competitiveness in the housing and utilities sector as well as factors influencing it. The model was presented in the form of a pyramid, where the determinant of Government actions is the major determinant. Additionally, the present study considers the direct and indirect impact on the development of competitiveness in the area of housing and utilities through other determinants and evaluates the positive and negative effects of this determinant in the context of the recent legislative measures. Taking into consideration the existing deterrents, assessment of the possibility for these measures to influence competitiveness has been carried out.

Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) началась более 25 лет назад. Первоначально ее законодательной основой были два закона: Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991 г. № 1541-1 и Закон «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992 г. № 4218-1. Они должны были способствовать созданию рынка жилья и переходу к рыночным отношениям в этой сфере. Последующие этапы реформы связаны с бурным развитием законодательной базы. В последние 2 года Правительством был разработан ряд новых решений, призванных исправить сложившуюся ситуацию в сфере управления жилищным фондом (ЖФ) и ЖКХ в целом. Они нашли отражение в «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р (далее — Стратегия)<sup>1</sup>. Ключевыми направлениями Стратегии являются:

- формирование активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, обладающих всеми правами на принятие решений относительно своего дома и реальными возможностями реализации этих прав, а также определенным уровнем ответственности за принимаемые решения;
- развитие предпринимательства, усиление конкурентной среды и привлечение частных инвестиций в сферу ЖКХ;
- совершенствование системы отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах, управляющими и ресурсоснабжающими организациями;
- повышение энергетической эффективности отрасли<sup>2</sup>.

На сегодняшний день получены первые результаты внедрения предусмотренных мер, которые, по мнению экспертов [1–4 и др.], не всегда являются однозначно положительными с позиции целей текущего этапа реформирования ЖКХ.

Вопросы развития реформы ЖКХ находятся под постоянным вниманием не только прессы и общественных организаций, но и ученых. Проблемам периодизации реформы, изучению ее этапов и противоречий посвящены труды многих отечественных авторов [5–8 и др.].

<sup>1</sup> Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года. <http://government.ru/media/files/odOGmhKTIRIRwsALMIXUYmU6gjjeg2pS.pdf>.

<sup>2</sup> Там же.

Сегодняшний рынок управления ЖФ представлен тремя типами управляющих организаций (УО):

- управляющие компании (УК);
- товарищества собственников жилья (ТСЖ);
- жилищно-строительные кооперативы (ЖСК).

По некоторым данным общее количество компаний, функционирующих в секторе управления многоквартирными домами, более 60 тыс., из них около 30 тыс. УК, примерно 29 тыс. — ТСЖ и порядка 6 тыс. — ЖСК. Они обслуживают около 740 тыс. домов общей площадью более 2,35 млрд м<sup>2</sup> [4].

По данным Федеральной службы государственной статистики, объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,3 млрд м<sup>2</sup>, в том числе многоквартирных домов — 2,4 млрд м<sup>2</sup>, что составляет 72 % от общего объема жилищного фонда. Годовой оборот в сфере ЖКХ превышает 4,1 трлн р. — это более 5,7 % валового внутреннего продукта России<sup>3</sup>. По словам заместителя министра строительства и ЖКХ Российской Федерации, главного государственного жилищного инспектора А. В. Чибиса, за год через управляющие компании России проходит около 2,5 трлн р., из них 2 трлн — транзитные платежи коммунальщикам, 500 млрд р. — выручка УК за их услуги (еще 1,5 трлн р. идут как прямые платежи или платежи через расчетные центры). При этом за транзит платежей УК формально не получают комиссию или вознаграждение, однако фактически неплохо зарабатывают, размещая деньги в краткосрочных депозитах<sup>4</sup>.

О рентабельности функционирования УК достоверных сведений в специальной литературе нет. По данным «РосБизнесКонсалтинг» (РБК), одни эксперты считают ее низкой (5–7 %), другие — более высокой (10–15 %). При том, что финансовая отчетность УК не всегда показательна, центр прибыли часто находится в «карманных» подрядных организациях<sup>5</sup>.

Текущий этап реформы наряду с развитием коммунального сектора (развитие механизма концессионных соглашений), организацией капитального ремонта (КР) многоквартирных домов связан с разработкой мер по регулированию деятельности УК, в том числе

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> URL: <http://gkx.ru/news/na-zhilishhno-kommunalnoe-xozyajstvo-v-rossii-tratitsya-bolshe-deneg-chem-na-obrazovanie-i-oboronu/>.

<sup>5</sup> URL: <http://www.rbc.ru/ins/business/22/04/2015/553641929a79475d01a13273>.

и посредством их лицензирования. Последнее обусловлено тремя главными причинами:

– во-первых, на долю УК приходится значительный объем оборота жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) и при низких барьерах входа в отрасль<sup>6</sup> это привлекает не всегда добросовестных игроков;

– во-вторых, на рынке управления ЖФ систематически возникают проблемы с недобросовестностью, некомпетентностью действующих УК;

– в-третьих, предпринимаемые меры призваны сформировать условия для развития добросовестной конкуренции в сфере управления ЖФ.

Несмотря на то, что сфера ЖКХ находится под пристальным вниманием государства и общества, как сфера, имеющая политическое, экономическое, социальное и технологическое значение для России, по мнению премьер-министра Д. А. Медведева, ЖКХ продолжает оставаться проблемной отраслью<sup>7</sup>. По данным экспертов, сегодня до 80 % жалоб поступают от жильцов многоквартирных домов [2]. Есть несколько причин такого положения:

1. Отсутствие базовой, интегрирующей цели реформы ЖКХ. В разных документах повторялись различные цели реформы: формирование рыночных отношений, техническая модернизация отрасли, обеспечение условий проживания, отвечающих стандартам качества, изменение сознания людей в сторону ответственности за свою новую собственность, привлечение частных инвестиций, повышение надежности и эффективности функционирования жилищно-коммунальных систем жизнеобеспечения населения, создание конкурентной среды. При этом упускалось из виду, что есть такая цель, достижение которой является обязательным условием для реализации других целей реформы. Здесь имеется в виду развитие добросовестной конкуренции, как базовой цели рыночных преобразований.

2. Не понимание значения базовой цели привело к тому, что законодательные решения и меры по развитию конкурентной среды принимались без учета взаимозависимости значимых факторов развития конкуренции, в условиях отсутствия системного подхода.

Таким образом, несмотря на высокую значимость развития конкурентной среды в сфере ЖКХ, ее формирование идет мед-

ленно и не только в секторе коммунального хозяйства, который в значительной степени монополизирован и обременен высокой степенью износа, но и в жилищном секторе, где после начала реформы ожидался существенный ее рост. Все это определяет необходимость изучения факторов, в том числе и обусловленных развитием законодательной базы в последние 2 года, влияющих на развитие конкуренции в сфере управления ЖФ на основе системного подхода, что и является целью настоящего исследования.

В соответствии с обозначенной целью решаются следующие основные задачи:

– принятие рабочих определений базовых понятий;

– анализ методологического подхода М. Портера к системному изучению детерминантов конкурентоспособности стран и его адаптация к исследованию факторов развития конкурентной среды в сфере управления ЖФ;

– рассмотрение прямого и опосредованного влияния факторов развития конкурентной среды в сфере управления ЖФ, в частности, в секторе управления многоквартирными домами на основе модифицированного подхода М. Портера.

Понятие ЖКУ связано с эксплуатацией жилищного фонда: содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, оплата услуг УК и др. О нормативной, официально принятой структуре ЖКУ сегодня можно судить по официальной структуре платежей<sup>8</sup>.

Понятие «конкуренция» в теории конкуренции по-разному трактуется учеными. Можно выделить два основных подхода, к которым так или иначе сводятся остальные. Это структурный подход (Л. Вальрас, А. Маршал, Э. Чембирлин, Дж. Робинсон и др.) и деятельностный или поведенческий (А. Смит, Д. Рикардо и др.). Если структурный подход рассматривает конкуренцию с позиции определенного состояния рынка (совершенная, несовершенная конкуренция), определяющего установление рыночных пропорций, возможности влияния на цену производителей и покупателей, то поведенческий исследует конкуренцию как рациональную деятельность хозяйствующих субъектов, нацеленную на управление собственными конкурентными преимуществами и, на этой основе, собственной конкурентоспособностью. Поэтому к деятельностному подходу также относят инновационный под-

<sup>6</sup> URL: <http://www.rbc.ru/ins/business/22/04/2015/553641929a79475d01a13273>.

<sup>7</sup> URL: <http://www.rosbalt.ru/russia/2016/06/28/1527115.html>.

<sup>8</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 6 июля 2016 г.). Ст. 154 // СПС «КонсультантПлюс».

ход (Й. Шумпетер, Ф. Хайек) и институциональный подход (Дж. Гелбрейт), а также ряд других подходов, изучающих активность организаций в обеспечении их рыночной ориентированности и конкурентоспособности. Существенный вклад в развитие деятельностного подхода к изучению конкуренции внесли такие ученые, как И. Кирцнер, М. Портер, Ф. А. Хайек, Й. Шумпетер [9–12 и др.].

С позиции деятельностного подхода под конкуренцией предлагается понимать соперничество за лояльность и деньги целевых потребителей на основе создания значимой комбинации ценностей, искомых ими на уровне более высоком, чем это могут сделать конкуренты [13].

Сегодня, как и в начале реформы, главными факторами развития конкуренции, привлекающими бизнес в сектор управления многоквартирными домами, является гарантированность сбыта ЖКУ в зоне обслуживания, стабильность платежей за ЖКУ, возможность получать прибыль, в том числе и за счет временного использования платежей собственников. Однако наличие только этих факторов не обеспечивает добросовестной конкуренции. Проблема заключается еще и в том, что законодатели не учитывают системный характер влияния имеющихся факторов, а также вновь формируемых в рамках изменения правил игры: недостаточно обоснованное воздействие на один фактор, в свою очередь, негативно отражается на остальных. Это определяет необходимость поиска методологического подхода к системному изучению факторов развития конкуренции.

Одним из таких подходов к системному изучению факторов в сфере конкуренции является концепция национального «ромба» М. Портера [10]. Взаимосвязанные в «ромбе» детерминанты, объединяющие факторы конкурентоспособности, дают методологию, позволяющую произвести анализ факторов, влияющих не только на конкурентоспособность, но и, при определенной ее модификации, на развитие конкуренции в отрасли, в том числе и в секторе управления ЖФ.

К числу детерминантов М. Портер относит следующие свойства страны:

- ресурсные факторы;
- условия спроса;
- родственные (related) и поддерживающие отрасли;
- стратегию фирмы, ее структуру и соперничество.

Кроме того, в концепцию национального «ромба» входят две переменные: случайные события и действия правительства [10].

М. Портером было обосновано, что национальный ромб — это система, компоненты которой взаимно усиливаются. Каждый детерминант, по сути представляющий группу факторов, влияет на остальные, при этом преимущества в одном детерминанте могут создать или усилить преимущества в других. Ромб представляет собой систему, внутри которой роль отдельных детерминантов не может рассматриваться изолированно. Страна достигает успеха в международной конкуренции в том случае, если у нее есть преимущество в «ромбе» [10, с. 166].

М. Портер не только исследует влияние всех детерминантов страны на развитие конкурентоспособности конкретной отрасли, но и, что особенно ценно для обозначенных целей, изучает их воздействие на развитие конкуренции, которая обозначается в представленных им схемах как соперничество. «Утрату конкуренции на внутреннем рынке можно сравнить с процессом гниения — она медленно подрывает конкурентоспособность, тормозя внедрение новшеств и динамизм развития в целом» [10, с. 192].

Предлагается использовать подход М. Портера, предварительно внося некоторые коррективы с учетом потребностей проводимого анализа. М. Портер объединил в рамках одного из своих детерминантов такие элементы, как стратегию фирмы, ее структуру и соперничество (конкуренцию). Полагаем, что объединение вызвано тем, что он признает зависимость стратегии и структуры фирмы от конкуренции [10, с. 91, 623, 633]. Однако эта связь является двухсторонней, т. е. конкуренция, в свою очередь, в определенной степени зависит от структуры и стратегии фирм, так как успех фирм, достигнутый вследствие правильно организованного стратегического процесса и обоснованных стратегий и структуры, которые зависят от уровня менеджмента организации, привлекает конкурентов, что ведет к усилению конкуренции [9 и др.]. М. Портер неоднократно отмечает это в своей работе: «Успех одной местной фирмы показывает другим, что дальнейшее продвижение возможно. Это также привлекает в отрасль новых конкурентов» [10, с. 140]. Следовательно, считаем возможным объединить такие элементы, как стратегия и структура УО, в том числе УК, в отдельный детерминант «Уровень менеджмента УО». Кроме того, необходимо включить в число детерминантов такую переменную, как «Действия правительства» и не включать «Случайные события», правомерность последнего обоснована в работе

«Внедрение маркетинг-менеджмента в организациях жилищного хозяйства» [5]. Детерминант «Действия правительства» для России считаем детерминантом высшего порядка, в значительной мере определяющим состояние всех остальных, поскольку основным инструментом рыночных преобразований в сфере ЖКХ до сих пор является законодательство. Это вполне закономерно в условиях трансформации экономики, когда правительство играет ключевую роль, управляя макрофакторами и формируя условия для массового вовлечения населения в рыночную деятельность.

Таким образом, в качестве методологической основы для исследования факторов развития конкуренции в сфере управления ЖФ предлагается модифицированная система детерминантов, сгруппированных в виде пирамиды, где вершиной является детерминант «Действия правительства» (рис.).



**Пирамида факторов конкуренции в секторе управления жилищным фондом**

Система детерминантов, модифицированная для анализа причин торможения развития конкуренции и, соответственно, реформы ЖКХ (см. рис.), не имеет принципиальных отличий от системы детерминантов М. Портера [10, с. 162]. В то же время она позволяет отразить значимые особенности с точки зрения сущности объекта анализа, присущие российскому рынку ЖКХ, в том числе в секторе управления ЖФ.

Одной из главных особенностей рынка управления многоквартирными домами в России является пассивность спроса населения при потреблении услуг по их управлению. Факторы, формирующие детерминант «Спрос», были также подробно рассмотрены в статье «Внедрение маркетинг-менеджмента в организациях жилищного хозяйства» [5]. По мнению М. Портера, требовательные и

разборчивые покупатели вынуждают фирму повышать стандарты качества изготовления продукции, техники обслуживания и потребительских свойств [10, с. 113]. Очевидно, что пассивные покупатели услуг УК не способствуют повышению уровня управления многоквартирными домами, качества ЖКУ, снижения затрат, и, как следствие, обеспечению конкурентоспособности УК на основе ценностей, искомых целевыми потребителями. Сегодня «конкурентоспособность» в этом секторе, по мнению экспертов, достигается преимущественно на основе аффилированности с местными администрациями и лазеек в законодательной базе [1–4].

Поскольку детерминант «Действия правительства» в нашей стране является детерминантом высшего порядка, определяющим характер влияния остальных детерминантов на развитие конкуренции, проведем исследование в контексте нескольких наиболее обсуждаемых в прессе и специальной литературе решений реформы ЖКХ за последние 2 года.

Правительством с целью развития конкуренции в сфере управления ЖФ был предусмотрен ряд мер, которые характеризуются определенным влиянием (табл. 1–2).

По мнению А. В. Чибиса, введение лицензирования и открытости информации — это два основных пути «вскрытия рынка для инвесторов» [15]. Однако существует фактор, способный в значительной мере снизить результативность новых начинаний (см. табл. 1). Имеется ввиду ряд ограничений, которые неизбежно возникнут в связи с отсутствием условий для ведения экономики каждого дома. Каждый многоквартирный дом индивидуален и нужно считать, во сколько обходится его реальное содержание, а пока этого не происходит, расчеты делаются на основе усредненных нормативов. В итоге одни дома переплачивают, другие — недоплачивают. Дом должен стать самостоятельным объектом недвижимости, а общее имущество должно подвергнуться государственной регистрации. Пока этого нет, принципиальных изменений в сфере управления многоквартирными домами не произойдет, считает эксперт, председатель Комитета Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства А. Широков [3]. Сегодня у собственников многоквартирных домов нет права на землю, нет описания общего имущества жильцов, фактически не выделена доля собственника на общее имущество дома, не проводится экспертиза техническо-

го состояния домов по износу, нет достоверной информации о их техническом учете, нет адресных субсидий собственнику, у него нет прав заказчика по ЖКУ, отсутствует возможность выбирать подрядчика при проведении капремонта, нет прав на реконструкцию и

обновление дома по собственному желанию, у собственника отсутствует «статус» собственника [3]. Такое положение, с одной стороны, отрицательно влияет на показатели работы УК из-за административного давления и штрафов за некачественное содержание

Таблица 1

**Положительное влияние детерминанта «Действия правительства» на развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом**

| Фактор   | Характеристика влияния   |
|--|--|
| Внедрение нового подхода к организации капитального ремонта: переход с 2014 г. обязательств по его проведению к собственникам квартир (раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации). На сегодняшний день ремонта требуют более 50 % основных фондов, в том числе свыше 350 млн м <sup>2</sup> жилых помещений нуждаются в неотложном капитальном ремонте. По экспертным оценкам, общая площадь аварийного и ветхого жилья приближается к 230 млн м <sup>2</sup> [14]  | Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Ресурсные факторы», касается состояния жилищного фонда. За счет капитального ремонта состояние жилищного фонда улучшается, что способствует привлечению в сектор управления многоквартирными домами новых игроков и, соответственно, развитию конкуренции  |
| Внедрение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ). По данным Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации на 23 ноября 2016 г. количество зарегистрированных в системе организаций жилищно-коммунальной сферы превысило 65 тыс. В эту систему будет внесена информация о лицевых счетах жильцов и состоянии объектов (какие в доме трубы, какой объем потребления воды, тепла, из чего фундамент и перекрытия и т. д.). Полный переход на государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства произойдет 1 января 2017 г. [15] | Прямое влияние заключается в повышении прозрачности отчетности управляющих компаний, что позволит надзорным органам выявлять недобросовестные компании, устранять их с рынка, освобождать место для тех, кто может работать по-новому. Это будет способствовать развитию добросовестной конкуренции. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства откроет клиентские базы, что также обеспечит внимание и приток новых игроков. Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Спрос», поскольку дает возможность для собственников жилья приблизиться к процессам управления их собственностью |
| Система лицензирования управляющих компаний с мая 2015 г., закрепленная в разделе X Жилищного кодекса Российской Федерации. Предусмотрено исключение из реестра лицензий субъекта России многоквартирных домов, по которым управляющей компании судом два и более раза было назначено административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органом государственного жилищного надзора (п. 5 ст. 198). Если площадь исключенных из реестра многоквартирных домов составляет 15 % и более от общей площади обслуживаемых домов, по решению суда производится аннулирование лицензии (ст. 199)   | Прямое влияние заключается в том, что формально система лицензирования призвана поставить барьеры вхождения и присутствия на рынке управления многоквартирными домами недобросовестных, некомпетентных управляющих компаний, что должно способствовать развитию добросовестной конкуренции. Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Спрос». Формально система лицензирования дает возможность собственникам заменить недобросовестную управляющую компанию   |
| Развитие концессионного законодательства. Законодательно предусмотрены: защита «предпринимательской прибыли» (5 %), как статьи тарифа, защита инвестиций в концессии жилищно-коммунального хозяйства путем гарантии сохранения тарифной формулы на весь срок концессии, а также возврата инвестиций в случае ее расторжения, введение 3-й стороны (региона), как гаранта соблюдения тарифной формулы, возможность брать в концессию муниципального унитарного предприятия лишь с половиной зарегистрированного имущества и наличием долгов и др. (Стратегия)   | Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Поддерживающие отрасли». Оно оказывает на развитие конкуренции за счет снижения затрат и потерь управляющих компаний, связанных с ресурсоснабжающими и иными обслуживающими организациями сферы жилищно-коммунального хозяйства, которое привлечет в сектор управления многоквартирных домов новых игроков   |
| Принятие государственного образовательного стандарта «Жилищно-коммунальное хозяйство и коммунальная инфраструктура» (январь 2016 г.), который устанавливает квалификационные требования к профессии. Согласно Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ, указывающему, что все предприятия жилищно-коммунального хозяйства, в которых основная доля принадлежит государству, обязаны соответствовать профессиональным стандартам   | Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Ресурсные факторы», в состав которого входят специализированные факторы, такие как профессиональные знания. При условии выделения бюджетных мест в университетах под обозначенный образовательный стандарт его разработка внесет положительный вклад в развитие специализированных ресурсных факторов, что повлияет на такой детерминант, как «Уровень менеджмента управляющих организаций», последнее позволит повысить их финансовые показатели и привлечь в сектор управления жилищным фондом новых участников  |

неразмежеванных, фактически находящихся во владении муниципалитетов земельных участков под многоквартирными домами и придомовых территорий, с другой — не позволяет собственнику предъявлять «требовательный спрос» на ЖКУ. Все это — отрицательный фактор развития добросовестной конкуренции, назовем его «Неразвитость институтов технической инвентаризации и технического учета». Он, несомненно, относится к группе факторов, входящих в детерминант «Действия правительства». По мнению экспертов, на сегодняшний день институты технической инвентаризации и технического учета практически ликвидированы, информационное обеспечение многих федеральных и городских программ является проблематичным. Большие проблемы возникли, например, с реализацией норм закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Сложнее стало проводить конкурсы по отбору УК для новостроек, возникают проблемы при управлении домами, поскольку к правилам этой лицензируемой деятельности относится актуализация и восстановление технической документации. Появились сложности и у региональных операторов КР, связанные с объективным определением состояния жилых домов [4]. Преодоление отрицательного воздействия фактора «Неразвитость институтов технической инвентаризации и технического учета», несомненно, повысит эффективность реализации практически всех рассмотренных

решений в секторе управления многоквартирными домами и будет способствовать развитию конкуренции как непосредственно, так и путем повышения активности собственников в смене нерадивых УК.

Однако, как показали исследования, первые результаты нового подхода к формированию фондов КР и их лицензированию имеют не только положительное воздействие, но и отрицательное влияние на развитие конкуренции в секторе управления многоквартирными домами (см. табл. 2).

Отрицательное влияние последних начинаний реформы в сфере управления ЖФ в большей мере негативно отражается на развитии статуса собственника (детерминант «Спрос») и на фактической возможности вхождения на рынок управления многоквартирными домами новых участников, вследствие его монополизации.

По нашему мнению, детерминант «Спрос», в рамках которого действуют факторы, связанные с формированием реального собственника, имеют особенно важное значение для развития конкуренции на рынке управления многоквартирными домами. Это обусловлено тем, что отсутствует собственник, нет рыночного потребления услуг по управлению многоквартирными домами, нет конкуренции на основе удовлетворения ценностей, искомых целевыми потребителями. Есть соперничество за тот ЖФ, на котором можно легко нажиться, не заботясь о его сохранности. В настоящий момент, жилищная

Таблица 2

#### Отрицательное влияние детерминанта «Действия правительства» на развитие конкуренции в сфере управления жилищным фондом

| Фактор  | Характеристика влияния  |
|---|---|
| Внедрение нового подхода к организации капитального ремонта: переход с 2014 г. обязательств по проведению капитального ремонта к собственникам квартир (раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации) | Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Спрос», так как воздействует на собственников. Поскольку новая норма в отношении капитального ремонта была введена в Жилищный кодекс без необходимой разъяснительной работы, подавляющее большинство собственников многоквартирных домов были вынуждены по умолчанию избирать способ накопления средств на капитальный ремонт (в соответствии с п. 3. ст. 170) их перечислением в региональный фонд. В региональном фонде капитального ремонта средства обезличиваются, решения как по ремонту, его срокам, стоимости, так и по оценке качества ремонта неподвластны собственнику, что негативно сказалось на формировании статуса реального собственника и рыночного потребителя услуг по управлению многоквартирными домами, т. е. собственники в еще меньшей степени стали ощущать себя таковыми                                 |
| Система лицензирования управляющих компаний с мая 2015 г., закрепленная в разделе X Жилищного кодекса Российской Федерации  | Прямое влияние выражается в том, что фактически система лицензирования в условиях аффилированности управляющих компаний с местными властями является способом вытеснения с рынка неугодных властям компаний. Уже сегодня, по мнению экспертов, произошло сокращение конкуренции. Значительный объем жилищного фонда перешел в управление муниципальным управляющим организациям [4]. Опосредованное влияние проявляется через детерминант «Спрос». Фактически и сегодня собственникам по-прежнему крайне сложно заменить недобросовестную управляющую компанию, вопросы решаются в судах, где требуются серьезные основания для отказа от управляющей компании, например, систематически некачественный текущий ремонт к числу таких оснований не относится, хотя по некоторым данным на текущий ремонт тратятся значительно большие суммы, чем на капитальный ремонт в расчете на период |

сфера в России на 90 % принадлежит собственникам и лишь на 10 % государству [2]. При этом собственник — самый бесправный субъект рынка ЖКХ, хотя его права законодательно закреплены, нет механизмов для их реализации. По оценке экспертов, до 80 % УК находятся в сговоре с местной администрацией. Ответственность УК, надзорных органов и органов местного самоуправления перед собственником фактически отсутствует, они выведены из-под действия санкций и наказаний. Таким образом, собственник жилья в России таковым себя не только не чувствует, но по сути таковым не является. «Там, где реального собственника нет, рано или поздно наступает разруха» [3].

Очевидно, что главная роль в создании реального собственника, наделенного не только обязанностью платить за сомнительные услуги по управлению его собственностью, но и способного реально выбирать УК, требовать с нее отчета и т. д. принадлежит сегодня правительству.

Вопрос преодоления монополизации рынка управления многоквартирными домами также является критичным с позиции реализации направлений развития намеченных в Стратегии. Формально 80 % российских УК являются частными, но большинство из них, по мнению экспертов, «условно частные». Имеются ввиду приватизированные жилищно-эксплуатационные конторы, дирекции по эксплуатации зданий, компании, созданные в начале 2000-х гг. по инициативе местных властей. Кроме поддержки местных властей такие компании пока имеют монополию на информацию. Возможно, это положение

будет исправлено по мере развития государственной информационной системы ЖКХ.

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы:

1. В качестве методологической основы для исследования факторов конкуренции в сфере управления ЖФ может быть использована модифицированная модель «ромба» М. Портера.

2. Все факторы, влияющие на развитие конкуренции в сфере управления ЖФ, взаимосвязаны: действие на один фактор ведет к прямому или опосредованному влиянию через остальные факторы на конкуренцию в сфере управления ЖФ. К числу факторов высшего порядка в этой сфере относятся факторы детерминанта «Действия правительства».

3. При принятии законодательных решений на протяжении многих лет реформы игнорируется то отрицательное влияние, которое оказывают некоторые решения на формирование реального собственника, а также тот факт, что развитие добросовестной конкуренции возможно только тогда, когда сформирован рынок собственников.

4. Особенно негативное влияние на развитие конкуренции в сфере управления ЖФ оказывают такие факторы, как отсутствие фактических оснований у собственников считать себя таковыми, что обуславливает нетребовательность спроса в секторе управления многоквартирными домами; скрытая монополизация сферы управления ЖФ; неразвитость институтов технической инвентаризации и технического учета, препятствующая реализации новых мер, предусмотренных жилищным законодательством и Стратегией.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гурвич В. Реформа ЖКХ: в правительстве нет единого мнения, ведомства спорят друг с другом [Электронный ресурс] / В. Гурвич // Строительство.ru. — 2016. — 29 нояб. — Режим доступа: <http://www.rcmm.ru/zkhk/31747-reforma-zhkh-v-pravitelstve-net-edinogo-mneniya-vedomstva-sporyat-drug-s-drugom.html>.
2. Гурвич В. Рынок тарифов ЖКХ расслаивается и пытается структурироваться [Электронный ресурс] / В. Гурвич // Строительство.ru. — 2016. — 22 апр. — Режим доступа: <http://www.rcmm.ru/zkhk/25894-rynok-tarifov-zhkh-rasslaivaetsya-i-pytaetsya-strukturirovatsya.html>.
3. Гурвич В. Собственник жилья и УК: 12 вопросов государству [Электронный ресурс] / В. Гурвич // Строительство.ru. — 2016. — 20 сент. — Режим доступа: <http://www.rcmm.ru/zkhk/30172-sobstvennik-zhilya-i-uk-12-voprosov-gosudarstvu.html>.
4. Баляева М. Лицензионное обновление. Как сегодня улучшают сферу услуг ЖКХ? [Электронный ресурс] / М. Баляева. — Режим доступа: <http://real-gkh.ru/news/litsenzionnoe-obnovlenie-kak-segodnya-uluchshayut-sferu-uslug-zhkhk/>.
5. Новикова Н. Г. Внедрение маркетинг-менеджмента в организациях жилищного хозяйства / Н. Г. Новикова. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2005. — 280 с.
6. Руденко Л. Г. Анализ состояния жилищно-коммунального хозяйства России в современных условиях / Л. Г. Руденко // Вестник Московского университета им. С. Ю. Витте. Сер. 1, Экономика и управление. — 2015. — Вып. 2 (13). — С. 67–78.
7. Ряховская А. Н. Государственное регулирование экономики: риски и перспективы / А. Н. Ряховская // Региональная экономика: теория и практика. — 2015. — № 21. — С. 31–36.
8. Цвигун И. В. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере / И. В. Цвигун, С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2011. — 276 с.
9. Кирцнер И. Конкуренция и предпринимательство / И. Кирцнер. — М. : Юнити-Дана, 2001. — 239 с.



10. Портер М. Международная конкуренция / М. Портер. — М. : Междунар. отношения, 1993. — 896 с.
11. Хайек Ф. А. Индивидуализм и экономический порядок / Ф. А. Хайек. — М. : Изограф, 2001. — 255 с.
12. Шумпетер Й. Теория экономического развития / Й. Шумпетер. — М. : Прогресс, 1982. — 455 с.
13. Новикова Н. Г. Управление конкурентоспособностью коммерческой организации: маркетинговый подход : учеб. пособие / Н. Г. Новикова. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2012. — 177 с.
14. Хаметов Т. И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта [Электронный ресурс] / Т. Т. Хаметов, Ю. О. Толстых, С. Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 2. — Режим доступа: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=12306>.
15. Титов С. Расследование РБК: кто поделит рынок управления жильем в 2,5 трлн руб. [Электронный ресурс] / С. Титов. — Режим доступа: <http://www.rbc.ru/ins/business/22/04/2015/553641929a79475d01a13273>.

#### REFERENCES

1. Gurvich V. The housing and utility reform: there is no unanimous opinion on the government, ministries fight each other. *Stroitel' stvo.ru = Construction.ru*, 2016, November 29. Available at: <http://www.rcmm.ru/zhkh/31747-reforma-zhkh-v-pravitelstve-net-edinogo-mneniya-vedomstva-sporyat-drug-s-drugom.html>. (In Russian).
2. Gurvich V. Public utilities rates market is being stratified and tries to structure itself. *Stroitel' stvo.ru = Construction.ru*, 2016, April 22 apr. Available at: <http://www.rcmm.ru/zhkh/25894-rynok-tarifov-zhkh-rasslaivaetsya-i-pytaetsya-strukturirovatsya.html>. (In Russian).
3. Gurvich V. The property owner and the Criminal Code: 12 questions to State. *Stroitel' stvo.ru = Construction.ru*, 2016, September 20. Available at: <http://www.rcmm.ru/zhkh/30172-sobstvennik-zhilya-i-uk-12-voprosov-gosudarstvu.html>. (In Russian).
4. Balyaeva M. *Litsenzyonnoe obnovenie. Kak segodnya uluchshayut sferu uslug ZhKKh?* [License update. How the housing and utilities are improved today?]. Available at: <http://real-gkh.ru/news/litsenzyonnoe-obnovenie-kak-segodnya-uluchshayut-sferu-uslug-zhkkh/>. (In Russian).
5. Novikova N. G. *Vnedrenie marketing-menedzhmenta v organizatsiyakh zhilishchnogo khozyaistva* [Implementation of the marketing management in housing]. Irkutsk, Baikal State University Economics and Law Publ., 2005. 280 p.
6. Rudenko L. G. Analysis of housing and communal services in Russia in modern conditions. *Vestnik Moskovskogo universiteta imeni S. Yu. Vitte. Seriya 1, Ekonomika i upravlenie = Moscow Witte University Bulletin. Series 1, Economics and Management*, 2015, iss. 2 (13), pp. 67–78. (In Russian).
7. Ryakhovskaya A. N. Government regulation of the economy: risks and prospects. *Regionalnaya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economy: Theory and Practice*, 2015, no. 21, pp. 31–36. (In Russian).
8. Tsvigun I. V., Astafiev S. A. *Razvitiye metodologii upravleniya kachestvom professov v zhilishchnoi sfere* [Development of the Methodology of the Housing Sector Processes Quality Management]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2011. 276 p.
9. Kirzner I. M. *Competiton and Entrepreneurship*. University of Chicago Press, 1973. 256 p. (Russ. ed.: Kirzner I. *Konkurentsiya i predprinimatelstvo*. Moscow, Yuniti-Dana Publ., 2001. 239 p.).
10. Porter M. E. *Competitive Advantage of Nations*. New York, Free Press, 1990. 855 p. (Russ. ed.: Porter M. *Mezhdunarodnaya konkurentsiya*. Moscow, International Relations Publ., 1993. 896 p.).
11. Hayek Friedrich August von. *Individualism and Economic Order*. London, Chicago, University of Chicago Press, 1948. 271 p. (Russ. ed.: Khaiek F. A. *Individualizm i ekonomicheskii poryadok*. Moscow, Izograf Publ., 2001. 255 p.).
12. Schumpeter J. A. *Theorie der wirtschaftlichen Entwicklung*. Leipzig, 1912. 548 ss. (Russ. ed.: Shumpeter J. A. *Teoriya ekonomicheskogo razvitiya*. Moscow, Progress Publ., 1982. 455 p.).
13. Novikova N. G. *Upravlenie konkurentosposobnostyu kommercheskoi organizatsii: marketingovy podkhod* [Managing the Competitiveness of the Commercial Organization: A Marketing Approach]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2012. 177 p.
14. Khametov T. I., Tolstykh Yu. O., Bukin S. N. The analysis of stages in the development of housing and communal services in Russia and peculiarities of legal regulation for thorough housing repairs. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya = Recent Developments in Science and Education*, 2014, no. 2. Available at: <http://www.science-education.ru/ru/article/view?id=12306>. (In Russian).
15. Titov S. *Rassledovanie RBK: kto podelit rynek upravleniya zhil'em v 2,5 trln rub.* [The investigation by RBC: who will divide the housing management market worth 2,5 trillion roubles]. Available at: <http://www.rbc.ru/ins/business/22/04/2015/553641929a79475d01a13273>. (In Russian).

#### Информация об авторе

Новикова Надежда Григорьевна — доктор экономических наук, профессор, кафедра логистики и коммерции, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [ngn777@mail.ru](mailto:ngn777@mail.ru).

#### Библиографическое описание статьи

Новикова Н. Г. Исследование факторов развития конкуренции в сфере управления жилищным фондом / Н. Г. Новикова // Известия Байкальского государственного университета. — 2016. — Т. 26, № 6. — С. 955–963. — DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).955-963.

#### Author

Nadezhda G. Novikova — Doctor habil. (Economics), Professor, Department of Logistics and Commerce, Baikal State University, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: [ngn777@mail.ru](mailto:ngn777@mail.ru).

#### Reference to article

Novikova N. G. Investigation of competition development factors in the housing stock managing system. *Izvestiya Baykal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2016, vol. 26, no. 6, pp. 955–963. DOI: 10.17150/2500-2759.2016.26(6).955-963. (In Russian).