

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Саратовский национальный исследовательский  
государственный университет имени Н.Г. Чернышевского»  
Балашовский институт (филиал)

Кафедра экономики и права

**Проблемы формирования рынка жилищно-коммунальных услуг  
(на примере города Саратова)**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

студентки 5 курса 51 к группы  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»  
факультета математики, экономики, информатики  
Иванниковой Людмилы Евгеньевны

Научный руководитель  
кандидат педагогических наук,  
доцент \_\_\_\_\_

(подпись, дата)

**В.В. Кертанова**

Зав. кафедрой ЭиП  
кандидат исторических наук,  
доцент \_\_\_\_\_

(подпись, дата)

**В.В. Назаров**

**Балашов 2016**

**Актуальность темы исследования.** Преобразование в жилищно-коммунальной сфере на современном этапе осуществляются в рамках реализации нового этапа Государственной целевой программы «Жилище». Однако, несмотря на принимаемые меры по урегулированию кризисной ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ), но-экономическое состояние России продолжает оказывать негативное влияние на работу коммунальной инфраструктуры.

Дотационный принцип финансирования этой отрасли не стимулирует ее развитие и снижение затрат, а наоборот способствует их увеличению. Кризисное состояние ЖКХ характеризуется ухудшением качества обслуживания населения, сокращением объемов капитального и текущих ремонтов жилого фонда, снижением надежности и устойчивости систем инженерного обеспечения, увеличением износа основных фондов.

Практическая реализация концепции государственной программы реформирования ЖКХ выдвигает ряд новых проблем, связанных с формированием рыночной модели функционирования этой отрасли. Предпосылками этого являются процессы, связанные с появлением различных форм собственности на жилье и изменение структуры ЖКХ; осуществление технической и ресурсосберегающей политики, повлекших значительное изменение структуры и объема спроса на жилищно-коммунальные услуги.

В связи с этим **целью** исследования является разработка теоретических и методических основ экономико-организационного механизма формирования рынка жилищно-коммунальных услуг и его отдельных сегментов.

Цель обусловила постановку и решение следующих **задач**:

- систематизировать и уточнить понятийный аппарат концепции рыночной модели функционирования ЖКХ;
- проанализировать современное состояние ЖКХ на уровне муниципальных образований с точки зрения особенностей формирования предложения и спроса на ЖКУ;
- выявить особенности становления и развития рынка ЖКУ на уровне муниципальных образований;

- разработать методические подходы к регулированию предложения и спроса на ЖКУ с учетом специфики их производства и финансирования;
- разработать положения и модель экономико-организационного механизма формирования рынка ЖКУ.

**Предметом исследования** являются условия формирования, развития и функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг.

**Объектом исследования** выступает жилищно-коммунальный комплекс города Саратова.

**Теоретической и методологической основой** исследования явились работы отечественных и зарубежных ученых в области исследования региональных и муниципальных рынков, экономики общественного сектора, государственного регулирования рынка жилищно-коммунальных услуг.

Исследование проблем развития сферы жилищно-коммунальных услуг в условиях перехода рыночных преобразований базируется на работах Бессоновой О.Э., Бузырева В.В., Беляева М.К., Жильцова Е.Н., О. Салливан Р., Косаревой Н.Б., Ларионова А.Н., Минц И.Г., Пинегиной М., Пчелинцева О.С, Страйка Р., Чекалина В.С., Чернышева Л.Н. и др.

**Информационной базой исследования** явились законодательные и нормативные акты федеральных, региональных и муниципальных органов асти. По практическим вопросам проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства использованы материалы Управления реформирования ЖКХ Госстроя России. Эмпирический материал базируется на сведениях Госкомстата РФ, Департамента ЖКХ администрации города Саратова.

**Структура и объем работы.** Работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

В Главе 1 «**Основы функционирования и развития рынка жилищно-коммунальных услуг в условиях рыночных преобразований**» рассматриваются

экономическое содержание ЖКХ.

Комплексный анализ результатов реформирования жилищно-коммунальной сферы, проведенный Институтом экономических проблем переходного периода показал, что современные проблемы и особенности реформирования ЖКХ обусловлены тремя группами факторов. Создание нескольких крупных предприятий по обслуживанию жилья являлось типичным. Их деятельность слабо контролировалась со стороны городских администраций. Разграничение государственной собственности привело к разрушению централизованной вертикали управления жилищно-коммунальным хозяйством и появлению многообразных вариантов управленческих структур в этой сфере на местах. Фактически они соединяли в себе функции и заказчика, и подрядчика: сами определяли план работ, собирали деньги с населения и получали дотации из местного бюджета, и не несли ответственности ни перед собственником жилищного фонда муниципалитетом, ни перед непосредственным потребителем. Во многих местах возникла целая иерархия подобных организаций с недостаточно ясным распределением функций между различными уровнями. Структура эта отличалась громоздкостью, многозвенностью, нерациональным распределением прав и обязанностей между различными органами и сохранением высокого уровня монополизации жилищно-коммунальной сферы

Реализация концепции рыночной модели функционирования ЖКХ предполагает создание следующих институциональных предпосылок:

- во-первых, необходимо сформировать конкурентный механизм в ЖКХ на основе введения контрактного права, и обеспечить реализацию экономико-организационного механизма его действия;

- во-вторых, требуется повсеместная демонополизация ЖКХ и внедрение частной собственности и различных ее форм, что позволит создать условия активизации инвестиционного процесса в этой сфере экономики;

- в-третьих, должны быть четко определены границы взаимодействия государственных органов власти и экономических субъектов в рамках сферы ЖКХ. На сегодня ситуация складывается таким образом, что доминирующая

роль государственных органов власти ( в лице оргструктур, регулирующих ЖКХ на различных уровнях экономики, например, Департамента ЖКХ г. Саратова) оказывает противоположное действие и тормозит рыночные преобразования, создавая препоны административного характера;

- в-четвертых, необходимо обеспечить условия законодательного характера, обеспечивающие свободное вхождение в рынок ЖКУ.

Для создания этих предпосылок потребуется не один и не два года, а на много больше. И основой для этого, на взгляд автора, будет проработка методических подходов к управлению рынком ЖКУ и разработка организационно-экономического механизма этого процесса.

Глава 2. «**Механизм формирования рынка ЖКУ**» посвящена исследованию методических основ комплексного подхода к организации рынка ЖКУ.

В современной России предстоит решить ряд кардинальных задач социально-экономического развития. Среди них - не только выход из глубокого экономического кризиса, но и полная переориентация экономической политики на человека.

Главной целью развития России и каждого ее региона должно стать создание условий достойной жизни людей. По основным показателям качества жизни стране предстоит выйти на уровень развитых 76 стран мира и предоставить возможности каждому ее гражданину самостоятельно формировать свой образ жизни.

Обновлению должна быть подвержена и сфера сбора жилищно-коммунальных платежей населения. Сбор платежей - это задача, в первую очередь, жилищной управляющей компании, поэтому единый операционный центр может быть, как в структуре управляющей компании, так и в виде специализированного отдельного предприятия. В перспективе единый операционный центр будет рассматриваться как основа для создания акционерного муниципального жилищно-коммунального банка, обеспечивающего краткосрочное кредитование предприятий и организаций. В этом случае и круг платежей, и круг акционеров должен будет расширен. Через такой банк должны проводиться все жилищно-коммунальные платежи, а в качестве акционеров банка необходимо привлечь максимальное количество предприятий и организаций, находящихся на территории

данного муниципального образования. Стимулом для участия в создании банка могут быть определенные льготы по платежам за потребление ЖКУ. Акционерами банка могут быть крупные предприятия и потребители ЖКУ. Одним из первых направлений в работе муниципального жилищно-коммунального банка предусматривается срочное привлечение бюджетных ресурсов государства, ресурсов субъектов РФ, ресурсов международных кредитных организаций. В результате планируется мобилизация средств и ресурсов для финансирования приоритетных и эффективных инвестиционных проектов в жилищно-коммунальном комплексе.

Следующее направление в работе МЖКБ будет предусматривать создание финансовых механизмов минимизации рисков привлечения частного капитала посредством прямых инвестиций в жилищно-коммунальный комплекс и посредством заемного финансирования под муниципальные гарантии. Для наиболее эффективной работы по этому направлению в организационно-управленческой структуре МЖКБ предлагается ввести «гарантийный» отдел и отделение экспертно-контрастного центра содействия инвестициям (ЭКЦИ).

При условии создания при МЖКБ гарантийного отдела будет сформирована устойчивая прозрачная система финансирования, за счет заемных средств, проектов в сфере ЖКК. Главной задачей отдела- это выдача поручительств по кредитам банка на реализацию инвестиционных проектов, которые прошли экспертизу в отделении ЭКЦИ. В результате слаженного взаимодействия данных структур, обозначится возможность разработки методики оценки проектов по модернизации и развитию предприятий жилищно-коммунального комплекса. В последствии рамках работы МЖКБ по оценке кредитоспособности инициаторов проектов выработаются стандарты кредитования этих проектов. Должны быть установлены высокие процентные ставки по вкладам населения. К числу привлекаемых средств следует отнести бюджетные средства всех уровней, которые направляются на содержание и модернизацию жилищного комплекса. Все это позволяет считать вышеназванный банк, как орган аккумулирующий ресурсы ЖК сферы и осуществляющий целевое соразмерное распределение средств по всем сегментам рынка ЖКУ. Возможность

привлечения в жилищно-коммунальный комплекс долгосрочных инвестиционных ресурсов определяется в большой степени тем огромным потенциалом ресурсосбережения на основе которого формируется механизм управления рынком ЖКУ

### **Заключение**

Анализ результатов реформы в жилищно-коммунальном хозяйстве показал, что внедрение рыночных принципов хозяйствования было направлено на повышение тарифов для населения. Это в свою очередь повлекло за собой снижение уровня оплаты населением жилищно-коммунальных услуг. При этом предполагалось создать систему социальной поддержки малообеспеченных семей, не способных по своему уровню дохода оплачивать установленную долю расходов на жилищно-коммунальные услуги. Субсидии предполагалось выдавать в том случае, если расходы семьи на жилищно-коммунальные услуги превышали нормативно установленную долю в семейном доходе. Расчет производился исходя из социальной нормы площади жилья, утвержденной в данном регионе (норматив, установленный в квадратных метрах площади на одного человека на региональном уровне, исходя из средней обеспеченности жильем на данной территории и обычно дифференцированный для семей различного размера и состава).

Причиной медленного развития конкуренции на рынке услуг ЖКХ города является повсеместная концентрация подавляющего объема работ по предоставлению ЖКУ в муниципальных предприятиях и, соответственно, преобладание административных, а не экономических рычагов воздействия на эти предприятия в условиях хронического бюджетного дефицита, что обуславливает низкую привлекательность данной сферы для предприятий других форм собственности.

Жилищно-коммунальные услуги, так же как и товары, могут выступать в качестве частных, общественных или смешанных экономических благ. В зависимости от этого определяется и способ их предоставления потребителю.

Поскольку экономические механизмы, используемые при предоставлении различного типа благ различны, то важной представляется классификация представляемых жилищно-коммунальных услуг в зависимости от их экономической сущности.

Таким образом, многообразие функций и роли сферы ЖКУ в процессе общественного воспроизводства сводится к следующим позициям:

- ЖКУ в плане экономическом являются действенным фактором воспроизводства главной производительной силы общества - рабочей силы, создания валового национального продукта и национального дохода, обеспечения экономического роста, повышения эффективности экономики;

- ЖКУ в плане социальном выступает эффективным фактором стабилизации жизненного уровня населения в переходный период становления рыночных отношений, его последующего роста, повышения качества жизни, наиболее полной реализации принципа социальной справедливости.

Отсюда вывод: чем выше уровень развития сферы ЖКУ, чем шире ассортимент предоставляемых услуг, чем полнее удовлетворяются многообразные потребности людей в ЖКУ высокого качества, тем весомее вклад данной сферы в развитие национальной экономики, повышение благосостояния населения, обеспечение социальной стабильности в обществе.

Следовательно, экономическое содержание ЖКУ обуславливает многоаспектный подход к решению проблемы формирования и развития рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, реализуемых в целях: повышения уровня обеспеченности потребителя ЖКУ; рациональной дифференциации количественного и качественного уровня оказания ЖКУ различных социально-демографических групп населения; создания в жилых массивах необходимой социальной и инженерной инфраструктуры.

Определенной спецификой обладают и субъекты рынка ЖКУ. В настоящее время отношения между всеми субъектами, действующими в сфере ЖКУ, не всегда носят рыночный характер. Но появляются тенденции к формированию рынка в этой сфере.

Основными способами достижения стабилизации финансового состояния

отрасли являются: преобразование и совершенствование системы управления, эксплуатации, финансирования, ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве, направленных на обеспечение более эффективного функционирования жилищно-коммунального хозяйства.

Одна из очевидных тенденций, осознаваемая всеми субъектами сферы ЖКХ необходимость изменения структуры управления и формы собственности обслуживающих организаций. При этом точки зрения представителей собственника и самих обслуживающих организаций несколько отличаются.

При этом важным вопросом становится проблема разграничения прав собственности на основные фонды, они могут быть переданы в долгосрочную аренду создаваемой производственной структуре.

Достижение программных целей реформы ЖКХ экономического развития и переход к стадии экономического роста могут быть эффективными только при обеспечении развития полноценной конкурентной среды среди обслуживающих предприятий ЖКХ, создающей предпосылки для рационального размещения ресурсов, оптимального использования производственных мощностей, наиболее полного удовлетворения социальных (жилищно-коммунальных) потребностей населения, развития деловой активности.

Концепция ценообразования в жилищной сфере должна учитывать процессы активизации непосредственного, конечного потребителя -населения. Тарифы, а также плата за найм, должны формироваться исходя из возможностей свободного выбора населением жилья, по уровню комфортности соответствующего доходам домохозяйства.