



**ТОП-50 КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ**

АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ (АКОН)

МАРТ 2016



АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ»

2

Принципы построения рейтинга «ТОП-50 компаний, обслуживающих жилую недвижимость (ОЖН) Москвы», определены по результатам опроса экспертов и представителей профессионального сообщества рынка обслуживания недвижимости (РОН). При разработке методологии учтены мнения нескольких десятков экспертов, работающих в сегменте жилой недвижимости.

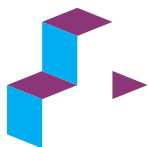
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (КОМПАНИЙ ОЖН)
ОЦЕНИВАЕТСЯ ПО ЧЕТЫРЕМ ОСНОВНЫМ КРИТЕРИЯМ:



 ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ:

- Федеральная налоговая служба (ФНС России).
- Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция).
- Портал «Реформа ЖКХ».
- Другие открытые источники (ГИС ЖКХ, сайты компаний ОЖН и др.).

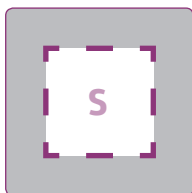
Цель: создание объективного инструмента, разносторонне оценивающего эффективность деятельности компаний ОЖН.



АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ»

Суть новой методологии сводится к оценке 7 отдельных параметров, объединенных в четыре основных критерия:

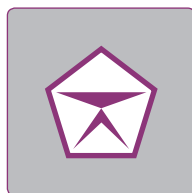
1.



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

обслуживаемых компанией
многоквартирных
домов (м²)

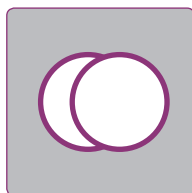
2.



КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ

место (ранг компании) в
рейтинге Мосжилинспекции
(по итогам 9-ти месяцев
2015 года)

3.



ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

выручка компании
за 2014 год

4.



КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ

количество домов,
обслуживаемых компанией:

- площадь дома менее 5 000 м²;
- площадь дома; 5 000 – 10 000 м²;
- площадь дома более 10 000 м²

Максимальный вес каждого критерия – 25 баллов.

В зависимости от полученной балльной оценки компании по каждому критерию присваивается совокупная рейтинговая оценка и определяется вес компании ОЖН.



АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ»

1. КРИТЕРИЙ

«ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБСЛУЖИВАЕМЫХ ДОМОВ».

В основе - данные Мосжилинспекции и портала «Реформа ЖКХ» по состоянию на 20 января 2015 года.

Обращаем внимание, что в рейтинг «ТОП-50 компаний ОЖН» вошли управляющие организации, которые прошли регистрацию на портале «Реформа ЖКХ».

2. КРИТЕРИЙ

«КАЧЕСТВО ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГ».

В основе - рейтинг Мосжилинспекции, составленный по итогам 9 месяцев 2015 года.

Управляющие организации (УО), не вошедшие в рейтинг Мосжилинспекции, получили низшие позиции и ранжировались по размеру убывающих площадей МКД.

Рейтинг Мосжилинспекции построен на нескольких количественных параметрах оценки деятельности УО со стороны собственников: количество обращений в Мосжилинспекцию, нарушения УО, исполнительная дисциплина УО, штрафные санкции к УО, соответствие стандартам раскрытия информации. Также учитывалось количество домов в управлении УО, их площадь.

3. КРИТЕРИЙ

«ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ».

Составлен по данным финансовой отчетности компаний за 2014 год, предоставленным ФНС России. В рейтинге участвуют компании, имеющие положительную выручку за 2014 год. Обращаем ваше внимание: если компания не предоставила финансовую отчетность за 2014 год, данные были получены из открытых источников и могут отличаться от официальных данных компании.

4. КРИТЕРИЙ

«КАЧЕСТВО СТРУКТУРЫ ПОРТФЕЛЯ».

Структура портфеля определяется на основании количества МКД, распределенным по трем основным показателям, связанным с размером общей площади МКД (<5 000 м²; 5 000–10 000 м²; >10 000 м²). Для оценки качества портфеля и определения его места в данном показателе рейтинга применялся следующий коэффициент:

Площадь МКД	Коэффициент
менее 5 000 м ^{2*}	0,1
5 000–10 000 м ²	0,5
свыше 10 000 м ^{2**}	1,0

* По данным АКОН, дома с площадью менее 5 000 м² являются убыточными для УО.

**По данным АКОН эффективная экономика управления МКД начинается в домах с площадью более 10 000 м².

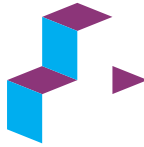


АКОН: МЕТОДОЛОГИЯ РЕЙТИНГА «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ»

ТАБЛИЦА РЕЙТИНГА «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ»

	Общая площадь обслуживаемых домов (м ²)	Качество оказываемых услуг (рейтинг Мосжилинспекции)	Финансово-экономические показатели (выручка)	Качество структуры портфеля (количество домов свыше 10 000 м ²)
Вес критерия	25 баллов	25 баллов	25 баллов	25 баллов

Данный рейтинг «ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ» – первый. Задача АКОН состояла в создании механизма сбалансированной оценки деятельности компаний ОЖН на основе открытых данных. Авторы методологии допускают, что при формировании следующих ежегодных рейтингов будут выявлены возможные недоработки первого и методология будет скорректирована.



АКОН: ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 9 месяцев 2015 года (баллы)	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ООО «Юнисервис»	24,40	20,96	21,01	23,80	90,17
2	ДС Эксплуатация	24,65	16,82	23,60	24,70	89,77
3	ОАО «ВК Комфорт»	23,65	20,11	21,71	23,95	89,42
4	ГБУ «Жилищник района Ново-Переделкино»	23,95	17,17	22,50	23,75	87,38
5	ГБУ «Жилищник района Марьино»	24,60	13,07	24,70	24,90	87,28
6	ГБУ «Жилищник района Кунцево»	24,15	15,52	24,65	22,95	87,28
7	ГБУ «Жилищник района Солнцево»	24,35	15,92	23,65	23,10	87,03
8	ГБУ «Жилищник района Братеево»	24,25	15,17	22,65	24,45	86,53
9	ООО «УК ЮНИ-ДОМ»	24,05	16,97	23,95	21,16	86,13
10	ОАО ДЕЗ Обручевского района	23,85	16,42	22,36	23,30	85,93
11	ГБУ «Жилищник района Отрадное»	24,55	11,58	24,60	24,80	85,53
12	ООО «ПИК-Комфорт»	24,80	13,12	22,90	24,55	85,38
13	ООО УК «Свиблов ГРАД»	23,45	17,66	21,76	22,36	85,23
14	ГБУ «Жилищник района Восточное Дегунино»	24,10	15,12	21,96	23,15	84,33
15	ООО УК «Дом-Мастер»	24,20	17,37	23,00	19,56	84,13
16	ГБУ «Жилищник Дмитровского района»	23,75	13,52	22,06	22,06	81,39
17	ГБУ «Жилищник района Лианозово»	23,55	12,13	22,16	23,50	81,34



АКОН: ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 9 месяцев 2015 года (баллы)	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
18	ООО «УК КАПИТЕЛЬ»	21,96	23,45	17,37	18,26	81,04
19	ГБУ «Жилищник района Бибирево»	24,50	7,44	24,25	24,65	80,84
20	ГБУ «Жилищник Рязанского района»	24,45	12,62	22,80	20,91	80,79
21	ООО» ФЛЭТ и Ко»	24,85	22,85	15,27	17,81	80,79
22	ГБУ «Жилищник Бутырского района»	23,60	16,12	21,21	19,71	80,64
23	Филиал УСЗ ОАО «Газпром»	25,00	22,90	14,67	17,66	80,24
24	ГБУ «Жилищник Хорошевского района»	22,95	16,87	21,11	19,31	80,24
25	ООО «Аква-Холдинг»	22,85	17,22	18,06	21,21	79,34
26	ООО Фирма «Аскет»	22,01	20,41	16,72	19,76	78,89
27	ГБУ «Жилищник Таганского района»	12,92	17,56	24,55	23,45	78,49
28	ЗАО «Жилцентр СК»	21,41	22,95	15,57	18,46	78,39
29	ООО «Техстрой»	22,75	19,96	16,17	19,26	78,14
30	ГУП ЭВАЖД	24,75	2,89	25,00	25,00	77,64
31	ГБУ «Жилищник района Лефортово»	24,30	11,48	21,61	20,11	77,50
32	ГБУ «Жилищник Ярославского района»	23,20	12,57	20,26	20,56	76,60
33	ГБУ «Жилищник района Нагатинский затон»	11,93	18,36	23,35	22,65	76,30
34	ГБУ «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ЮЖНОЕ БУТОВО»	13,17	13,27	24,95	24,75	76,15

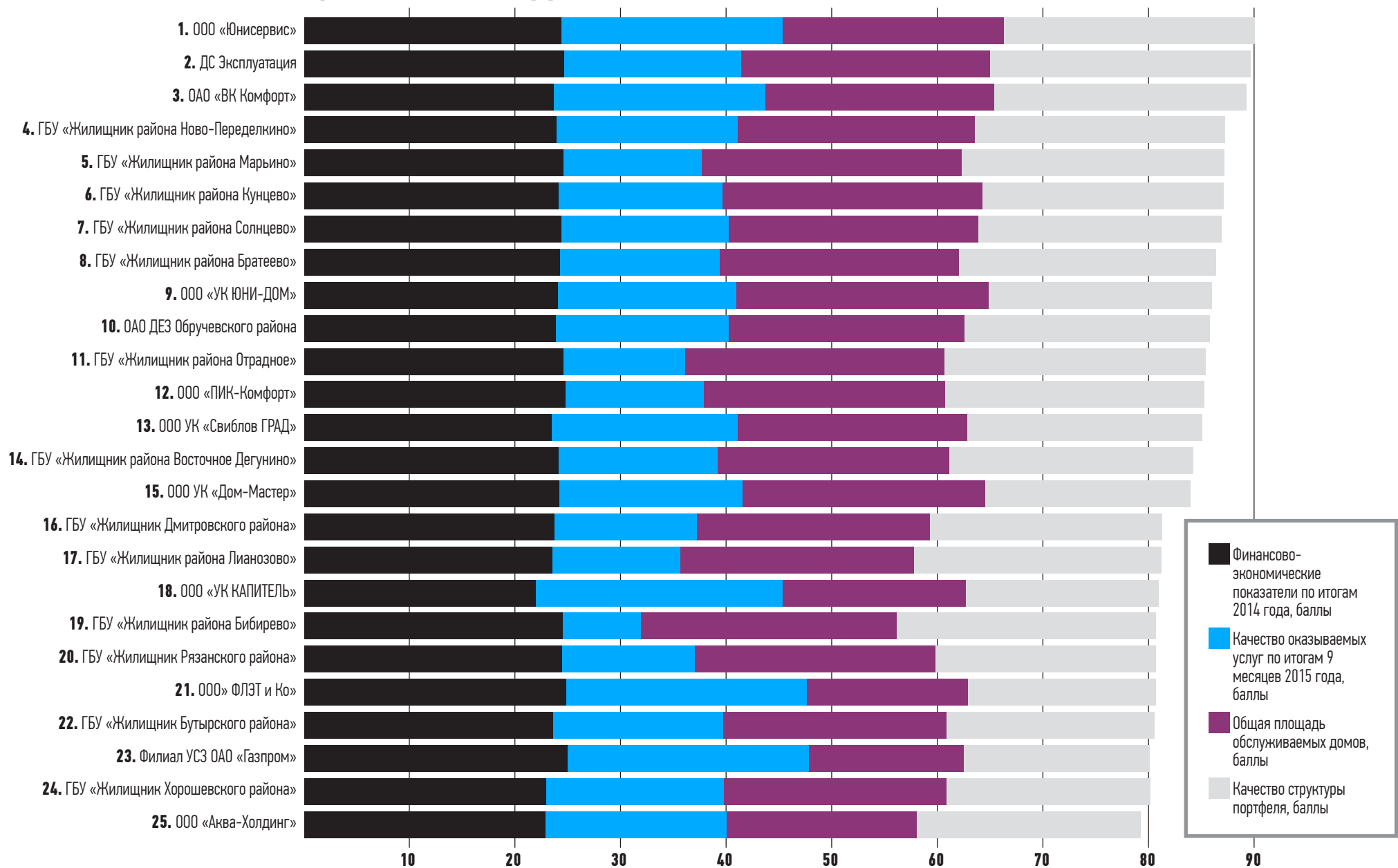


АКОН: ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 9 месяцев 2015 года (баллы)	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
35	ООО «ИЭК ЖилСервис»	21,21	20,06	15,82	18,91	76,00
36	ГБУ «ЖИЛИЩНИК РАЙОНА ЯСЕНЕВО»	13,07	13,02	24,85	24,95	75,90
37	ГБУ «Жилищник района Академический»	12,62	16,37	24,20	22,50	75,70
38	ООО УК «Логистика»	21,46	21,51	14,77	17,71	75,45
39	ОАО «Моспромстрой»	24,90	19,71	14,27	16,57	75,45
40	ГБУ «Жилищник Можайского района»	12,77	15,07	24,40	23,00	75,25
41	ГБУ «Жилищник района Крюково»	12,23	15,37	23,75	23,85	75,20
42	ГБУ «Жилищник района Чертаново Южное»	12,67	13,72	24,30	24,50	75,20
43	ГБУ «Жилищник района Фили-Давыдково»	23,90	8,43	22,95	19,86	75,15
44	ОАО «УК «Городская»	23,10	10,48	19,36	22,16	75,10
45	ГБУ «Жилищник района Хорошево-Мневники»	12,97	14,32	24,75	22,85	74,90
46	ГБУ «Жилищник района Войковский»	23,30	11,18	21,06	19,21	74,75
47	ГБУ «Жилищник района Ломоносовский»	11,98	15,62	23,40	23,65	74,65
48	ГБУ «Жилищник района Теплый Стан»	11,58	16,17	22,85	24,05	74,65
49	ООО «УК Тимирязевская»	23,25	12,72	19,91	18,66	74,55
50	ЗАО Эстейт сервис дирекция Куркино СЗАО	22,06	15,47	19,71	17,27	74,50

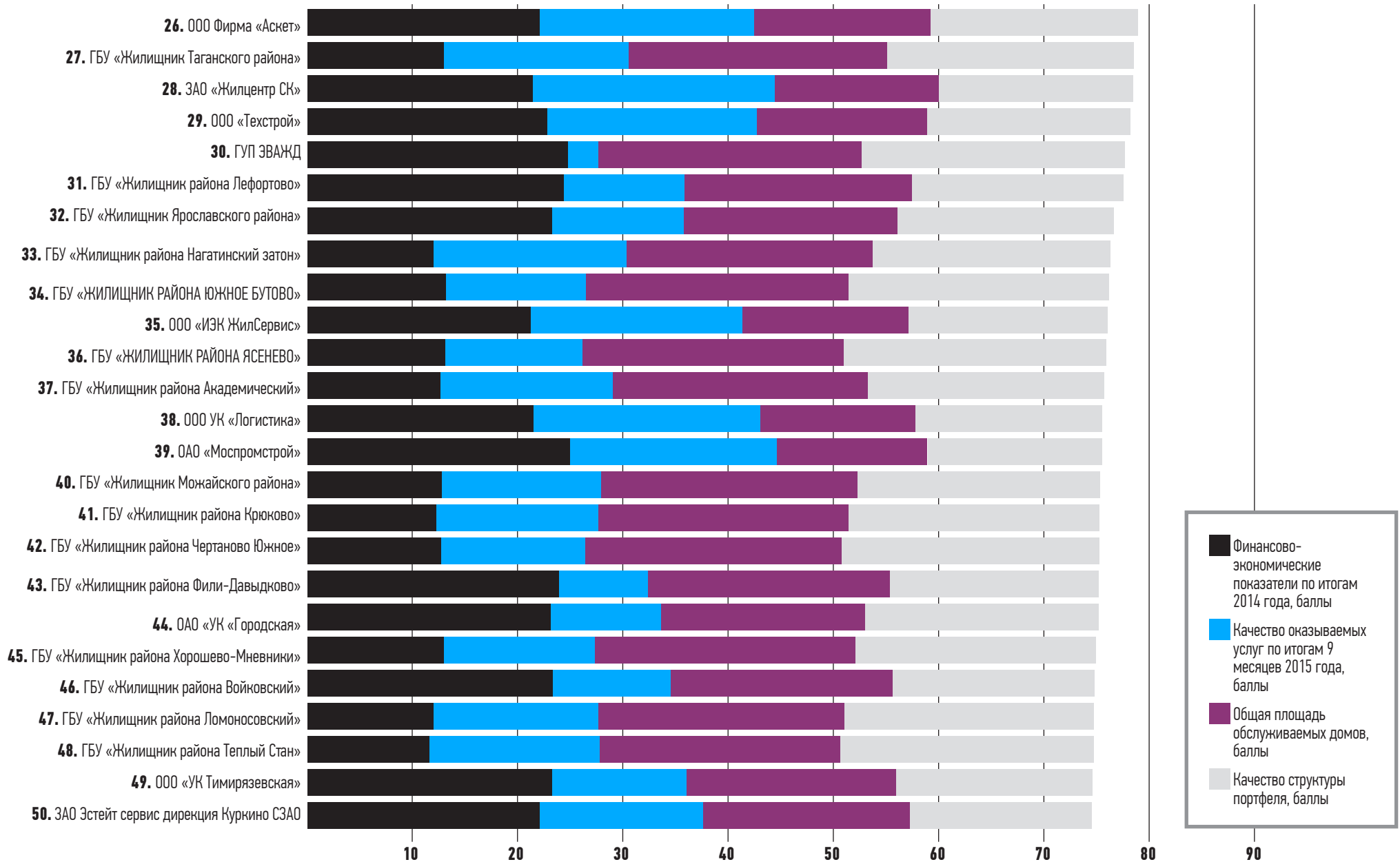


АКОН: ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ





АКОН: ТОП-50 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ





АКОН: ТОП-10 ЧАСТНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Финансово- экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 9 месяцев 2015 года (баллы)	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ООО «Юнисервис»	24,40	20,96	21,01	23,80	90,17
2	ДС Эксплуатация	24,65	16,82	23,60	24,70	89,77
3	ОАО «ВК Комфорт»	23,65	20,11	21,71	23,95	89,42
4	ООО «УК ЮНИ-ДОМ»	24,05	16,97	23,95	21,16	86,13
5	ООО «ПИК-Комфорт»	24,80	13,12	22,90	24,55	85,38
6	ООО УК «Свиблов ГРАД»	23,45	17,66	21,76	22,36	85,23
7	ООО УК «Дом-Мастер»	24,20	17,37	23,00	19,56	84,13
8	ООО «УК КАПИТЕЛЬ»	21,96	23,45	17,37	18,26	81,04
9	ООО «ФЛЭТ и Ко»	24,85	22,85	15,27	17,81	80,79
10	ООО «Аква-Холдинг»	22,85	17,22	18,06	21,21	79,34



АКОН: ТОП-10 ГОСУДАРСТВЕННЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	Финансово-экономические показатели по итогам 2014 года (баллы)	Качество оказываемых услуг по итогам 9 месяцев 2015 года (баллы)	Общая площадь обслуживаемых домов (баллы)	Качество структуры портфеля (баллы)	ИТОГО (общий балл)
1	ГБУ «Жилищник района Ново-Переделкино»	23,95	17,17	22,50	23,75	87,38
2	ГБУ «Жилищник района Марьино»	24,60	13,07	24,70	24,90	87,28
3	ГБУ «Жилищник района Кунцево»	24,15	15,52	24,65	22,95	87,28
4	ГБУ «Жилищник района Солнцево»	24,35	15,92	23,65	23,10	87,03
5	ГБУ «Жилищник района Братеево»	24,25	15,17	22,65	24,45	86,53
6	ОАО ДЕЗ Обручевского района	23,85	16,42	22,36	23,30	85,93
7	ГБУ «Жилищник района Отрадное»	24,55	11,58	24,60	24,80	85,53
8	ГБУ «Жилищник района Восточное Дегунино»	24,10	15,12	21,96	23,15	84,33
9	ГБУ «Жилищник Дмитровского района»	23,75	13,52	22,06	22,06	81,39
10	ГБУ «Жилищник района Лианозово»	23,55	12,13	22,16	23,50	81,34



АКОН: ЛИДЕРЫ, ТОП-5 КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

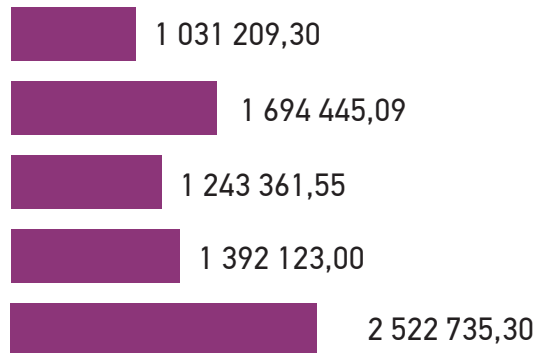
Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость	общий балл в рейтинге АКОН	выручка компании за 2014 год (млн. руб.)	место в рейтинге Мосжилинспекции (по итогам 9 месяцев 2015 года)	общая площадь домов (м ²)	количество домов свыше 10000 м ² (ед.)	дома площадью 5000-10000 м ² (ед.)	дома площадью менее 5000 м ² (ед.)	общее количество домов (ед.)
1	ООО «Юнисервис»	90,16966	1 158,783	94	1 031 209,30	21	1	0	22
2	ДС Эксплуатация	89,77046	1 902,795	184	1 694 445,09	23	1	0	24
3	ОАО «ВК Комфорт»	89,42116	662,433	112	1 243 361,55	59	18	0	77
4	ГБУ «Жилищник района Ново-Переделкино»	87,37525	769,963	177	1 392 123,00	62	23	25	110
5	ГБУ «Жилищник района Марьино»	87,27545	1 605,470	263	2 522 735,30	126	47	20	193



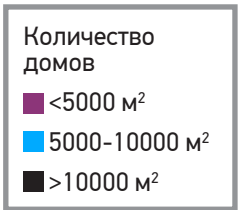
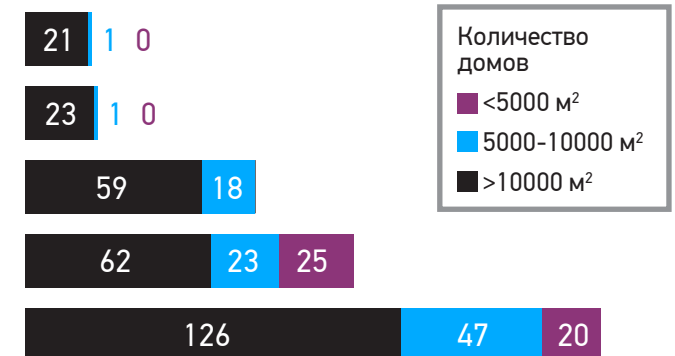
ВЫРУЧКА КОМПАНИИ ЗА 2014 ГОД (МЛН. РУБ.)



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ДОМОВ (М²)



СТРУКТУРА ПОРТФЕЛЯ





АКОН: ТОП-10 КРЕАТИВНЫХ КОМПАНИЙ, ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Место в рейтинге	Название компании, обслуживающей жилую недвижимость Москвы
1	ООО «3 см»
2	ООО «Э-Ко»
3	ООО «Управляющая компания Экологический фактор»
4	ООО «Компания «ВАНИ»
5	ООО Управляющая компания фирмы «МЕМ»
6	ООО КОНОК
7	ООО «Кайдзен-Клининг»
8	ЗАО «Мастер ОК»
9	ООО «УК «Жилище»
10	ООО «ВСЕ РАБОТАЕТ»