

**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 математики

**ЭКОНОМИКО-ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ МЕХАНИЗМ  
ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ  
УСЛУГ (НА ПРИМЕРЕ БАЛАШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

Студентки 5 курса 51 К группы  
направления подготовки 38.03.01 «Экономика»,  
факультета математики, экономики и информатики  
Конюховой Олеси Александровны

Научный руководитель:

кандидат исторических наук,

доцент \_\_\_\_\_

В. В. Назаров

(подпись, дата)

Зав. кафедрой математики:

кандидат педагогических наук,

доцент \_\_\_\_\_

О.А. Фурлетова

(подпись, дата)

Балашов 2018

## **ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность исследования.** Стабильная работа жилищно-коммунального хозяйства создает нормальные условия жизни граждан, имеет большое социальное, экономическое, экологическое и политическое значение. Реформа ЖКХ осуществляется уже более двух десятков лет, однако результаты пока еще очень скромны. Об этом свидетельствуют следующие факты: высокая степень износа оборудования, большие потери при транспортировке, высокая аварийность, большие затраты, финансовые трудности. Специфика данной отрасли и социально-экономическая ситуация в нашей стране диктуют необходимость изменений в сфере ЖКХ. Это проблемы не только технического, но и экономического, организационного и правового характера.

**Целью** бакалаврской работы 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:**

- проанализировать процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- раскрыть проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства на муниципальном уровне;
- исследовать экономическую сущность и структуру рынка жилищно-коммунальных услуг;
- наметить пути создания конкурентной среды на рынке жилищно-коммунальных услуг;
- предложить новые подходы к принципам установления цен на жилищно-коммунальные услуги.

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

**Объектом исследования** выступает жилищно-коммунальный комплекс Балашовского муниципального района Саратовской области.

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

**Информационной базой исследования** явились законодательные и нормативные акты федеральных, региональных и муниципальных органов власти. По практическим вопросам проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства использованы материалы Администрации Балашовского муниципального района Саратовской области, Правительства Саратовской области, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области, Федеральной службы государственной статистики.

**Практическая значимость исследования** определяется возможностью использования результатов и выводов исследования органами регионального и муниципального управления при разработке и реализации организационно-экономических мер по формированию рынка жилищно-коммунальных услуг.

**Структура и объем работы.** Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников и приложений.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Первая глава** посвящена основам функционирования и развития рынка жилищно-коммунальных услуг.

Реформа ЖКХ является составной частью реформы рынка жилищно-коммунальных услуг. Современные проблемы и особенности реформирования жилищно-коммунального хозяйства порождены рядом факторов. Создание нескольких монопольных предприятий ЖКХ, их деятельность нуждается в более пристальном контроле со стороны районной администрации. Отказ государства от собственности на жилищный фонд привел к разрушению централизованного управления ЖКХ и появлению различных вариантов управления этой собственностью на местах. Произошло соединение функций заказчика и подрядчика с самостоятельным определением плана работ, сбором

средств с населения, получением дотаций из муниципального бюджета. При этом новые хозяйствующие субъекты не несли ответственности ни перед собственником жилищного фонда, ни перед муниципалитетом, ни перед непосредственным потребителем. Во многих городах возникла множество организаций с неясным распределением функций между различными уровнями. Их структура была громоздкой, многозвенной, с нерациональным распределением прав и обязанностей между различными структурами и монополизацией ЖКХ.

Как показал опыт, жилищная политика может быть только сферой более высокого уровня, чем муниципальная. Тем не менее, вопросы управления и другие аспекты функционирования ЖКХ во многом определялись на местах. Так и не было найдено эффективных рычагов воздействия со стороны федеральной власти на решения муниципального уровня, реформа ЖКХ предполагает обязательный учет местных особенностей.

Радикальные преобразования в сфере ЖКХ сдерживались принятым порядком приватизации жилья. Предполагалось, что данный процесс будет добровольным, срок приватизации не ограничивался временем, а собственники приватизированных квартир не брали на себя обязательства по управлению многоквартирным домом. В итоге преобразования в сфере ЖКХ пошли по пути образования ТСЖ и включения мест общего пользования в общедолевою собственность. Нередко многоквартирный дом оставался в муниципальной собственности, даже если значительная часть квартир в нем была приватизирована.

Таким образом, приватизация оказала определенное влияние на формирование рынка жилья, но управление и обслуживание остались на прежнем уровне.

Подведем некоторые итоги:

- жилищно-коммунальные услуги представляют собой важный фактор воспроизводства рабочей силы, создания ВВП и национального дохода, ускорения экономического роста, повышения эффективности экономики;

- жилищно-коммунальные услуги в социальном отношении выступают важнейшим фактором повышения уровня жизни населения, качества жизни, способствуют реализации принципа социальной справедливости.

Напрашивается вывод: чем выше уровень развития сферы ЖКУ, чем шире спектр их услуг, чем лучше удовлетворяются потребности общества в жилищно-коммунальных услугах высокого уровня, тем ощутимее вклад этой отрасли в развитие российской экономики, повышение благосостояния населения, обеспечение социальной стабильности в обществе.

Таким образом, рыночная модель функционирования жилищно-коммунальных услуг предполагает следующие предпосылки:

- необходимо создать механизм свободной конкуренции в жилищно-коммунальной сфере на основе системы контрактов, проработать экономико-организационный механизма его действия;

- требуется провести демонополизацию жилищно-коммунального хозяйства, привлечь дополнительные инвестиции в эту сферу экономики;

- посредством юридических механизмов определить границы взаимодействия органов государственной власти и субъектов экономических отношений в сферы жилищно-коммунального хозяйства. На данный момент эта сфера сильно забюрократизирована, органы государственной власти играют здесь доминирующую роль, создаются административные барьеры;

- необходимо создать адекватную правовую базу, обеспечивающую свободное вхождение новых хозяйствующих субъектов в рынок жилищно-коммунальных услуг.

Реформа ЖКХ будет продолжаться еще много лет. Необходимо глубокое научное изучение рынка жилищно-коммунальных услуг и разработка экономического механизма этого процесса.

**Вторая глава** посвящена механизму формирования рынка жилищно-коммунальных услуг.

Нашей стране необходимо решить ряд важнейших задач социально-экономического характера. В их числе не только стабильный рост экономики, но

и усиление ее социальной ориентации. Главной целью федеральных, региональных властей, органов местного самоуправления должно стать создание комфортной среды для жизни людей. По критериям качества жизни России необходимо выйти на уровень развитых стран мира и дать возможность каждому ее гражданину самостоятельно формировать свою среду обитания. В этой связи формирование социальной инфраструктуры, в состав которой входит и жилищно-коммунальное хозяйство, является важным фактором социально-экономического развития.

Социальная инфраструктура представляет собой систему институтов, факторов и условий, необходимых для нормальной жизнедеятельности и развития общества.

В инфраструктуре города особенностью оказания жилищно-коммунальных услуг было то, что государство долгое время компенсировало подавляющую часть расходов на эти нужды. Это фактически исключало рыночный спрос на жилищно-коммунальные услуги и снижало уровень требований к качеству ЖКУ. Важно учитывать реальные возможности производителя выполнить определенный объем жилищно-коммунальных услуг.

Возникла необходимость унификации жилищно-коммунальных услуг населению. Мы предлагаем ввести прогрессивную систему образования цен на ЖКУ с учетом специальных коэффициентов, нацеленных на оптимизацию притока денежных средств в виде оплаты за жилищно-коммунальные услуги.

Мы не исключаем, что предложенная в бакалаврской работе прогрессивная система образования цен на жилищно-коммунальные услуги и модель экономико-организационного механизма формирования рынка жилищно-коммунальных услуг лишена недостатков. Потребуется еще немало времени, чтобы данные предложения были внедрены в повседневную практику. Тем не менее, их реализация может принести положительные результаты в ближайшее время.

В настоящее время акцент в развитии городского ЖКХ делается на бюджетные средства и привлекаемые дополнительно субсидии и субвенции в модернизацию данного сектора. Между тем в этот сектор можно привлечь частных инвесторов. Кроме предприятий жилищно-коммунального комплекса, муниципальных органов власти, владеющих реальными рычагами управления в сфере ЖКХ, заинтересованной стороной могут быть строительные организации. Применение современных технологий при строительстве жилых домов может повысить стоимость строящихся объектов путем снижения будущих эксплуатационных издержек. Это даст возможность привлечь застройщика в проекты ЖКХ, если стоимость 1 кв.м. жилья будет связана с последующими затратами на эксплуатацию. В таком случае внедрение современных технологий будет конкурентным преимуществом на рынке жилья. При дальнейшем повышении оплаты ЖКУ до уровня самоокупаемости и введением дифференцированных ставок в зависимости от качества и расположения зданий, размеры эксплуатационных издержек могут оказать серьезное влияние на решение о приобретении или найме квартиры. При существующем порядке оплаты жилья, одинаковых для всех, это не является стимулом к принятию таких решений.

Итогом предложенных изменений в системе ценообразования и деятельности предприятий ЖКХ должно стать повышение деловой активности, стремление повысить качество обслуживания населения, увеличить собственный доход и рационально использовать заработанные средства.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Анализ результатов реформы в ЖКХ показывает, что развитие рыночных принципов ведения хозяйствования сводилось в основном к повышению тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Это неизбежно вызвало за собой снижения дисциплинированности при оплате населением ЖКУ. Предполагается создать систему дотаций малообеспеченным семьям, не способным оплачивать установленные размеры расходов на ЖКУ. Субсидии

предлагается выдавать в том случае, если расходы семьи на ЖКУ превышают юридически установленную часть в семейном бюджете. Расчет производится с учетом социальной нормы площади жилья, утвержденной в Саратовской области.

Однако происходящее в процессе реформы ЖКХ повышение тарифов для населения привело к росту социальной напряженности, выражаемой нередко в виде социальных протестов. Другим последствием повышения уровня тарифов для населения стал рост неплатежей за полученные услуги. Смягчить последствия повышения тарифов для населения на услуги ЖКХ должны были программы жилищных субсидий. Анализ показывает, что в среднем по России платежи в абсолютном размере различаются более чем в 2,5 раза, а доля семей, получающих жилищные субсидии, колеблется от 1,2 до 32 %. За субсидиями обращаются не более 70-75 % нуждающихся семей, поскольку, как показывает практика, граждане, имеющие право на субсидии в размере менее 10 % от фактически начисленных платежей, за субсидиями не обращаются.

Программа реформы оставила в стороне проблему рационализации механизма предоставления услуг, концентрируя внимание на обслуживании жилья. Разделение функций заказчика и подрядчика приводит к росту затрат на управление.

В результате сложившегося экономического положения многие потребители коммунальных услуг оказались неплатежеспособными. Причиной того, что фактические платежи населения ниже, чем утвержденные администрациями, являются отсутствие контроля за процессом ценообразования на коммунальные услуги для населения, а также наличие множества категорий граждан, пользующихся льготами по оплате жилья и коммунальных услуг в государственном и муниципальном жилищном фонде, что приводит к выпадению ряда платежей и снижению объемов фактически получаемых средств.

Проведенный анализ официальных преобразований в жилищно-коммунальном секторе показал, что они не привели к достижению того

результата, на который были рассчитаны, а именно, к рационализации деятельности и снижению стоимости услуг в жилищно-коммунальном хозяйстве. Результатом стал опережающий рост тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги при сохранении существующего затратно-нормативного механизма формирования тарифов.

Возникла необходимость более широкого применения повышенных тарифов на сверхнормативную площадь жилья и сверхнормативное потребление коммунальных услуг, введение дифференцированной оплаты в зависимости от качества и местоположения жилья.

В условиях перехода к рыночным принципам хозяйствования было ликвидировано централизованное финансирование из федерального бюджета выпадающих доходов предприятий ЖКХ, возникающих из-за разницы в тарифах, оплачиваемых населением за жилье и коммунальные услуги, и затрат предприятий на их производство.

Потребность в новых формах и методах организации управления объектами ЖКХ в условиях ограниченности бюджетных возможностей обусловлена неизбежностью появления новых групп собственников - инвестиционных, строительных и эксплуатационных организаций различных форм собственности, владельцев и арендаторов жилых помещений, товариществ собственников жилья, управляющих компаний и других организаций.

Следовательно, внедрение конкурентных механизмов на рынке жилищно-коммунальных услуг является необходимым условием снижения их стоимости для потребителей. 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 предоставляемых жилищно-коммунальных услуг в зависимости от их экономической сущности.

Являясь фактором личного потребления, ЖКУ оказывают непосредственное воздействие на процесс воспроизводства рабочей силы. С этой точки зрения жилищно-коммунальное обслуживание населения стоит в одном ряду с другими отраслями непродуцированной сферы, как бытовое обслуживание, образование и здравоохранение, имеющим первостепенную роль в воспроизводстве рабочей силы.

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.

Процессы, происходящие в сфере ЖКХ, позволяют говорить о формировании рынка муниципальных заказов на обслуживание жилищного фонда. Субъектами данного рынка выступают структуры, представляющие интересы собственника жилищного фонда, в качестве заказчика, и обслуживающие организации различных форм собственности - в качестве подрядчика.

Создаваемые условия для развития конкуренции по предоставлению жилищно-коммунальных услуг породили необходимость бороться за своих потребителей. Теперь, например, перед жилищно-эксплуатационными

организациями встает вопрос об изучении мнения потребителей. Маркетинг предлагает широкий инструментарий, дающий возможность строить поведение фирмы с учетом мнения потребителей, завоевать устойчивое положение на рынке.

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. Дифференциация тарифов должна обеспечить также выбор того или иного ассортимента и объема ЖКУ.