

На правах рукописи



Руткаускас Татьяна Константиновна

**ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ
В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ:
ТЕОРИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ И ПРАКТИКА**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Екатеринбург – 2006

Диссертация выполнена на кафедре прикладной экономики Института экономики и управления ГОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет».

Научный консультант: доктор экономических наук, профессор
Мокроносов Александр Германович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Чернышов Леонид Николаевич
доктор экономических наук, профессор
Чекалин Вадим Сергеевич
доктор экономических наук, профессор
Разорвин Иван Васильевич

Ведущая организация: ГОУ ВПО «Томский государственный
архитектурно-строительный
университет»

Защита диссертации состоится 13 декабря 2006 г. в 14 часов на заседании диссертационного совета Д 212.285.12 при Уральском государственном техническом университете – УПИ в зале заседаний ученого совета (ауд. I) по адресу: 620002, г. Екатеринбург, ул. Мира, 19, УГТУ – УПИ.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Уральского государственного технического университета – УПИ.

Автореферат разослан «10» ноября 2006 г.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В настоящее время особую социально-экономическую значимость приобретает проблема повышения эффективности трансформации сферы деятельности жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в процессе внедрения новых механизмов хозяйствования. Указанная трансформация охватывает все большее число регионов и муниципальных образований (МО) страны, находящихся на разных стадиях общественного развития и с разной степенью интенсивности втягивающихся в общее русло рыночных преобразований. Однако формирование рыночных отношений в ЖКХ не завершено в силу системных причин; дотационности этого сектора экономики, недостаточно развитой системы договорных отношений, неэффективной тарифной политики на жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ). Федеральные решения в отношении реформирования жилищно-коммунальной сферы (ЖКС) носят для местных органов власти рекомендательный характер, что приводит к субъективизму на местах, монополии муниципалитетов в управлении, деформированию в формировании спроса и предложения в ЖКХ. Не получили пока достаточного распространения практика формирования прогрессивных форм управления многоквартирными домами, в частности товариществ собственников жилья (ТСЖ).

В результате формирования рыночных отношений возникает множество проблем функционирования рынков ЖКХ, сложность решения которых заключается в том, что по ряду важных теоретических и методологических аспектов их развития отечественные исследования только начались, а зарубежный опыт с точки зрения возможности его применения в условиях российской специфики недостаточно изучен. Это обуславливает необходимость специального исследования на основе глубокого анализа экономики ЖКХ регионов, МО, основных закономерностей развития данного сектора экономики и рыночной инфраструктуры.

Поэтому разработка основных принципов экономической теории рыночных отношений применительно к ЖКС является одной из важнейших задач экономической науки. В условиях дифференциации научных знаний проблема дальнейшей разработки теоретических и методологических основ экономической теории рыночных отношений приобретает все более актуальное значение. Природа свойств (вещи) человека может проявиться лишь в отношении, во взаимодействии, в связи с другими людьми, а эта связь осуществляется, прежде всего, в предметно-практической деятельности людей в рамках исторически конкретной общественно-экономической формации. Следовательно, рыночные отношения существуют как отношения людей, что предполагает изучение их форм проявления в системе общественного разделения труда. Именно поэтому в настоящей работе главное внимание уделяется выявлению содержания рыночных отношений через анализ таких форм, как потребности и интересы людей. Такой

подход в качестве своей предпосылки содержит определение специфической сущности рыночных отношений в ЖКХ, воплощающейся в предметно-практической деятельности людей, а разработка научно-методологического подхода к анализу процесса функционирования рынка жилой недвижимости является особенно важной задачей создания условий для задействования рыночных отношений в данной сфере экономики.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают актуальность настоящего научного исследования, в котором на основе комплексного и системного подходов рассмотрены процессы формирования и развития рыночных отношений в ЖКХ.

Степень научной разработанности проблемы. Экономическим проблемам теории и практики функционирования жилищно-коммунального комплекса (ЖКК) посвящены многие публикации. Научно-методологические и прикладные аспекты жилищной политики, управления жилищным фондом, состояние и ход экономических реформ жилищного сектора, пути дальнейшего развития ЖКХ освещены в трудах В.В. Авдеева, В.М. Арцыбашева, Т.Д. Белкиной, О.Э. Бессоновой, В.В. Бузырева, В.С. Боголобова, Э.Т. Гаяловой, А.А. Дронова, Е.В. Егорова, В.В. Иванова, С.Г. Кирдиной, Я. Корнак, А.Н. Коробовой, Н.Б. Косаревой, Н.П. Кошмана, С.И. Круглика, В.Ю. Кузубова, Р. О'Салливан, Ю.Ф. Сямонова, А.В. Талонова, С.Л. Филимонова, В.С. Чекалина, Л.Н. Чернышова и др.

Решению проблем привлечения инвестиций в ЖКХ, вопросам совершенствования ценовой политики и формирования экономически обоснованных тарифов (ЭОТ), оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, организации финансового хозяйства в ЖКС и связанные с ними социальные аспекты защиты населения значительное внимание уделялось в работах А.А. Аболина, В.Р. Аванесяна, С.В. Барулина, Л.П. Бадилиной, А.М. Богомолова, И.В. Бычковского, П.Г. Грабового, Н.Н. Жукова, Е.А. Каменевой, Ж.С. Кулижской, Д.С. Молякова, В.А. Нефедова, С.Б. Сиваева, Ф.Г. Таги-Заде, В.М. Талалькина, А.И. Фатахетдиновой, А.Е. Шаститко, Я.Я. Яндыганова и др.

Теоретические и прикладные вопросы демонополизации управления и обслуживания жилищного фонда, приватизации предприятий ЖКХ, организации конкурсов, формирования рынка жилья и ЖКУ рассмотрены в трудах А.Н. Асаула, А.И. Деевой, Д. Дэниэля, О.В. Ким, Е.Б. Кокшаровой, С.Е. Корчемкина, В.А. Крылова, В.А. Лазарева, Е.Н. Луковникова, М.П. Лина, А.Г. Мокроносова, Ю.П. Обвинцева, Ю.Н. Огурцовой, Е.Ф. Петрова, М.В. Пинегиной, Г. Поляковского, М.В. Потаповой, И.В. Решетникова, Ф.М. Ривкина, Л.Ю. Руди, Д.Ю. Хомченко, М.Д. Шапиро и др.

Вместе с тем, многие исследования по проблеме проведены в период, предшествующий кардинальному рыночному реформированию ЖКХ и поэтому не в полной мере соответствуют сложившейся хозяйственной обстановке. Процессы разгосударствления экономики, развития

различных форм собственности, формирования конкурентных рыночных отношений требуют нового теоретического видения целей, повышения эффективности рыночных регуляторов развития ЖКС. Применительно к новым реалиям необходимо переосмыслить сам понятийный аппарат исследуемой проблемы, полнее раскрыть сущность рыночных преобразований, их значимость в преодолении острых противоречий между участниками формирующегося рынка жилой недвижимости с учетом международного опыта. Остаются практически не исследованными вопросы муниципального маркетинга в ЖКХ, не рассмотрены с должной полнотой проблемы социальной защиты потребителей ЖКУ от возможных негативных воздействий рынка. Целесообразно дальнейшее изучение механизма влияния спроса и предложения на формирование рыночных отношений и развитие рынка ЖКХ. Остаются не задействованными такие механизмы как повсеместное внедрение обязательного страхования жилья на законодательной основе.

Разнообразие указанных выше проблем свидетельствует о глубине и сложности необходимых в данной сфере преобразований, неразрывной связи этих процессов с формированием института местного самоуправления, сложившимися условиями и тенденциями развития ЖКХ. Недостаточная изученность и актуальность региональных и муниципальных аспектов формируемых рыночных отношений в ЖКХ определили выбор темы исследования и его общую направленность.

Цель исследования – разработка и апробация теоретико-методологических основ и прикладных механизмов формирования рыночных отношений для обеспечения динамичного социально-экономического развития ЖКХ.

Для достижения поставленной цели решались следующие **основные задачи**:

1. Определить концептуальные положения рыночных преобразований в ЖКС, раскрыть экономическое содержание продукции ЖКС, уточнить понятия «жилищный фонд», «жилищно-коммунальные услуги» для их систематизации, структуризации и классификации при использовании в исследовании рынка ЖКХ.

2. Разработать концепцию формирования институциональной системы ЖКС, сформулировать основные принципы развития рыночных отношений в ЖКХ, определить факторы спроса и предложения на продукцию ЖКС как основы маркетинга для последующего проведения сегментирования рынка ЖКХ.

3. Разработать и апробировать методологию исследования комплексного развития ЖКХ с учетом зарубежного опыта и российской практики, построить модель рынка жилой недвижимости на основе взаимосвязи рынков жилищного фонда и ЖКУ и предложить методику анализа факторов их взаимодействия.

4. Провести многоаспектный анализ структурных изменений в ЖКХ и функционирования рынка жилой недвижимости на региональном и муниципальном уровнях, определить тен-

денции развития рыночных отношений в ЖКС на основе экономико-социологического мониторинга, разработать модель реализации задач формирования рыночных отношений в ЖКХ, опираясь на маркетинговую концепцию управления.

5. Разработать методику исследования рынка ЖКХ для оценки уровня его монополизации, инвестиционной привлекательности и конкурентных позиций предприятий, определить методологические подходы к организации и проведению конкурсов на управление и обслуживание жилищного фонда.

6. Сформулировать концептуальные положения повышения эффективности рыночных регуляторов развития ЖКХ за счет создания института уполномоченных управляющих компаний, совершенствования механизма финансирования и движения денежных потоков в ЖКС на территории, проведения сбалансированной тарифной политики.

Объектом исследования является сфера деятельности ЖКХ различного уровня управления и организационно-правовых форм функционирования.

Предмет исследования – совокупность теоретических, методологических и практических аспектов формирования социально ориентированных рыночных отношений в условиях трансформационности, на базе которых может развиваться регулируемый рынок сферы ЖКХ по обеспечению комфортных жилищных условий.

Теоретической и методологической основой исследования послужили современные экономические теории и фундаментальные положения ведущих отечественных и зарубежных ученых в области теории формирования и развития рыночных отношений, региональных и отраслевых рынков, конкурентного преимущества, по вопросам развития ЖКХ, законодательные акты и нормативно-правовые документы РФ, субъектов Федерации и органов местного самоуправления (ОМС), определяющие стратегию развития ЖКХ и его регулирование.

Исследования опираются на общенаучные методы, включая системный анализ, методы структурного, факторного, логического и сравнительного анализа, аппроксимационный метод классификации и анализа данных, метод научной абстракции, графических изображений, обеспечивающие комплексный и объективный характер изучения проблемы, программные продукты «Project Expert», «Альт-Инвест». Маркетинговые исследования и определение тенденций развития рыночных отношений в ЖКХ осуществлялись с использованием выборочной оценки явлений в конкретных условиях на основе социологического опроса, обобщения опыта зарубежных и отечественных управляющих компаний.

Информационную базу исследования составили материалы статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики России, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, Комитета экономики администрации г. Екатеринбурга; технико-экономические и финансовые показатели деятельности

предприятий и организаций ЖКХ; статистические данные, опубликованные в отечественных и зарубежных монографиях, периодических изданиях, а также собственные расчеты автора.

В диссертации использованы результаты научно-исследовательских работ, а также исследований автора в качестве руководителя научно-исследовательских проектов по проблемам формирования и развития рынка ЖКУ (грант Министерства образования и науки РФ, 2002, № Г02-3.3-319; грант РГНФ, 2004, № 04-02-83224а/У; грант РГНФ, 2006, № 06-02-00308а), которые базируются на обработке большого фактического материала субъектов и МО Уральского федерального округа (УрФО).

Научная новизна диссертационного исследования заключается в постановке и комплексном решении проблемы внедрения новых механизмов хозяйствования в ЖКС, рассматриваемой через призму задач формирования социально ориентированных рыночных отношений, на основе которых может развиваться регулируемый рынок жилой недвижимости, как условие повышения качества и степени обеспеченности потребителей ЖКУ.

В диссертационной работе получены следующие теоретико-методологические и практические результаты, определяющие научную новизну и являющиеся предметом защиты:

1. Дана авторская трактовка роли ЖКУ в воспроизводстве рабочей силы, в основе которой лежит вывод о том, что труд, затраченный на производство ЖКУ, является производительным трудом, работники сферы услуг ЖКХ являются производительными работниками, увеличивающими произведенный национальный доход на величину стоимости реализованных услуг, позволяющая научно обосновать унифицированную систему классификации и структуризации услуг ЖКХ, а также уточнить дефиниции понятий: «услуга», «жилищно-коммунальные услуги», «жилищный фонд», «рыночные отношения» (п. 15.75).

2. Предложена концепция формирования институциональной системы ЖКК, базирующаяся на основных положениях неоклассической экономической теории и неинституционализма, что даст возможность определить принципы развития рыночных отношений в процессе взаимодействия субъектов, факторы спроса и предложения на продукцию ЖКС, а также критерий проведения сегментирования рынка ЖКХ (п.п. 15.68, 15.69).

3. Разработана и апробирована авторская методология исследования комплексного развития ЖКХ, основанная на системном анализе, маркетинговом и программно-целевом подходах, которая позволила выделить в качестве приоритетных – институциональные, финансово-экономические и организационно-технические мероприятия, предложить модель рынка жилой недвижимости и методику анализа факторов взаимодействия рынков жилищного фонда и ЖКУ с использованием четырехквadrантной диаграммы, дающие возможность более полного учета влияния изменений во внешнеэкономической среде на параметры спроса и предложения указанных рынков (п. 15.69).

4. Предложено модельное представление реализации задач формирования рыночных отношений в ЖКХ, в основе которого лежит маркетинговая концепция управления, рассмотренная на базе комплексного анализа системных причин незавершенности формирования рыночных отношений, структурных изменений в ЖКС, результатов проведенного эконоомико-социологического мониторинга и механизма функционирования рынка жилой недвижимости, что позволило выявлять диспропорции между спросом и предложением жилья и определять комплекс мероприятий, отвечающих основным стратегическим направлениям маркетинга (ц.п. 15.68, 15.75).

5. Предложена методика исследования рынка услуг и конкурентной среды в ЖКХ, базирующаяся на разработанном теоретико-методологическом подходе с использованием широкого спектра экономико-математических методов сбора и обработки информации, изучения емкости рынка и конкурентных позиций предприятий, что повышает достоверность результатов оценки, качество принимаемых стратегических маркетинговых решений для обеспечения повышения эффективности функционирования жилищного фонда и внедрения сетевой модели организации и проведения конкурсов на управление и обслуживание его, позволяющая оптимизировать (планировать) продолжительность выполнения работ (п. 15.78).

6. Обоснованы концептуальные положения повышения эффективности рыночных регуляторов развития ЖКХ, обуславливающие целесообразность создания института уполномоченных управляющих компаний различных организационно-правовых форм, совершенствования механизма финансирования и движения денежных потоков в ЖКС, включая введение обязательного страхования жилья, проведения сбалансированной тарифной политики, учитывающей наряду с изменением действующих тарифов параметры социальной напряженности (ц.п. 15.71, 15.74, 15.78).

Практическая значимость исследования рассматривается в трех направлениях:

- во-первых, результаты нового теоретического видения экономической сущности рыночных отношений и ЖКУ, формирования их рынка, его взаимосвязи и взаимодействия с рынком жилищного фонда, в совокупности составляющие рынок жилой недвижимости, с учетом факторов спроса и предложения, прогноза платежеспособной возможности населения могут быть использованы в дальнейшем углубленном исследовании проблемы, и служить основой совершенствования методологии формирования рыночных отношений и рынка ЖКХ. Разработанные в диссертации концептуальные положения по формированию рыночных отношений и рынка жилой недвижимости, механизма государственного регулирования жилищной политики способствуют повышению эффективности принимаемых управленческих решений в целях более полного удовлетворения услугами сферы ЖКХ разных социально-демографических групп населения;

- во-вторых, разработанный методический инструментарий и практические рекомендации позволяют ускорить процесс адаптации предприятий ЖКС к рыночным условиям хозяйствования, повысить конкурентный потенциал участников рынка ЖКХ;

- в-третьих, материалы исследования используются в учебном процессе по дисциплинам, читаемых кафедрой прикладной экономики ГОУ ВПО РГПТУ, на курсах повышения квалификации, на семинарах работников сферы ЖКХ УрФО.

Реализация результатов исследования. Основные теоретические и методологические положения, а также практические результаты были использованы при разработке:

- демонстрационного (пилотного) проекта «Реорганизация управления жилищным предприятием» (на базе РЭМП Кировского района г. Екатеринбурга);

- программных заданий по формированию и функционированию рынка ЖКУ в рамках мероприятий Стратегического плана г. Екатеринбурга до 2015 года и их конкретизации;

- Комплексной программы развития ЖКХ МО «г. Березовский» на период 2005-2010 годы и конкретизации программных заданий по формированию рыночных отношений в ЖКС;

- демонстрационного проекта создания новой системы управления ЖКХ и инвестиционного проекта по организации производства электрической и тепловой энергии через утилизацию твердых бытовых отходов на территории МО «г. Арамль» и Свердловской области в рамках международной программы «Биосфера»;

- программ и оценке финансового состояния развития предприятий городского и коммунального хозяйства МО «Невьянский район»;

- программных мероприятий развития МУП «УЖКХ и КЭ» МО «Сысертский район» и предприятий ЖКХ МО «г. Ижевск».

Пакет методических разработок автора использован при создании в 2004 г. службы заказчика по управлению жилищным фондом МО «Невьянский район» и реорганизации МУП «УЖКХ и КЭ» МО «Сысертский район». Теоретико-методологические положения диссертационной работы используются Уральским научно-исследовательским институтом коммунального хозяйства при оказании консалтинговых услуг и методической помощи предприятиям ЖКХ.

Практические результаты исследования автора, их использование подтверждены соответствующими актами и справками о внедрении.

Апробация работы. Диссертационное исследование выполнялось в рамках реализации следующих НИР и проектов: «Формирование и развитие рынка ЖКУ: социально-экономический аспект» (грант Министерства образования и науки РФ, 2002, № Г02-3.3-319); «Совершенствование управления жилищно-коммунальным хозяйством МО «г. Березовский» (договор № 61-201-02 от 01.10.2002 г.); «Разработка методологии формирования и функционирования рынка ЖКУ (в г. Екатеринбурге)» (договор ГОУ ВПО УГТУ-УПИ с УЖКХ Админист-

рация г. Екатеринбурга по теме № 02941 от 01.04.2003 г.); «Разработка и реализация пилотного проекта создания новой системы управления ЖКХ МО г. Арамилль» (договор о сотрудничестве № 348/2003 от 01.08.2003 г.); «Создание Службы заказчика по управлению жилищным фондом МО Невьянский район» (договор о сотрудничестве от 14.01.2004 г.); «Финансово-экономические и социальные аспекты перехода на полную оплату ЖКУ» (грант РГНФ, 2004, № 04-02-83224a/У); Программа «Основные направления социально-экономического развития МО «г. Березовский» до 2010 года» (договор Пермского филиала Института экономики УрО РАН, ГОУ ВПО РГПСУ, некоммерческого партнерства «Международный образовательный форум» с Администрацией МО «г. Березовский» № 35 от 30.07.2004 г.); «Организационно-экономические основы формирования рынка ЖКУ» (грант РГНФ, 2006, № 06-02-00308a).

Основные научно-методические и практические результаты работы обсуждены и получили одобрение на международных симпозиумах, конференциях (18 наименований), всесоюзных, всероссийских, межрегиональных, региональных, областных конференциях (40 наименований). Автор являлась докладчиком и консультантом семинаров и курсов повышения квалификации руководителей ЖКХ, проводимых Министерством строительства и ЖКХ Свердловской области, Ассоциацией предприятий и организаций ЖКК УрФО, Центром обучения и консультирования Екатеринбургской палаты товаропроизводителей Свердловского регионального агентства поддержки малого бизнеса, администрациями МО «г. Арамилль», «г. Березовский», «г. Ижевск».

Результаты исследований использованы при подготовке материалов по ООО «ЖКХ-Холдинг» МО «г. Березовский» на Уральскую выставку «ЖКХ-ПромЭкспо 2005». Представленная на выставку программа «Информационно-аналитическая система управления ЖКХ» удостоена золотой медали.

Публикации. Основные положения диссертации опубликованы в 123 работах общим объемом 119,7 п.л. авторского текста, в том числе в 4 монографиях, 8 учебных и учебно-методических пособиях, из них одно – с грифом УМО, 7 статьях ведущих рецензируемых научных изданиях согласно перечню ВАК Министерства образования и науки РФ, 21 учебно-методических разработках.

Объем и структура диссертации. Диссертационная работа, исходя из поставленной цели и задач, состоит из введения, шести глав, заключения, списка используемой литературы из 270 наименований и 22 приложений. Основная часть изложена на 359 страницах и содержит 33 таблицы, 44 рисунка, 15 формул.

Во введении обоснована актуальность темы, ее теоретическая и практическая значимость, определены цели, задачи, объект и предмет исследования, отражены новизна и практическая значимость полученных результатов.

В первой главе «Организационно-экономические основы функционирования жилищно-коммунальной сферы в условиях трансформационной экономики» представлены концептуальные положения рыночных преобразований в ЖКХ, экономическое содержание продукции ЖКС, отражающей общественные отношения между производителем и потребителем, что явилось предпосылкой для научного обоснования систематизации и классификации ЖКУ.

Во второй главе «Теоретические аспекты формирования рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве» разработаны научно-методические положения, необходимые для формирования теории рыночных отношений на основе принципов экономики, основанной на знаниях современного неоклассицизма и неонституционализма, рассмотрены классификационные признаки рынка ЖКХ.

В третьей главе «Методологические основы формирования рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере» предложена методология исследования комплексного развития ЖКХ на основе использования системного анализа, маркетинга и программно-целевого метода. Обоснована необходимость разграничения понятий «рынок ЖКУ» и «рынок ЖФ», представлена модель взаимосвязи указанных рынков и методика анализа факторов их взаимодействия.

В четвертой главе «Оценка состояния и анализ тенденций развития жилищно-коммунального хозяйства на региональном и муниципальном уровнях» анализируются структурные изменения в ЖКС, тенденции развития рыночных отношений в ЖКХ и механизм функционирования рынка жилой недвижимости. Обоснована возможность моделирования механизма реализации задач формирования рыночных отношений в ЖКХ на основе результатов проведенного экономико-социологического мониторинга в МО УрФО.

В пятой главе «Формирование конкурентной среды в жилищно-коммунальной сфере» предложена методика проведения исследования рынка услуг и конкурентной среды в ЖКС прикладного характера, на основе которой проведена оценка уровня монополизации и конкурентных позиций предприятий ЖКХ, а также рассмотрены вопросы организации конкурсов на управление и обслуживание жилфонда.

В шестой главе «Повышение эффективности рыночных регуляторов развития жилищно-коммунального хозяйства» рассмотрены вопросы применения основных теоретико-методологических положений диссертации к разработке стратегии развития рыночных отношений в ЖКХ через призму проблем создания института уполномоченных управляющих компаний, совершенствования механизма финансирования и осуществления сбалансированной тарифной политики в ЖКХ.

В заключении сформулированы выводы, рекомендации и предложения по теме диссертационного исследования.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Дана авторская трактовка роли ЖКУ в воспроизводстве рабочей силы, позволяющая научно обосновать унифицированную систему классификации и структуризации услуг ЖКХ.

1.1. В диссертационной работе в исторической ретроспективе обосновано повышение роли услуг как вида экономической деятельности предприятий в социальной сфере развития общественной жизни. Рассматривая ЖКУ как основной продукт деятельности ЖКХ, за период 1993–2004 гг. доля их возросла более чем в 2 раза, что подтверждает вывод – формирующийся рынок ЖКУ является одним из самых емких, и по своим масштабам сопоставим с рынками продовольственных и непродовольственных товаров. Чтобы раскрыть экономическое содержание ЖКУ, на основе анализа научной литературы уточнено само понятие «услуга», которая представляет собой полезное действие потребительной стоимости товара (если услуга осуществляется в материально-вещественной форме) или непосредственно труда в его конкретной форме (услуга в нематериальной форме), направленного на удовлетворение специфической потребности человека, общества. Полезный эффект услуги – это результат совместных усилий ее производителя и потребителя.

В работе теоретическое обоснование ЖКУ как экономической категории, их структуризация и классификация рассматриваются на основе научного вывода: *экономические отношения в сфере ЖКУ*, как составная часть производственных отношений, включают в себя отношения по производству, передаче, обмену, распределению и потреблению специфических (в форме услуг) благ, относящихся к сфере личного и коллективного потребления. Дана авторская трактовка и обоснован вывод, что, с одной стороны, *труд*, непосредственно участвующий в производстве и предоставлении ЖКУ, независимо от того, какова их форма (материальная или нематериальная), по своему экономическому содержанию *является производительным*. Он представляет собой часть совокупного труда общества и в силу этого включается в систему общественного разделения труда, обмена деятельностью, отношений распределения и потребления, т. е. в систему производственных отношений общества. Значит, труд является источником прибыли и, следовательно, участвует в воспроизводстве вышеуказанных отношений. С другой стороны, *труд*, создающий услуги, обладает полезным эффектом, способствующим воспроизводству, прежде всего личного фактора. В связи с этим особо подчеркивается роль жилищно-коммунального обслуживания в процессе воспроизводства рабочей силы. Будучи фактором личного потребления, ЖКУ оказывают непосредственное воздействие на данный процесс. С этой точки зрения жилищно-коммунальное обслуживание населения стоит в одном ряду с другими отраслями непродовольственной сферы, как бытовое обслуживание, образование и здраво-

охранение, играющими первостепенную роль в воспроизводстве рабочей силы. Участие в воспроизводстве рабочей силы – главный канал воздействия жилищно-коммунального обслуживания на процесс материального производства, прогрессирующее развитие экономики.

Обосновав роль сферы ЖКУ в экономической и социальной жизни общества, сделан вывод, что все многообразие функций данной сферы в процессе общественного воспроизводства сводится к двум основным моментам:

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

2) *в социальном плане* жилищно-коммунальное обслуживание выступает эффективным фактором стабилизации жизненного уровня населения в период становления рыночных отношений, его последующего роста, повышения качества жизни, наиболее полной реализации принципа социальной справедливости.

1.2. В диссертации дается аргументированный комплексный анализ применяемого понятийного аппарата в области рынка жилья. Основываясь на положении, что каждая единица жилищного фонда производит непрерывный поток ЖКУ, и на рынке как раз продаются и покупаются не строения, а услуги, поставляемые этими строениями, обосновано и уточнено понятие «*жилищный фонд*», который представляет собой объект купли-продажи в виде совокупности жилых помещений с относящимися к ним вспомогательными помещениями в жилых и нежилых строениях, пригодные для проживания, создающие непрерывный поток ЖКУ.

Рассматривая различные дефиниции «жилищные услуги», «коммунальные услуги», «жилищно-коммунальные услуги», в диссертации обосновано следующее определение ЖКУ: *жилищно-коммунальные услуги* – это конкретный результат экономической полезной деятельности, выражающей отношения между производителями и потребителями по производству, восстановлению и поддержанию надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния объектов жилищно-коммунального назначения, проявляющейся либо в виде товара, либо в виде действий или деятельности.

Объективно складывающиеся отношения между субъектами рынка в процессе производства, передачи, распределения, обмена и потребления жизненных благ, где действия каждого из них определенным образом влияют на действия других участников в процессе их предметно-практической деятельности, а функционирование целого приобретает качественно особый характер, который нельзя свести к законам развития отдельных составляющих элементов данного процесса представляют собой *рыночные отношения*. Обоснование экономического содержания ЖКУ и авторское определение понятия «рыночные отношения» обусловили многоаспектный подход к решению проблем формирования и развития рыночных отношений в сфере ЖКУ, реа-

лизуемых 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.

Правильное понимание особенностей ЖКУ и способов, которыми потребители оценивают такие услуги, имеют фундаментальное значение для достижения конкурентного преимущества, а значит, и роста предприятий (фирм) по предоставлению ЖКУ, которые должны предоставляться опытным, квалифицированным персоналом в ответ на заказы (запросы) организации или отдельных потребителей. В работе предложена примерная технология работ предприятия ЖКХ в виде определенной бизнес-системы (рис. 1).

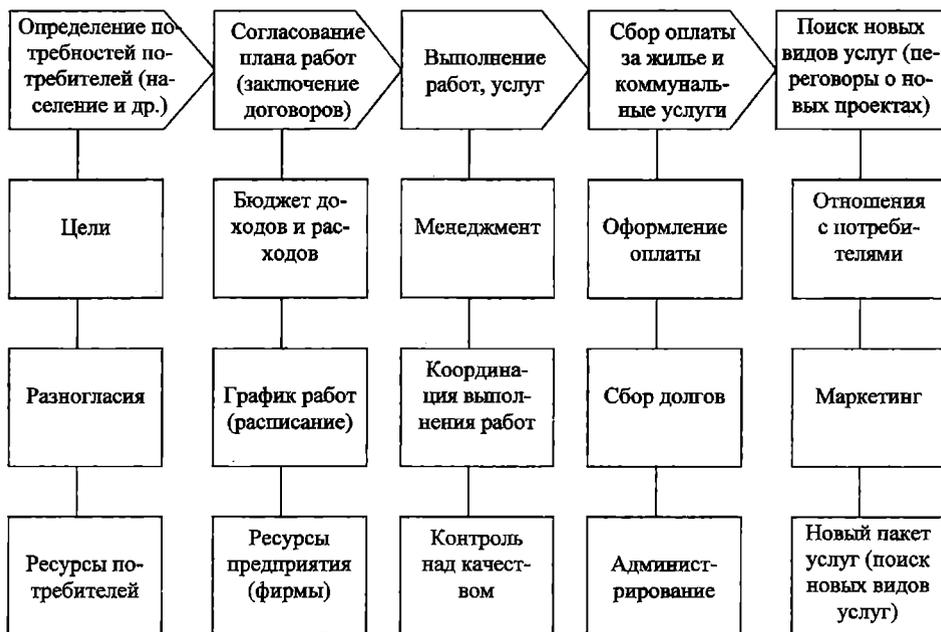


Рис. 1. Бизнес-система предприятия жилищно-коммунального хозяйства^{A1}

Бизнес-система включает пять блоков (шагов), которые обязательно должны выполняться всеми предприятиями ЖКХ. При этом предприятия должны отслеживать, как хорошо они выполняют каждый вид работы, и сколько это им стоит.

¹ Здесь и далее буква А означает, что рисунок, таблица даны в авторской интерпретации.

В работе на основе общей специфики различных услуг с учетом особенностей ЖКУ проведена группировка их отличительных характеристик, которые определяют специфику управления и применения маркетинга в данной сфере по сравнению с промышленностью, торговлей с точки зрения обеспечения эффективности, послужившие предпосылкой для научного обоснования их классификации. Классификация ЖКУ представлена с учетом требований потребителей, а исходя из градации жилища по признаку социально-имущественной стратификации, набор ЖКУ и экономические критерии их оценки – в виде «коммерческих уровней» (табл. 1).

Классификация жилищно-коммунальных услуг ^А

Таблица 1

Признак	Виды услуг
Характер субъекта производства и объекта потребления услуги	Нематериальные услуги (дворников, уборщиков и др.) Материальные услуги (ремонт мест общего пользования, санитарно-технического оборудования, средств связи и т. п.)
Функциональное содержание оказываемой услуги	Личные услуги (содержание и текущий ремонт квартиры и т. п.) Услуги, создающие новые товары (строительство жилья по индивидуальным заказам населения и т. п.) Услуги, восстанавливающие потребительские свойства бывших в употреблении товаров (ремонт жилищ, сантехники и т.п.) Интеллектуальные услуги (реклама, проектирование и т. п.)
Отношение к фондам потребления и накопления	Платные, оплачиваемые потребителем услуги Бесплатные услуги, оказываемые за счет бюджетных средств
Форма потребления	Индивидуальные услуги (ремонт жилого помещения) Коллективные услуги (водопровод, канализация, места общего пользования и др.)
Уровень обслуживания	Стандартные услуги для социального (муниципального) жилья (жизненно необходимые) Услуги по обеспечению жилищного комфорта (социально-частное жилье) Элитарные услуги (обслуживание элитного и суперэлитного жилья)

В новых структурах жилищного сектора при развитии рыночных отношений, когда появилась возможность привлечения в сферу обслуживания жилфонда частных компаний, спектр ЖКУ населению продолжает расширяться. В мировой практике наблюдается тенденция к выделению на основе общих признаков определенных классов услуг (коммерческие и некоммерческие), которые являются основой сегментирования рынка.

2. Предложена концепция формирования институциональной системы ЖКК, позволяющая определить основные принципы развития рыночных отношений, факторы спроса и предложения на продукцию ЖКС, а также критерий проведения сегментирования рынка ЖКК.

2.1. В диссертации в рамках принципов экономики, основанной на знаниях, ЖКК рассматривается как институциональная система, где под институтом понимаются отношения между участниками данного комплекса (здесь потребитель является полноправным его участни-

ком), т. е. – это процесс взаимодействия и сопровождающие его нормы, ценности, убеждения, цели, линии поведения и т.п. Иначе, проблемы формирования институциональной системы ЖКК в работе рассматриваются комплексно, опираясь на методологическую базу как классической экономической теории, так и неинституциональной. Это обусловлено спецификой деятельности субъектов ЖКХ, а также основными положениями экономики знаний, согласно которой рынок есть некая совокупность наделенных знаниям взаимодействующих субъектов. Столь специфическое и широкое толкование понятия рынка в данной теории объясняется прикладным характером задач, требующих максимального сосредоточения в первую очередь на принципах организации процессов и лишь потом на его границах. В диссертации согласно неоклассической экономической теории дополнены и сформулированы основные принципы формирования и развития рыночных отношений в ЖКХ (табл. 2).

Таблица 2

Основные принципы формирования и развития рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве и их краткая характеристика ^A

Принцип	Характеристика
Свобода выбора	Право субъектов рынка ЖКХ по своему усмотрению в пределах возможностей и в рамках соблюдения законности приобретать, использовать и реализовывать ресурсы, самостоятельно организовывать процесс производства и доставки продукции ЖКХ до потребителя, личный интерес субъекта
Конкуренция	Наличие большого числа независимых действующих продавцов и покупателей продукта (работ, услуг) ЖКХ
Свободное ценообразование	Результат непосредственного взаимодействия платежеспособного спроса и предложения на рынке ЖКХ
Договорные (контрактные) отношения	Отношения по предоставлению услуг жилищно-коммунального назначения на основе соглашения между равноправными экономическими субъектами, которые должны предусматривать меры по защите прав потребителей
Государственное регулирование	Обеспечение соблюдения участниками рынка ЖКХ действующего законодательства, гарантия соблюдения конституционных прав и свобод
Сегментирование рынка	Разделение рынка ЖКХ на группы покупателей, выделение сегментов рынка, являющихся сферой деятельности фирм-конкурентов
Взаимозаменяемость работ (услуг) ЖКХ	Необходимость использования услуг ЖКХ, экономически нецелесообразных в обычных условиях способов их производства и потребления, возможное влияние замен на рынок услуг других подотраслей
Обязательность платности и бесплатности	Обязанность граждан и организаций своевременно и полностью вносить плату за ЖКУ. Изменение ее размера определяется в порядке, установленном Правительством РФ. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях могут предоставляться компенсации расходов на оплату ЖКУ
Адресность в оказании льгот и субсидий	Адресная защита низкодходных категорий населения при оплате ЖКУ. Особенности предоставления льгот и субсидий отдельным категориям граждан устанавливаются Правительством РФ, органами субъектов РФ и ОМС
Формирование различных стандартов и типов жилищных предпочтений	Потребители жилья выбирают такое жилище, которое обеспечивает им наилучшую комбинацию всех его характеристик (площадь, планировка, качество коммунальных систем, внутренний дизайн, местоположение и др.) при минимальной цене
Приоритет потребителя	Ответственность производителей перед потребителем

Данные принципы определяют границы и нормы ливий поведения субъектов ЖКХ. Их ясное видение позволяет выявлять наиболее «узкие» места вновь формирующихся взаимодействий и реально судить о степени соответствия тех или иных процессов этим принципам.

Возможна ситуация, в которой преобразованный в результате анализа участок деятельности субъектов ЖКК не будет вписываться в неоклассическое толкование границ данного рынка. В этом случае на основе теории неинституционализма деятельность его субъектов предложено разделить на две составляющие: 1) действия участников ЖКК, направленные на производство полезных свойств продукции ЖКХ (производственная деятельность); 2) действия участников комплекса, основанные на разделении труда, координации усилий и распределении результатов их деятельности.

Если в первом случае принципов неоклассической экономической теории достаточно, а развитие производственной деятельности характеризуется очевидными результатами (увеличение количества и улучшение качества, расширение видов предоставляемых услуг и т. д.). То во втором мы приходим к так называемым трансакциям, что связано с задачами минимизации трансакционных издержек. Институциональный подход применим как для аналитических целей, так и для практических – для обследования состояния конкретной организации и выработки предложений по решению определенных организационных проблем.

В работе обосновывается и дается исчерпывающий перечень операций, входящих в состав трансакции, из которого следует, что упрощенно трансакции можно представить как набор действий участников в рамках заключения сделок с правами собственности на ресурсы и обеспечение их исполнения. Именно в целях придания трансакциям в ЖКХ должных характеристик формируется его институциональная система как набор стабильно воспроизводимых взаимодействий его участников.

2.2. Особенности спроса и предложения на продукцию ЖКС рассмотрены в зависимости от различных факторов, среди которых наибольший интерес представляет влияние на предложение объема инвестиций в данную сферу (рис. 2).

Результаты исследований показали, что в краткосрочной перспективе функция предложения является неэластичной по отношению к ценам, как и спрос. Со временем предложение ЖКУ может быть увеличено за счет увеличения предложения жилфонда, и в этом случае функции спроса и предложения становятся эластичными по отношению к ценам. Такие увеличения предложения ЖКУ, инициированные предложением жилфонда, называют жилищными инвестициями. Анализ изменения спроса и предложения в краткосрочном и долгосрочном периодах при разных вариантах вложения инвестиций позволил сделать вывод, что спрос и предложение взаимодействуют через закон стоимости и служат для производителей ориентирами, показывая им, куда направлять свои усилия и ресурсы. Там, где спрос превышает предложение, там и це-

ны выше стоимостей. Именно туда и будут направляться ресурсы, где будет обеспечена более высокая прибыль – цель деятельности любого товаропроизводителя.

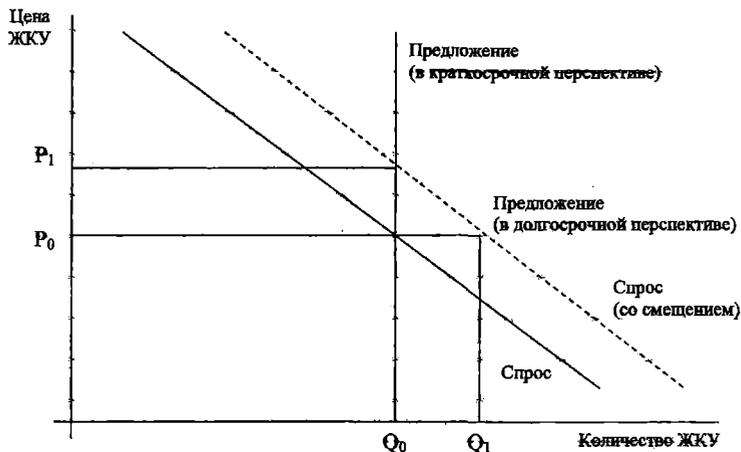


Рис. 2. Диаграмма спроса и предложения на жилищно-коммунальные услуги ^{А2}

2.3. В диссертации при сегментировании рынка ЖКХ за основной критерий обоснована возможность осуществления применительно к отдельному его элементу (сегменту) мероприятий по стимулированию конкуренции в сфере управления недвижимостью и ее обслуживания (или антимонопольному регулированию) в отличие от существующих методик, представленные в научной литературе по маркетингу зарубежных и российских ученых, которые сводятся к разделению и группировке потенциальных потребителей, где каждая выделенная группа (сегмент) предъявляет особые, отличные от других требования к товарам или услугам.

Поскольку рынки жилищного фонда и ЖКУ в России находятся в стадии формирования, рассмотрен опыт их развития в зарубежных странах (США, Великобритания, Швеция и др.). На основе сравнительного анализа сделан вывод – правильный выбор того или иного рынка в качестве целевого объекта играет важную роль в маркетинговой деятельности, что явилось концептуальной предпосылкой для классификации российского рынка ЖКХ. В отличие от используемых на практике и в научной терминологии предложена классификация, дающая более полное представление о характере формируемого рынка ЖКХ, которая может быть использована при исследовании рынка услуг ЖКХ на конкретной территории (рис. 3).

Из представленной классификации видно, что рынок ЖКХ делится на два основных сегмента: рынок услуг жилищного хозяйства (рынок жилья) и рынок услуг коммунального хозяй-

² Рис. 2 и 5 выполнены в соавторстве с В.А. Крыловым и А.Г. Мокровосовым [87, с. 28, 68].

ства. В диссертации подробно раскрывается содержание каждого из них с выделением субрынков, отдельных работ и услуг, являющиеся их составными элементами.

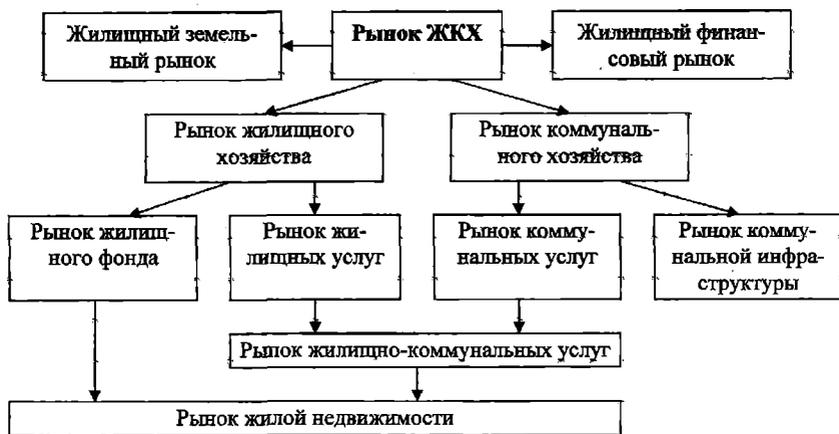


Рис. 3. Классификация рынка ЖКХ^А

Так, рынок жилья представляет собой сложную систему взаимодействующих рынков: жилищного земельного рынка, финансового жилищного рынка, строительного жилищного рынка (первичного), вторичного жилищного рынка. Каждый из них является составной частью того или иного общего рынка. Первичный жилищный рынок – часть строительного рынка; вторичный – часть потребительского рынка; жилищный земельный рынок находится в структуре земельного рынка, а жилищный финансовый рынок – в рамках финансового рынка.

Представленная классификация не ставит своей целью охватить весь спектр услуг (работ) ЖКХ, а призвана облегчить практическую работу по определению товарных границ рынков по продукции на конкретных территориях (МО, региона), указав направление ее проведения. В работе обосновано объединение в едином отраслевом управлении предприятий жилищного и коммунального хозяйства, поскольку существуют определенные закономерные пропорции между их развитием и функционированием жилищного фонда, и все предприятия, для которых характерно наличие разветвленных сетей по территории города, не должны быть организационно разобщены.

3. Разработана и апробирована авторская методология исследования комплексного развития ЖКХ, на основе которой предложены модель рынка жилой недвижимости и методика анализа механизма его функционирования.

3.1. В диссертации предлагается использовать комплексный подход исследования рынка и развития ЖКХ, в качестве инструмента реализации которого принят системный анализ в отличие от традиционных методов исследования рынка зарубежными и российскими учеными, базирующиеся в основном на маркетинговом подходе. Раскрыв содержание комплексного характера системного анализа, основные элементы которого образуют единое целое с соблюдением логической последовательности (цели – пути достижения целей – потребные ресурсы), обосновано использование его для планирования комплекса мероприятий эффективного развития ЖКХ как одного из условий для задействия рыночных отношений.

При использовании программно-целевого подхода определена не только система целей ЖКХ, но и разработан комплекс приоритетных мероприятий его развития, направленных на совершенствование всех сторон деятельности. При этом использован *метод структуризации*, основанный на дезагрегировании исследуемой проблемы на составные элементы. В работе построено дерево «цели-средства» деятельности ЖКХ для условий МО «г. Березовский» является типовым и рекомендовано для использования конкретным МО при решении задач планирования и разработки программы развития ЖКХ с учетом их специфики. На его основе разработаны мероприятия Комплексной программы развития ЖКХ МО «г. Березовский» на период до 2010 г., сгруппированные по этапам ее реализации, типам поселений и подотраслевым особенностям, включающие институциональные преобразования, финансовые,

экономические, технические, организационные мероприятия и их правовое обеспечение. Алгоритм проведения работ по исследованию комплексного развития ЖКХ представлен в виде схемы (рис. 4).

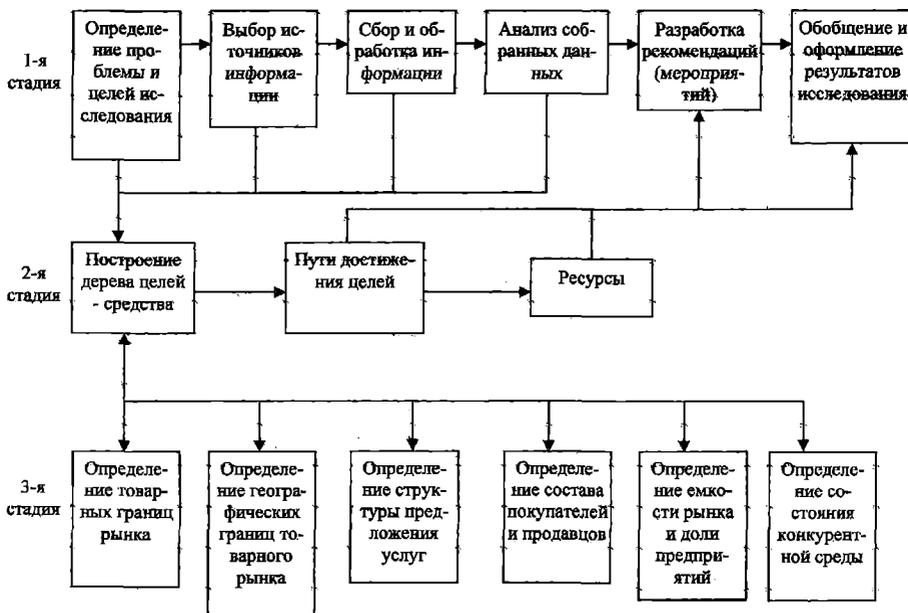


Рис. 4. Алгоритм исследования комплексного развития ЖКХ с использованием маркетингового и программно-целевого подходов^А

Предложенный алгоритм включает три стадии (в основе 1-й и 3-й стадий лежит маркетинговый подход, 2-й – программно-целевой), каждая из которых состоит из нескольких этапов, которые подробно описаны в диссертации. Выявленные в ходе исследования отрицательные тенденции развития рынка ЖКХ, требуют корректировки поставленных целей, путей их достижения, распределения выделенных ресурсов и процесс исследования повторяется в соответствии с предложенной методологией. Представленное дерево целей – это лишь один из вариантов, состоящий из трех уровней целей. Возможен вариант, включающий четыре уровня целей. Для этого на четвертом уровне потребуются конкретизировать цели третьего уровня, более точно раскрывающие содержание объекта детализации.

3.2. В диссертационной работе разработана модель взаимосвязи рынков жилищного фонда и ЖКУ (прил. 4 диссертации³), базирующаяся на понимании их как элементов жилищной сферы, в совокупности образующих рынок жилой недвижимости, включающий в себя комплекс механизмов перераспределения объектов жилфонда и создаваемых ими ЖКУ, основан-

ных на сочетании интересов всех его участников и конкуренции эффективного землепользования. На основе модели сделан вывод, что оба рынка имеют общий объект управления – жилищный фонд, обуславливающий их постоянную взаимосвязь и взаимодействие.

На основе анализа схем управления жилфондом за период реформирования ЖКК разработана схема механизма взаимоотношений и организация финансовых потоков в ЖКХ (при существующей до 2006 г. и новой с 2006 г. системе правоотношений) (прил. 3 диссертации³). В ней нашли отражение формирование новых правоотношений собственности и изменение функций управления недвижимостью, обусловленные возникновением долевой собственности на общее имущество в многоквартирных домах.

3.3. Рассмотренная взаимосвязь рынков жилфонда и ЖКУ тесно связана с факторами взаимодействия указанных рынков. Предложенная методика анализа их базируется на графическом методе с использованием четырехквadrантной диаграммы. В отличие от зарубежных и российских экономистов, исследующих рынок жилья как совокупность жилищных услуг и жилищного фонда, в методику дополнительно включены платежи за коммунальные услуги. Поскольку в структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги последние составляют наибольший удельный вес (в среднем свыше 60% и более), то недооценка их значения в условиях возрастающих потребностей и требований к ним населения нецелесообразна, так как может привести к искажению взаимодействия этих рынков. Поэтому в диаграмме два правых квадранта (северо-восточный и юго-восточный) представляют рынок ЖКУ вместо рынка жилищных услуг, так как жилищные услуги включают только платежи по содержанию жилого помещения (рис. 5).

Предложенная методика была апробирована, в рамках проводимых НИР, на базе фактических данных г. Екатеринбурга и г. Когальма, на основе которой выявлен характер взаимодействия рынков жилищного фонда и ЖКУ за счет влияния различных изменений в экономике на рынок жилья. В частности, выявлено, что увеличение спроса, при прочих равных условиях, ведет к увеличению равновесных значений жилищного фонда, объемов строительства, цен на жилье и стоимости (оплаты) ЖКУ. По иному влияет увеличение нормы капитализации: оно уменьшает цены, объемы жилищного строительства и жилищного фонда, но увеличивает уровень стоимости ЖКУ.

На основе анализа влияния на рынок жилья изменений во внешних экономических факторах (экономический рост, ставка учетного процента по долгосрочным займам, кредиты, стоимость строительства) сделан вывод, что в отдельных случаях смещения переменных происходят независимо друг от друга (это наглядно видно на графиках в диссертации). Чаще изме-

³ В автореферате не помещены модель взаимосвязи рынков жилфонда и ЖКУ (прил. 4 диссертации) и схема механизма взаимоотношений и организации финансовых потоков в ЖКХ (прил. 3 диссертации) из-за их большого объема.

нения в экономике вызывают одновременный сдвиг сразу нескольких переменных, результат которых всегда представляет собой определенную комбинацию последствий отдельных изменений.

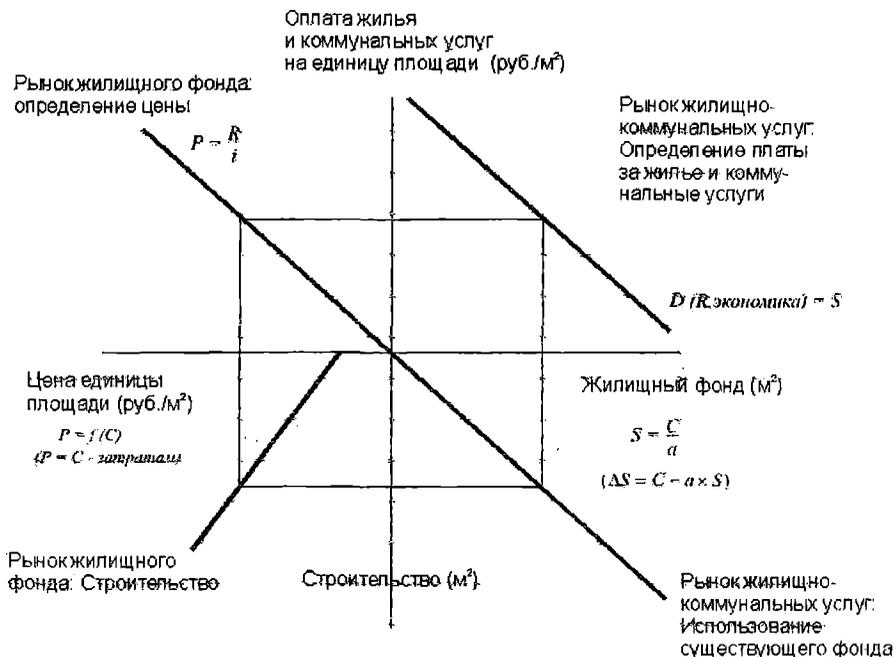


Рис. 5. Диаграмма взаимодействия рынков жилищного фонда и жилищно-коммунальных услуг^{АЗ}

В работе показано также использование четырехквadrантной диаграммы для государственного регулирования жилищного сектора, где в качестве инструментов регулирования рассматривались: программа помощи в оплате жилого помещения и коммунальных услуг, налоговая политика, местное административное регулирование объема и типа строительства, политика ограничения оплаты жилого помещения и коммунальных услуг. Результаты показали: чем жестче местное административное регулирование, тем больше увеличиваются затраты на строительство, что приводит к снижению его объема, а со временем – к уменьшению жилищного фонда. Приведенная «технология» поэтапного анализа характеризует взаимодействие указанных рынков и является наглядной иллюстрацией решения системы уравнений.

4. Разработанная модель реализации задач формирования рыночных отношений в ЖКХ на основе маркетинговой концепции управления.

В отличие от ранее выполненных работ исследование носит комплексный характер (во взаимосвязи удовлетворения потребностей в ЖКУ с позиции теории общественных благ, ограниченности действия рыночного механизма, бюджетного финансирования, нормативной экономики и действующих субъектов рынка), учитывает как отраслевые, так и региональные (муниципальные) приоритеты развития ЖКС.

4.1. Анализ динамики реализации основных элементов реформы ЖКХ в РФ за период 1993–2004 гг. и результаты сравнительного анализа рыночных преобразованиях ЖКХ в МО УрФО позволили сделать ряд выводов и определить причины незавершенности формирования рыночных отношений в ЖКС, отмеченные выше. Для решения проблем формирования и развития рыночных отношений, повышения результативности проводимых преобразований в жилищно-коммунальном секторе в работе сформулированы программные мероприятия воздействия на процесс трансформации ЖКХ и направления по совершенствованию системы управления ЖКК, которые должны быть реализованы на региональном и муниципальном уровнях при организационном, методическом и техническом содействии на федеральном уровне.

На основе проведенного экономико-социологического мониторинга (в период с ноября 1998 г. по ноябрь 2003 г. и в феврале 2006 г.) выявлена основная проблема реформирования ЖКХ – это отсутствие взаимодействия администраций городов с населением, как потребителем ЖКУ и сделан вывод – ОМС не учитывают потребности населения при решении каких-либо вопросов в области ЖКХ. Для ее решения и указанных выше проблем предложена модель реализации задач формирования рыночных отношений в ЖКХ с учетом потребностей административных органов управления и населения (рис. 6).

Каждой из представленных в модели концепций маркетинга соответствует конкретная задача, решению которой способствует механизм ее реализации, состоящий из комплекса мероприятий, подробно рассмотренный в диссертации.

4.2. Проведенный комплексный анализ структурных изменений в ЖКХ и механизма функционирования рынка жилой недвижимости с учетом опыта развития зарубежных стран показал, что чрезмерное развитие института государственного обеспечения жильем приводит к деформации спроса и предложения в этой области. Возникает так называемый неэффективный спрос на жилье, т.е. спрос, который значительно превышает платежеспособность. В связи с несоответствием спроса и предложения возникает дефицит жилья – абсолютный и структурный. В странах с рыночной экономикой он локализован в рамках государственного жилищного сектора, в странах же с плановой экономикой дефицит жилья имел всеобщий и хронический характер, по мере развития рыночных отношений ситуация меняется. В диссертации рассмотрение рынка жилой недвижимости как единства рынков жилищного фонда и ЖКУ на примере МО позволило уяснить механизмы влияния факторов спроса и предложения на оба эти рынка.

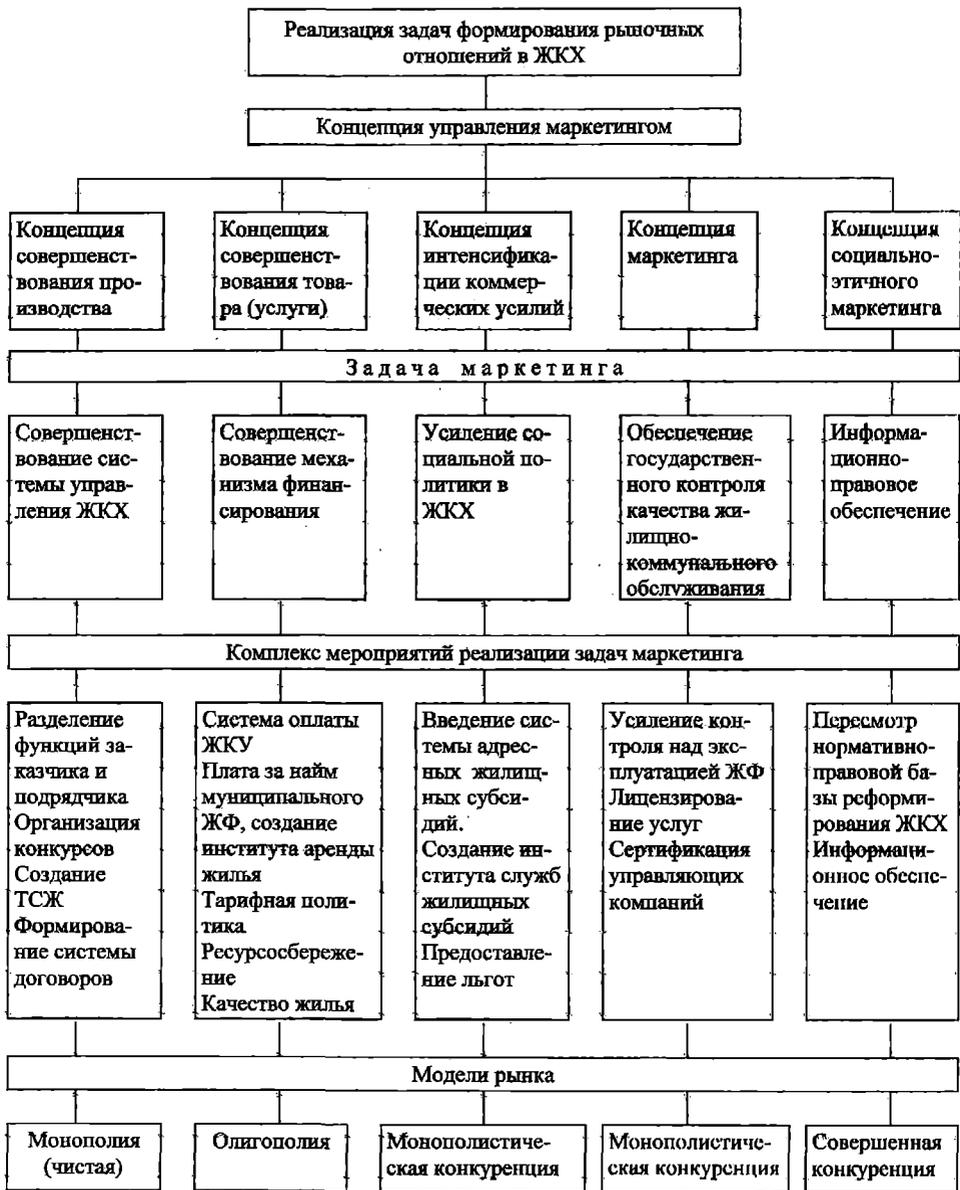


Рис. 6. Модель реализации задач формирования рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве ^А

Из анализа следует, что достаточно низкий уровень обеспеченности населения жильем обусловил высокий уровень спроса населения на объекты жилой недвижимости, ограниченный только уровнем платежеспособности. Высокий спрос и цены, сложившиеся на первичном рынке, создали благоприятные условия для развития жилищного строительства. Имеющиеся на российском рынке жилой недвижимости существенные диспропорции тормозят его дальнейшее развитие, препятствуют реализации жилищной политики государства. Поэтому предлагается существенно изменить ситуацию в жилищной сфере за счет применения эффективных методов и инструментов в управлении рынком жилой недвижимости.

5. Предложена методика исследования рынка услуг и конкурентной среды в ЖКХ, базирующаяся на разработанном теоретико-методологическом подходе с использованием широкого спектра методов анализа информации.

5.1. В работе обоснован выбор объекта исследования конкурентной среды, показаны положительные и негативные тенденции развития различных компаний, функционирующих на рынке ЖКУ, выразившиеся в неодинаковой степени свободы в осуществлении хозяйственной деятельности, рамки которой определяются учредительными документами. В соответствии с выбранными методами (см. рис. 4), содержанием методических рекомендаций и принятой в маркетинге процедуры исследования разработана методика его проведения (табл. 3).

Таблица 3

Методика исследования рынка услуг и конкурентной среды в ЖКХ^А

Этап исследования	Содержание стадий и этапов
1. Разработка концепции исследования	
1.1. Определение проблемы	Основная задача исследования в том, чтобы получать адекватную характеристику рыночной ситуации, оценить позиции фирм-конкурентов, определить тип конкурентной структуры, характерной для рынка ЖКУ в конкретном МО, регионе
1.2. Построение дерева цели-средства	<p>Для решения проблемы необходимо определить:</p> <p>1) <i>цели нулевого уровня</i> – общая цель – обеспечить при имеющихся ресурсах эффективное развитие и функционирование рынка ЖКУ МО (региона) для создания необходимых условий жизнедеятельности населения;</p> <p>2) <i>цели первого уровня</i> – общая цель дезагрегируется на три подцели: производственную, обеспечивающую повышение качества условий проживания и коммунального обслуживания всех потребителей МО, региона; социально-экономическую, способствующую созданию условий привлечения частного бизнеса; организационно-техническую, направленную на преобразование ЖКХ МО (региона) в финансово и юридически самостоятельный бизнес, действующий в рамках устанавливаемых органами власти социально-экономических условий и правил, обеспечивающие качество предоставляемых услуг в соответствии с едиными стандартами условий проживания во всех населенных пунктах МО (региона), внедрение энергоресурсосберегающих технологий;</p>

Этап исследования	Содержание стадий и этапов
	<p>3) <i>цели второго уровня</i> – подцели первого уровня дезагрегируются: производственная на две подцели: создание рыночно ориентированной системы управления; обеспечение регламентом правоотношений субъектов хозяйствования; социально-экономическая на три подцели: обеспечить финансово-экономическую стабилизацию ЖКХ через реализацию антикризисных мер, изменение системы финансирования, совершенствования ценовой политики; обеспечить объективную оценку инвестиционных потребностей и расчет объемов привлечения внебюджетных инвестиций; рациональное использование трудовых ресурсов;</p> <p>организационно-техническая на две подцели: разработка основных вариантов «бизнес-площадок» с участием частных управляющих компаний; организация реализации мероприятий по обеспечению эффективного функционирования рынка ЖКУ;</p> <p>4) <i>цели третьего уровня</i> конкретизируют подцели второго уровня, заключающиеся в разработке комплекса мероприятий, более точно раскрывающие содержание объекта детализации, развитие и функционирование рынка ЖКУ</p>
1.3. Отбор источников информации	<p>Вторичная информация (представляет Областной комитет государственной статистики) включает данные:</p> <ul style="list-style-type: none"> о предприятиях, оказывающие услуги ЖКХ; об объемах жилищного фонда; об объемах ЖКУ (по товарным группам); об оплате ЖКУ населением (другими потребителями) области, представленные РЭК, в разрезе МО; <p>статистической отчетности предприятий ЖКХ области (города, района); научной периодики: «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера», «Экономика строительства», «Водоснабжение и санитарная техника», «Жилищное строительство» и др.;</p> <p>коммерческой периодики: «УрФО: Строительство. ЖКХ», «Жилищно-коммунальный комплекс Урала», «Уральский строитель», «Городское хозяйство», «Новости строительной индустрии», «Энергетика региона», «Вестник энергообережения Южного Урала» и др.</p> <p>Первичная маркетинговая информация: результаты опросов потребителей ЖКУ, проведенные в письменной форме в домохозяйствах, а также данные письменных и устных опросов руководителей, специалистов предприятий, управлений ЖКХ администраций МО области</p>
1.4. Сбор информации	<p>Сбор данных осуществляется в соответствии с целями исследования. Так, для исследования вторичная маркетинговая информация была представлена по запросам Территориального управления Госстроя России в УрФО, ИнЭУ РГППУ. Эмпирические данные получены в результате выборочного обследования потребителей услуг ЖКХ, руководителей, специалистов. Выборка формируется методом целенаправленного (не вероятностного) отбора. В опросе участвовали 240 жителей Екатеринбурга, 230 жителей Челябинска и 60 руководителей и специалистов ЖКХ МО Свердловской области. Основной рабочий инструментальный обследования – специально разработанные анкеты (см. прил. 6–7, 9–10 диссертации). Период проведения полевого исследования: январь-май 2001 г., февраль-июль 2002 г., август-ноябрь 2003 г., февраль 2006 г.</p>
1.5. Анализ информации (предварительный)	<p>Для анализа полученной информации используются традиционные статистические методы: индексный метод, метод сравнения, группировок, классификации. В ходе анализа данных вторичной информации вначале кодируют и подсчитывают бланки, а затем изучают их. Кодировка – это процесс, посредством которого каждый заполненный бланк нумеруется, категории ответов классифицируются. Анализ заключается в оценке ответов, с использованием статистических методов. Результаты анализа представляются в виде таблиц, диаграмм, расчетных коэффициентов и индексов. Они должны подтвердить основную рабочую гипотезу исследования</p>

Этап исследования	Содержание стадий и этапов
1.6. Разработка рекомендаций, обобщение и оформление результатов исследования	На основе результатов предварительного анализа необходимо сформулировать выводы, характеризующие рыночную ситуацию и предложить рекомендации, направленные на поиск стратегических решений на рынке ЖКУ МО (региона) с последующей их корректировкой
2. Проведение системного анализа	
2.1. Цели деятельности системы (сформулированы в 1.2)	Конкретизация целей по времени и по исполнителям. Общий конечный результат, к которому стремится система, надо расчленить на частные задачи, решаемые в более короткие сроки, причем определить эти частные сроки решения. Цели, стоящие перед предприятием в целом, конкретизируются для отдельных производственных подразделений и звеньев аппарата управления. При этом необходимо добиваться, чтобы коллектив каждого подразделения четко знал общие цели и свою роль в их достижении
2.2. Пути достижения целей	<p>Определение степени доминирования хозяйствующих субъектов на соответствующих товарных рынках. Нахождение наилучшего пути достижения поставленной цели распадается на две части: из множества возможных вариантов отобрать наиболее рациональные; из сравнительно небольшого числа рациональных вариантов выбрать наилучший.</p> <p>Для оценки вариантов действий, характеризующихся двумя показателями (результат/затраты или затраты/результат) могут использоваться так называемые «кривые безразличия»</p>
2.3. Потребные ресурсы, корректировка результатов исследования	<p>Определение приоритетности выделения ресурсов и экономного их использования. Если исследование показывает, что потребности в ресурсах удовлетворить невозможно, то приходится пересматривать цели и стратегии до тех пор, пока не будет достигнута их обеспеченность ресурсами. Пересмотр целей и стратегии возможен и в том случае, если обнаружится недоиспользование одного или нескольких видов ресурсов.</p> <p>При необходимости проводится корректировка рекомендаций (мероприятий) и оформления результатов исследования</p>
3. Исследование и оценка конкурентной среды	
3.1. Определение товарных границ рынка ЖКУ	Определение однородных или близких по потребительским свойствам групп работ (услуг), установление их взаимозаменяемости. Составление перечней однородных или близких по потребительским свойствам товаров и субститутов
3.2. Определение географических границ товарного рынка ЖКУ	<p>В силу технологических особенностей отрасли и условий формирования совместных систем жизнеобеспечения территорий географические границы рынка ЖКУ определяются административными границами городов и районов.</p> <p>В нашем случае центром внимания маркетингового исследования стал местный рынок, географические границы которого были очерчены пределами Кировского района г. Екатеринбурга</p>
3.3. Определение структуры предложения ЖКУ	Анализ потребности в услугах ЖКУ в зависимости от типа жилых домов и потребительских свойств. Изучать ситуацию на рынке ЖКУ необходимо по каждому виду предоставленных услуг <u>раздельно</u>
3.4. Определение состава покупателей и продавцов	Покупателями (потребителями) услуг на рынке могут быть как домохозяйства, так и предприятия (организации) различных отраслей экономики. Для определения состава предприятий (поставщиков ЖКУ), объемов и долей каждого из них в общем объеме предоставляемых услуг используется первичная (в форме опросов, наблюдений) и вторичная информация, представляемая областным комитетом государственной статистики.

Этап исследования	Содержание стадий и этапов
3.5.Определение емкости рынка и доли предприятий	Объем товарных ресурсов (услуг) рынка и доли на нем основных хозяйствующих субъектов. Определяется показатель общей емкости рынка услуг, который позволяет вычислить доли предприятий на рынке и определить тип их конкурентной среды за конкретный период
3.6.Оценка состояния конкурентной среды	Анализ конкурентной структуры рынка на основе расчета коэффициентов концентрации рынка (CR) и индекса Гиршмана-Герфиндаля (НН), характеризующих преобладание на рынке той или иной компании. Оценка интенсивности конкуренции рынка ЖКУ

В представленной методике отражены особенности, методы оценки емкости и конкурентной среды на примере рынка ЖКУ Кировского района г. Екатеринбург, где в одном из первых территориальных единиц появились альтернативные варианты управляющих компаний.

Информация о распределении долей рынка между предприятиями позволила проанализировать конкурентную структуру рынка, что являлось одной из основных целей исследования. В работе обоснованы показатели, связанные с расчетом коэффициентов концентрации рынка CR и индекса Гиршмана – Герфиндаля НН, характеризующие преобладание на рынке той или иной компании применительно к сфере ЖКУ. Для оценки интенсивности конкуренции рынка ЖКУ в ходе исследования определены соответствующие показатели. Расчеты показали, что для рынка ЖКУ в целом характерна высокая степень концентрации и говорит о слабом развитии конкурентной среды.

Приведенная методика может быть использована как предприятиями, так и государственными структурами, регулирующими потребительский рынок услуг ЖКУ для оценки уровня его монополизации, инвестиционной привлекательности и конкурентных позиций предприятий, и направлена на поиск стратегических маркетинговых решений для обеспечения повышения эффективности функционирования жилищного фонда.

На основе анализа литературных источников и российской практики в работе сделан вывод, что основной причиной медленного развития конкуренции на рынке услуг ЖКУ является сильное влияние административных рычагов воздействия на предприятия, занимающихся предоставлением ЖКУ, в первую очередь – со стороны местных администраций. Это, в частности, находит отражение в отсутствии развитых договорных отношений на предоставление ЖКУ муниципального жилищного фонда. По результатам анализа развития российского и зарубежного рынка ЖКУ в работе дана характеристика возможности конкуренции и обязательности предоставления конкретных видов ЖКУ. На отдельных субрынках конкуренция теоретически возможна, но практически не существует в силу экономических, технических и исторических причин, содержание которых раскрыто в диссертационной работе. Должен быть найден такой вариант организации рынка ЖКУ, где присутствовала бы конкуренция, и не ущемлялись интересы общест-

ва, желающего получать необходимый набор услуг высокого качества по минимальной цене. Таким вариантом, как показывает международный опыт и российская практика, чаще всего являются различные формы государственно-частного и муниципально-частного партнерства, рассмотренные в работе на примере Франции, где широко используются эти виды партнерства преимущественно в форме концессии и делегированного управления.

5.2. В диссертации в соответствии с законодательными актами и накопленным в течение более десяти лет опытом подробно рассмотрен порядок организации и проведения конкурсов предприятий ЖКХ на управление и обслуживание жилищного фонда. В работе в виде фрагмента сетевой модели (насчитывает 15 событий и включает 15 работ) разработана и представлена схема последовательности работ и составлен определитель работ по всем этапам организации и проведения конкурсов на управление и обслуживание жилфонда. Автор не претендует на идеальность построения сетевой модели, но ее использование позволяет оптимизировать (планировать) продолжительность выполнения работ по организации и проведению конкурсов на управление и обслуживание жилищного фонда.

6. Обоснованы концептуальные положения повышения эффективности рыночных регуляторов развития ЖКХ.

6.1. В диссертации обосновывается создание института уполномоченных управляющих компаний как эффективного способа развития рыночных отношений в ЖКХ. На основе изучения зарубежного опыта (Франция, Голландия, Италия, США, Швеция, Финляндия и др.) и российской практики (г.г. Москва, Екатеринбург, Челябинск, Самара, Южноуральск, Новосибирск, Ангарск и др.) рассмотрены различные альтернативные формы управления жилищным фондом и проведены экономические обоснования инвестиционных проектов по созданию некоммерческой организации фонд «УЖК "Радомир"», автономной некоммерческой организации «Управляющая жилищная компания», ООО «Жилищно-коммунальный сервис по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту ТСЖ, ЖК», управляющей компании холдингового типа, которые способствуют формированию рыночных отношений в условиях конкуренции. Предложенные модели компаний являются работоспособными и привлекательными для инвестирования.

На основе анализа существующих схем управления жилфондом в МО РФ предложена схема управления процессом его эксплуатации, предусматривающая формирование конкурентных основ в жилищном хозяйстве и расширение круга участников хозяйственного процесса (рис. 7).

По результатам анализа сделан вывод, что за счет привлечения профессиональных управляющих компаний обеспечивается комплексный подход к организации технического обслуживания и ожидается ряд позитивных экономических и социальных результатов. Основное

требование при формировании или выборе управляющей организации – это ориентированность на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им ЖКУ; при этом функции управляющей компании могут выполняться организацией любой организационно-правовой формы. Дальнейшее развитие ЖКХ наиболее целесообразно осуществлять путем объединения на добровольной основе предприятий ЖКС в интегрированные структуры типа союзов, ассоциаций, холдинговых компаний и т.д.

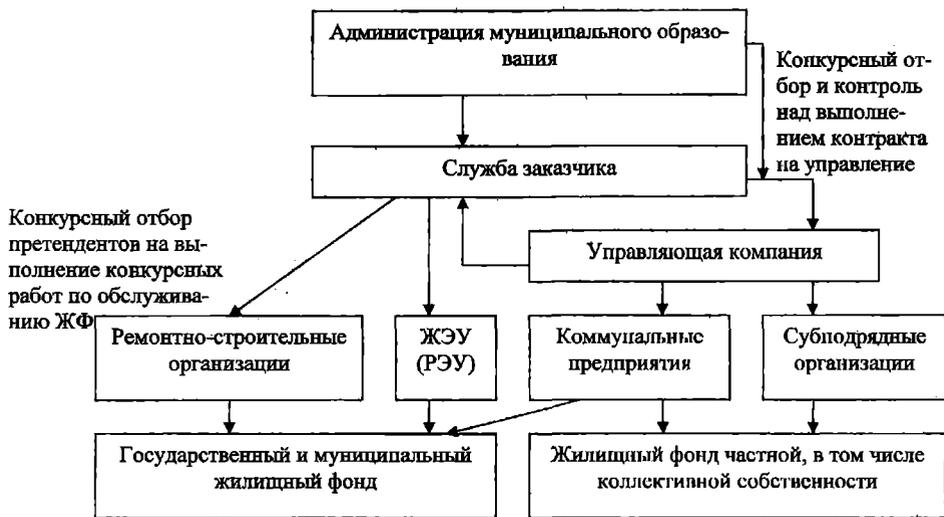


Рис. 7. Схема управления эксплуатацией жилищного фонда города ^А

6.2. В работе сформулирован вывод о том, что действующий в жилищном хозяйстве финансовый механизм, основанный на самокупаемости эксплуатационных расходов по содержанию жилья, не создает условия для образования источников финансирования не только для расширенного воспроизводства, но даже и для простого воспроизводства, что делает невозможной организацию в жилищном хозяйстве хозрасчета на принципах самофинансирования. Обобщение и анализ предложений Госстроя России, Института экономики ЖКХ, МО и предприятий ЖКХ УрФО и других городов РФ позволили сделать ряд важных выводов, указывающие на имеющиеся резервы укрепления финансов, обусловленные самим процессом реформирования ЖКХ и особенностями экономики городов. В связи с этим обоснованы следующие основные направления совершенствования механизма финансирования ЖКХ в условиях форми-

рующихся рыночных отношений: поиск нетрадиционных (внебюджетных) источников; установление налоговых льгот (НДС и др.); упорядочение системы предоставления мер социальной поддержки (льгот) и субсидий при оплате ЖКУ населением; введение на законодательной основе обязательного страхования жилья.

В работе поиск нетрадиционных источников финансирования предполагает привлечение инвестиционных ресурсов в ЖКХ на уровне субъекта Федерации путем аккумуляции денежных средств на специально созданном целевом бюджетном счете. Он должен образовываться в качестве одной из мер реализации политики поиска комбинированных способов содержания и развития ЖКХ, а не политики перекладывания проблем предприятий и всей отрасли в целом на население.

Проблема сглаживания существующих различий и стимулирования притока инвестиций в модернизацию жилищно-коммунальной инфраструктуры требует изменения режимов взимания НДС и возможной отмены этого налога в отраслях ЖКХ в период проведения реформ. Предлагается два пути выхода из сложившейся ситуации: освободить все операции по предоставлению ЖКУ предприятиями ЖКХ от уплаты в бюджет НДС или установить по ним нулевую ставку. В работе обосновано установление нулевой ставки, что более выгодно для предприятий, нежели просто освобождение от НДС, так как дает право производить зачеты налоговых отчислений по НДС в счет уплаты других налогов в течение трех месяцев. В любом случае, большая ясность в отношении налоговой политики будет способствовать снижению рисков и для инвесторов в сферу ЖКХ, что позволит решить ряд наболевших задач и вывести ЖКС из кризисно нестабильного состояния.

Также сделан вывод, что упорядочение существующей системы льгот и переход на предоставление адресной социальной помощи населению (субсидий) обеспечивает социальную защиту действительно нуждающихся слоев населения и снимет с предприятий ЖКХ нагрузку по возмещению «льготных» денежных средств, что направлено на их финансовое оздоровление

В работе обосновано увеличение доли инвестиционной составляющей тарифа за счет введения обязательного страхования жилья, которое рассматривается как один из источников финансовых резервов. На основе разработанной *матричной модели страхования жилья* предложены три методологических подхода жилищного страхования (нормативный, рыночный, нормативно-рыночный). В рамках выполняемых НИР проведено обоснование инвестиционных проектов страхования жилья г. Екатеринбурга и г. Березовского⁴. Прогнозные оценки по распределению денежных средств до 2015 г. подтверждают размер экономии бюджетных средств за счет страховых взносов, аккумулируемых в страховых компаниях и предназначенных для

⁴ Данная модель и расчеты выполнены автором совместно с В.А. Сяроткиным.

проведения ремонтов и ликвидации аварий, величину дополнительных поступлений денежных средств на рынок нового жилищного строительства.

На основе обобщения опыта городов России рассмотрены различные варианты прохождения платежей за ЖКУ, которые не обеспечивают их прозрачности и имеют свои недостатки, отмеченные в работе. Остроту проблемы расчетов снимает Единый расчетный центр (ЕРЦ), создание которого рекомендовано Правительством РФ еще в 1999 г. Начавшись, как обычно, в крупных городах России, распространение ЕРЦ достигло сегодня и глубинки, где иногда используется название – расчетно-кассовый центр (РКЦ). Примерно в половине средних городов Свердловской области (с населением более 30 тыс. чел.) уже созданы ЕРЦ или РКЦ, которые призваны обеспечить прозрачность финансовых потоков и повысить оперативность финансового контроля над расходованием бюджетных средств. На основе рассмотренных в работе преимуществ функционирования ЕРЦ предложено в целях совершенствования его деятельности возложить на него дополнительные функции по осуществлению предварительного финансового контроля за движением денежных потоков в ЖКХ, поскольку деятельность его охватывает в основном только сбор, учет и перерасчет доходов от платежей за ЖКУ и продвижение бюджетных средств целевого финансирования до главных распорядителей. Что же касается проблемы обеспечения прозрачности финансовых потоков на всех этапах заключения договоров и продвижения всех без исключения (а не только бюджетных) денежных средств до подрядных организаций, а также предварительного контроля за нецелевым использованием бюджетных дотаций, то она на данном этапе формирования рынка ЖКХ остается нерешенной.

В диссертации в целях упорядочения движения финансовых потоков сформулированы принципы, реализация которых предопределяет необходимость наделения ЕРЦ реальными полномочиями по кассовому исполнению всех поступающих и распределяющихся платежей между субъектами финансовых отношений, т. е. наделения его банковскими функциями. Следует отметить, что учет доходов и расходов происходит в рамках единого лицевого счета пользователя. Именно это условие обеспечит прозрачность финансовых потоков и сделает возможным проведение действенного предварительного текущего и последующего контроля над финансовыми потоками в ЖКС территориального образования.

6.3. В ходе исследования были выявлены и сформулированы *проблемы тарифной политики*, характерные для большинства МО, основной чертой которой является несбалансированный характер ее проведения. Концепция проведения сбалансированной тарифной политики в ЖКХ заключается в балансе интересов участников рынка ЖКУ, в частности производителей и потребителей как в процессе формирования ЭОТ, так и в процесс расчетов и поступления платежей за поставленные услуги. В работе рекомендован комплекс мероприятий предприятиям ЖКХ, реализация которых обеспечит снижение стоимости и повышение качества услуг, так как

тарифы должны иметь в своей структуре элементы, способные поддерживать условия самоокупаемости, развития и прибыльности хозяйствующего субъекта.

Обобщение опыта формирования двухкомпонентных тарифов в ряде регионов страны (Новосибирская область, ХМАО и др.), а также результаты анализа методики формирования ЭОТ на услуги ЖКХ по МО России и Свердловской области, представляемые в статистической отчетности как экономически обоснованные (различия до 20-30-кратного размера) явились концептуальной предпосылкой для уточнения методики их формирования в отличие от существующих. В нее дополнительно внесены: платежеспособный спрос других потребителей ЖКУ, а не только населения; предложение ОМС о приемлемой цене для потребителей при обеспечении минимальных стандартов качества; расчет прибыли в зависимости от потребности в инвестициях в соответствие с планами развития объектов ЖКХ, замены изношенных фондов и ресурсосбережения. На основе ее предложен алгоритм расчета и корректировки ЭОТ на ЖКУ – «формулы цены», представленной в диссертации в виде укрупненной схемы, состоящей из двух блоков.

Первый блок – определение ЭОТ, обеспечивающего возмещение затрат предприятий ЖКХ, т. е. цены производства услуги. Расчет этой цены основан на определении потребности предприятия в общей сумме доходов.

Второй блок включает определение цены для потребителей услуг с учетом их платежеспособного спроса. С этой целью рассчитываются затраты на ЖКХ в структуре потребительских расходов и затраты бюджета семьи, городского бюджета на социальную поддержку населения.

В диссертации сформулированы функции региональных органов и ОМС в сфере регулирования тарифов на услуги ЖКХ и определения рациональной тарифной политики для защиты интересов потребителей, предотвращения необоснованного завышения тарифов, осуществления контроля деятельности предприятий ЖКХ – естественных монополистов на локальных товарных рынках. В связи с этим проанализированы используемые методы ценообразования на ЖКУ: нормативный, плановый затратный, плановый регулируемый, ценностный, и обоснован вывод, что *ценностный и нормативный методы* – наиболее близкие к рыночному ценообразованию. Эти методы позволяют при ограничении монополизма на оказание услуг и обеспечении конкуренции приблизиться к достижению наиболее выгодных объемов оказываемых услуг, средних затрат и желаемого уровня прибыльности. Причем, задача предприятий состоит в том, чтобы рынок услуг не снижался, а расширялся. Это условие может быть достигнуто *за счет перехода от затратного подхода ценообразования к ценностному* – установление цен на услуги таким образом, чтобы это обеспечило предприятию получение большего дохода за счет увеличения объема услуг (в частности, дополнительных). В работе обосновано применение ценност-

ного подхода к ценообразованию на услуги ЖКХ, основой которого является восприятие ценности продукции (в данном случае услуги) покупателем, а не издержки продавца (производителя или поставщика услуги). Это должно обеспечить предприятию большую прибыль за счет выгодного для нее соотношения «ценность/затраты». Задача ценообразования состоит как раз в том, чтобы как можно большая часть разницы между ценностью товара для покупателя, которую он готов оплатить, и затратами, которые необходимы предприятию, чтобы изготовить товар с такими свойствами (качеством) превратилась в прибыль предприятия и как можно меньшая – в выигрыш покупателя.

Рассматривая информационную работу ОМС о механизмах социальной защиты малообеспеченных граждан как важнейшее направление сбалансированной тарифной политики, предлагается центру социальной защиты, располагающему информацией о лицах, имеющих право на адресную или иную социальную помощь, кроме обычной пассивной схемы, рассчитанной на заявительную систему обслуживания, работать также и в активном режиме поиска таких лиц. Эти выводы были сделаны на основе исследований распределения населения по уровню доходов, оценки процесса формирования платежеспособного спроса и доли семей, объективно нуждающихся в субсидиях. Используя расчетные механизмы и данные по отдельным МО субъектов УрФО (города Красноуфимск, Лесной, Когалым, Североуральск, Магнитогорск, Новоуральск и др., по Свердловской области в целом), проводился анализ и прогноз платежеспособной возможности населения.

Последовательное и повсеместное осуществление мер, проводимых на федеральном, региональном и муниципальном уровнях по организации социальной защиты населения и проведению сбалансированной тарифной политики, позволит нормализовать финансовое положение этой социально значимой сферы, улучшить ее работу по обслуживанию населения и других потребителей, существенно сократить бюджетные расходы, что будет способствовать оздоровлению национальной экономики в целом.

Выводы, представленные в настоящей диссертации, отражают точку зрения автора и основываются на обобщении накопленного опыта работы предприятий ЖКХ в рыночных условиях и на разработанных им теоретических и методологических положениях.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии

1. Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг / В.А. Крылов, А.Г. Мокроносов, Т.К. Руткаускас. Екатеринбург: Изд-во «Екатеринбург», 2000. 19,25 п.л. (авт. 9,25 п.л.)
2. Руткаускас Т.К. Финансово-экономические и социальные аспекты перехода на новую систему оплаты жилья. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2003. 8,2 п.л.
3. Руткаускас Т.К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика. Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2005. 25,2 п.л.

Статьи в научных изданиях, рекомендованных ВАК

4. Вершинин А.М., Руткаускас Т.К. Сравнительный экономический анализ деятельности строительных организаций // Бухгалтерский учет. 1976. № 3. 0,44 п.л. (авт. 0,4 п.л.)
5. Руткаускас Т.К. Реструктуризация предприятий жилищно-коммунального комплекса – путь к их финансовому оздоровлению // Вестник УГТУ-УПИ. Серия «Экономика и управление». Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ. 2004. №4 (34). 0,93 п.л.
6. Руткаускас Т.К. Управляющие компании и реформа жилищно-коммунального комплекса // Вестник УГТУ-УПИ. Серия «Экономика и управление». Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ. 2005. № 1 (53). 0,58 п.л.
7. Руткаускас Т.К. Исследование конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг // Экономика строительства. 2005. № 9. 0,6 п.л.
8. Мокроносов А.Г., Руткаускас Т.К., Гиндин М.Б., Руткаускас К.В. Проблемы кадрового обеспечения сферы жилищно-коммунального хозяйства // Образование и наука. Известия Уральского отделения Российской академии образования. Екатеринбург: ГОУ ВПО РГПШУ. 2006. № 4 (40). 0,5 п.л. (авт. 0,3 п.л.)
9. Руткаускас Т.К., Иванов Ю.А. Программно-целевой подход к исследованию рынка жилищно-коммунального хозяйства // Вестник УГТУ – УПИ. Серия «Строительство и образование». Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ. 2006. № 15. 0,2 п.л. (авт. 0,15 п.л.)
10. Руткаускас Т.К. Развитие конкуренции на рынке ЖСХ в рамках реализации Жилищного кодекса РФ // Вестник УГТУ-УПИ. Серия «Строительство и образование». Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ. 2006. № 15. 0,2 п.л.

Учебные и учебно-методические пособия, разработки

11. Алексеев Г.М., Домрачева Д.А., Руткаускас Т.К. и др. Экономика СССР (диаграммы, графики, схемы, рисунки). В 3-х частях: Методические рекомендации слушателям ВПШ. Свердловск: СВПСШ, 1989. 27,61 п.л. (авт. 5,82 п.л.)

12. *Руткаускас Т.К.* Экономика и комплексное развитие предприятия в условиях регулируемого рынка (строительство): Методическая разработка. Свердловск: СВППШ, 1990. 0,5 п.л.

13. *Руткаускас Т.К., Алексеев Г.М.* Организация и стимулирование труда в строительстве: Методическая разработка. Свердловск: УСПИ, 1991. 2,4 п.л. (авт. 2,0 п.л.)

14. *Руткаускас Т.К.* Формирование рыночных отношений в строительном комплексе: Методическое пособие. Екатеринбург: РИО УКЦ, 1992. 2,4 п.л.

15. *Руткаускас Т.К.* Реформирование жилищно-коммунального хозяйства. Управление жилищно-коммунальным хозяйством за рубежом. // Государственное регулирование развития экономики регионов: Учебное пособие. Екатеринбург: УрАГС, 1998. 25,2 п.л. (авт. 2,6 п.л.)

16. *Руткаускас Т.К.* Жилищно-коммунальное хозяйство муниципального образования // Организационно-экономическое развитие муниципального образования: Учебное пособие. Екатеринбург: УрАГС, 2000. 25 п.л. (авт. 4,3 п.л.)

17. *Руткаускас Т.К.* Государственное регулирование инновационной и инвестиционной деятельности // Развитие экономики регионов: Учеб. пособие. Екатеринбург: РИО УрАГС, 2002. 17 п.л. (авт. 3,52 п.л.)

18. *Руткаускас Т.К.* Проблемы жилищно-коммунальной реформы: Методические указания по выполнению курсовой работы. Екатеринбург: РГШУ, 2003. 1,0 п.л.

19. *Мокронос А.Г., Руткаускас Т.К.* Экономика предприятия: анализ, планирование и оценка: Учеб.-метод. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. (с грифом УМО). Екатеринбург: Изд-во Рос. гос. проф.-пед. ун-та, 2004. 10,6 п.л. (авт. 5,3 п.л.)

Статьи и доклады в научных сборниках, журналах и других изданиях

20. *Руткаускас Т.К.* Пути повышения производительности труда в монтажном производстве. Внедрено в январе 1980 г. Информационный листок № 658–80. Свердловск: ЦНТИ, 1980. 0,19 п.л.

21. *Руткаускас Т.К.* Совершенствование управления предприятиями жилищно-коммунального хозяйства // Проблемы социального управления: методология, теория, практика. Материалы Всеросс. науч. конф. Нижний Новгород: Изд-во Волго-Вятской академии гос. службы, 1998. 0,3 п.л.

22. *Руткаускас Т.К.* Развитие системы управления жильем города // Проблемы развития местного самоуправления в Ханты-Мансийском автономном округе: Материалы науч.-практ. конф. Екатеринбург: РИО УрАГС, 1999. 0,26 п.л.

23. *Руткаускас Т.К., Крылов В.А.* Энергосбережение как фактор повышения эффективности жилищно-коммунального хозяйства // Инвестиции, инновации, менеджмент в переходной экономике. Сб. науч. статей. Екатеринбург: УГТУ, 2000. 0,41 п.л. (авт. 0,31 п.л.)

24. *Руткаускас Т.К., Куртюков С.В.* Методологические основы структуры управления жилищным фондом // Человек – общество – окружающая среда. Сб. науч. трудов. Часть 3. По материалам Междунар. экон. конф. Екатеринбург: УрО РАН, 2001. 0,16 п.л. (авт. 0,1 п.л.)

25. *Куртюков С.В., Руткаускас Т.К.* Опыт Голландии и совершенствование управления жилищным фондом в России // Экономическая культура в условиях развития рыночной экономики: отечественная практика и опыт международного сотрудничества. Межвуз. сб. Екатеринбург: УГТУ – УПИ, 2001. Вып. 4. 0,52 п.л. (авт. 0,26 п.л.)

26. *Руткаускас Т.К., Куртюков С.В.* Управление развитием жилищного фонда города // Структурная трансформация экономики: соотношение плановых и рыночных механизмов реализации / Под ред. Д.Ю. Миропольского, А.В. Харламова. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2001. 0,1 п.л. (авт. 0,08 п.л.)

27. *Руткаускас Т.К.* Социальная направленность маркетинга на рынке жилищно-коммунальных услуг // Социальные проблемы современной Российской экономики: Сб. науч. трудов по материалам междунар. науч.-практ. конф. Екатеринбург, 2003. В 3-х частях. Ч. 2. Доклады конференции. 0,77 п.л.

28. *Руткаускас Т.К., Фролова Е.Д., Чегодаева Ю.Л.* Особенности формирования рынка жилищно-коммунальных услуг в муниципальных образованиях (на примере малых городов Свердловской области) // Экономическое развитие отраслей народного хозяйства в рыночных условиях: Сб. научных материалов Междунар. ежегодной науч.-практ. конф. Киров: Изд-во ВятГУ, 2003. 0,13 п.л. (авт. 0,05 п.л.)

29. *Заруцкая И.М., Руткаускас Т.К.* Проблемы реформирования ЖКХ и пути их решения // Социально-экономическое развитие муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа: Сб. науч. работ выпускников филиала РГППУ в г.Советский. Вып. 1 / Филиал РГППУ в г. Советский. Екатеринбург, 2003. 0,6 п.л. (авт. 0,3 п.л.)

30. *Бунчужная Е.В., Руткаускас Т.К.* Особенности и основные направления по ускорению темпов реформирования жилищно-коммунального хозяйства поселков и сельских поселений ХМАО // Местное самоуправление: проблемы и перспективы развития: Сб. науч. работ выпускников филиала РГППУ в г. Советский. Выпуск 5 / Филиал РГППУ в г. Советский. Вып. 5 / Филиал РГППУ в г. Советский. Екатеринбург: РГППУ, 2004. 0,9 п.л. (авт. 0,45 п.л.)

31. *Руткаускас Т.К., Гончаренко В.В., Иванов Ю.А.* Совершенствование системы управления и обслуживания муниципальным жилищно-коммунальным хозяйством // Государственное и местное самоуправление социально-экономическими процессами на территории муниципальных образований: Материалы Межрегион. науч.-практ. конф. Екатеринбург: УрАГС, 2004. 0,49 п.л. (авт. 0,29 п.л.)

32. *Королева М.А., Руткаускас Т.К., Серебренников М.П., Чегодаева Ю.Л.* Взаимодейст-

вие рынков жилищного фонда и жилищно-коммунальных услуг // Государственное и местное самоуправление социально-экономическими процессами на территории муниципальных образований: Материалы Межрегион. науч.-практ. конф. Екатеринбург: УрАГС, 2004. 0,3 п.л. (авт. 0,1 п.л.)

33. *Руткаускас Т.К., Терехович А.В., Фролова Е.Д., Чегодаева Ю.Л.* Международный опыт формирования и функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг // Экономическая культура в условиях развития рыночной экономики: отечественная практика и опыт международного сотрудничества: Межвуз. сб. Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, 2004. Вып.7. 0,29 п.л. (авт. 0,07 п.л.)

34. *Руткаускас Т.К., Сироткин В.А.* Матричное моделирование в повышении инвестиционной привлекательности страховых компаний // Реальная экономика и коммерческие банки: проблемы, поиски, решения: Сб. науч. статей. Екатеринбург: ООО «Изд-во УМЦ УПИ», 2004. 0,41 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

35. *Руткаускас К.В., Руткаускас Т.К.* Методы финансового прогнозирования в деятельности предприятий // Реальная экономика и коммерческие банки: проблемы, поиски, решения: Сб. науч. статей. Екатеринбург: ООО «Изд-во УМЦ УПИ», 2004. 0,41 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

36. *Королева М.А., Руткаускас Т.К.* Жилищный фонд как объект управления в жилищно-коммунальном хозяйстве // Математические методы и информационные технологии в экономике, социологии и образовании: Сб. статей XIV Междунар. науч.-технич. конф. Пенза: Приволжский дом знаний, 2004. 0,24 п.л. (авт. 0,12 п.л.)

37. *Руткаускас Т. К., Леманчикова Н. В.* Энергосбережение как основной фактор тарифного регулирования // Проблемы энергосбережения и экологии в промышленном и жилищно-коммунальном комплексах: Сб. статей VI Междунар. науч.-практ. конф. Пенза: Приволжский дом знаний, 2005. 0,15 п.л. (авт. 0,07 п.л.)

38. *Руткаускас Т.К.* Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг: социально-экономический аспект // Фундаментальные исследования в области гуманитарных наук: Конкурс грантов 2002 года: Сб. реф. избр. работ. Екатеринбург: Изд-во Уральского ун-та, 2005. 0,13 п.л.

39. *Ишмуратов А.Р., Руткаускас Т.К.* Рейнжиниринговый подход к претензионно-исковой работе организаций и предприятий жилищно-коммунального хозяйства России // Инновационные факторы модернизации российской экономики: Сб. науч. трудов. Екатеринбург: Рос. гос. проф.-пед. ун-т, 2005. 0,34 п.л. (авт. 0,17 п.л.)

40. *Батанова И.Ю., Руткаускас Т.К., Демин В.А.* Альтернативные варианты управления жилищным фондом // Инновационные факторы модернизации российской экономики: Сб. науч. трудов. Екатеринбург: Рос. гос. проф.-пед. ун-т, 2005. 0,75 п.л. (авт. 0,5 п.л.)

41. *Руткаускас Т.К.* Изменения в методологии начисления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг // *Инновационные факторы модернизации российской экономики*: Сб. науч. трудов. Екатеринбург: Рос. гос. проф.-пед. ун-т, 2005. 0,76 п.л.
42. *Руткаускас Т.К., Леманчикова Н.В., Ишмуратов А.Р.* Трансформация тарифной политики на жилищно-коммунальные услуги // *Инновационные факторы модернизации российской экономики*. Сб. науч. трудов. Екатеринбург: Рос. гос. проф.-пед. ун-т, 2005. 0,67 п.л. (авт. 0,25 п.л.)
43. *Руткаускас Т.К.* Методика исследования рынка жилищно-коммунальных услуг // *Вестник гражданских инженеров*. 2005. № 4 (5). 0,44 п.л.
44. *Руткаускас Т.К., Королева М.А.* Перемены в порядке начисления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг // *Новые тенденции в экономике и управлении организацией*: Сб. материалов IV Всеросс. науч.-практ. конф. с междунар. участием. Екатеринбург: ГОУ ВПО УГТУ – УПИ, 2005. 0,18 п.л. (авт. 0,09 п.л.)
45. *Руткаускас Т.К., Сироткин А.В.* Формирование условий выбора модели страхования жилья // *Труды VI Междунар. Российско-Китайского симпозиума «Государство и рынок»*. В 3-х частях. Екатеринбург: Ин-т экономики УрО РАН, 2005. Секция 3. 0,27 п.л. (авт. 0,14 п.л.)
46. *Батанова И.Ю., Руткаускас Т.К.* Совершенствование управления жилищно-коммунальным комплексом в условиях рыночного хозяйствования // *Труды VI Междунар. Российско-Китайского симпозиума «Государство и рынок»*. В 3-х частях. Екатеринбург: Ин-т экономики УрО РАН, 2005. Секция 2. 0,29 п.л. (авт. 0,2 п.л.)
47. *Руткаускас Т.К., Леманчикова Н.В.* Формирование экономически обоснованных тарифов на услуги ЖКХ // *Экономическое развитие в современном мире: факторы, структура, особенности переходных состояний*. Материалы Второй Междунар. науч.-практ. конф. Екатеринбург: Изд-во УрГУ, 2005. 0,24 п.л. (авт. 0,12 п.л.)
48. *Руткаускас Т., Ишмуратов А.* Налоговая политика должна учитывать реалии реформирования отрасли // *Жилищно-коммунальный комплекс Урала*. 2006. № 5 (26). 0,2 п.л. (авт. 0,15 п.л.)
49. *Руткаускас Т., Ишмуратов А.* Труд в сфере ЖКХ – производительный // *Жилищно-коммунальный комплекс Урала*. 2006. № 6 (27). 0,3 п.л. (авт. 0,25 п.л.)
50. *Руткаускас Т.К., Леманчикова Н.В.* Возможен ли переход на стопроцентную оплату жилищно-коммунальных услуг // *Вопросы экономических наук*. 2006. № 4 (20). 0,27 п.л. (авт. 0,14 п.л.)