

На правах рукописи



Грицко Мария Анатольевна

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НОРМАТИВОВ
В СФЕРЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ
НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

Специальность 08.00.05

**«Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)»**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Хабаровск 2009

Работа выполнена в **Институте экономических исследований
Дальневосточного отделения РАН**

Научный руководитель: Кандидат экономических наук,
старший научный сотрудник
Рензин Олег Маркович

Официальные оппоненты: Доктор экономических наук, профессор
Горбунов Николай Максимович

Кандидат экономических наук
Рыжова Наталья Петровна

Ведущая организация: **Институт социально-экономических
проблем народонаселения РАН**

Защита состоится 26 ноября 2009 года в 10-00 часов на заседании диссертационного совета Д 005.014.01 в Институте экономических исследований ДВО РАН по адресу: 680042, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 153. Факс (4212) 225-916.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института экономических исследований ДВО РАН

Автореферат разослан 16 октября 2009 года

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент



Найден С.Н.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Актуальность исследования. Государство призвано обеспечивать населению создание условий для достойной жизни и свободного развития. Реализация данной конституционной нормы осуществляется органами местного самоуправления, отвечающими за качественное и своевременное предоставление населению услуг образования, здравоохранения, муниципального пассажирского транспорта, жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства, социальной защиты.

В советский период при использовании административных методов хозяйствования вся совокупность услуг по жизнеобеспечению населения предоставлялась исключительно в форме общественно-гарантированного продукта. Финансирование данной сферы осуществлялось за счет средств бюджетов территорий, органы власти которых наделены соответствующими полномочиями.

С начала 1990-х годов в общественный сектор экономики стали внедряться рыночные механизмы. При этом предполагалось, что произойдет переход на полную самокупаемость предприятий, будет развита конкуренция за счет привлечения в данную сферу частных производителей, появится возможность обновления основных фондов и, как следствие, сократятся расходы бюджетов по предоставлению дотаций предприятиям.

Однако до настоящего времени поставленные задачи не реализованы в полной мере. Наряду с расширением институциональной структуры сектора за счет привлечения частных производителей происходит перераспределение финансовых потоков – от бюджетного дотирования предприятий к предоставлению адресных субсидий населению.

Реальные изменения в системе регулирования жилищно-коммунального хозяйства, осуществляемые с 1992 г., фактически имеют единственный результат – рост расходов населения на оплату услуг. На протяжении всего периода реформирования темпы роста тарифов значительно опережают темпы роста доходов населения. При этом население с невысоким уровнем дохода испытывает повышенную платежную нагрузку.

В результате за счет доходов населения может быть оплачена лишь часть объективно необходимого объема коллективно потребляемых услуг. В связи с этим возникает необходимость компенсации разницы между фактическим объемом платежей населения за услуги и нормативной потребностью их производства за счет бюджетных средств.

Таким образом, преследуемая в течение длительного периода цель реформирования ЖКХ – достижение полной компенсации издержек функционирования комплекса за счет средств населения, до настоящего времени не достигнута. В связи с этим актуальной проблемой является определение возможных тенденций изменения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, оценка реальной платежеспособности населения на услуги в пределах социально-экономических нормативов, выявление взаимосвязи между спросом и предложением на рынке коллективно потребляемых услуг.

Вышеизложенное определяет цель и задачи диссертационного исследования.

Цель диссертационного исследования заключается в количественной оценке взаимосвязи между изменением доходов населения и обеспечением социально-экономических нормативов.

Достижение поставленной цели осуществлялось путем последовательного решения следующих **задач**:

1. Определение особенностей производства и предоставления коллективно потребляемых услуг при различных механизмах формирования спроса и предложения;
2. Разработка методического инструментария для оценки взаимосвязи между параметрами спроса и предложения на рынке услуг по эксплуатации жилья;
3. Анализ основных тенденций и определение особенностей развития рынка услуг по эксплуатации жилья города Хабаровска за период 2000-2008 гг.;
4. Оценка реальной платежеспособности населения города Хабаровска на услуги по эксплуатации жилья в рамках социально-экономических нормативов.

Объектом исследования выступает рынок услуг по эксплуатации жилья в муниципальном образовании «Городской округ «город Хабаровск»».

Предметом диссертационного исследования является система экономических отношений между субъектами рынка услуг по эксплуатации жилья.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы выступают труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам экономики общественного сектора, региональной и муниципальной экономики, жилищно-коммунального хозяйства.

Существенное влияние на понимание автором теоретических и практических вопросов при проведении диссертационного исследования оказали следующие авторы:

по проблемам общественного сектора экономики - Аткинсон Р., Стиглиц Дж. Ю., Самуэльсон П., Циммерманн Х., Занадворов В.С., Занадворова А.В., Ильина И.П., Якобсон Л.И. и др.;

при исследовании территориальных систем в трансформационном периоде - Гранберг А.Г., Лексин В.Н., Минакир П.А., Новоселов А.С., Швецов А.Н., Шнипер Р.И. и др.;

по вопросам функционирования муниципальной экономической системы - Авдеева Т.Т., Велихов Л.А., Воронин А.Г., Игнатов В.Г., Лалин В.А., Татаркин А.И., Филиппов Ю.В., Широков А.Н., Юркова С. Н. и др.

по проблемам развития жилищно-коммунального хозяйства в условиях реформирования - Абрамов С.И., Бузарев В.В., Бессонова О.Э., Башмаков И.А., Бычковский И.В., Васильева Н.В., Жильцов Е.Н., Кирдина С.Г., Косарева Н.Б., Кириллова А.Н., Кузнецов В.В., Пчелинцев О.С., Сиваев С.Б., Таги-Заде Ф.Г., Чернышов Л. Н., и др.

При проведении диссертационного исследования автором использовались нормативные акты Правительства РФ, федеральных министерств и ведомств, органов государственной власти субъектов РФ и местного самоуправления, информационно-аналитические материалы территориальных органов государственной статистики, оперативная информация Администрации г. Хабаровска о состоянии муниципального

сектора экономики, отчетность о финансово-хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства.

Инструментальной основой диссертационного исследования послужили методы системного, статистического и сравнительного анализа.

В ходе диссертационного исследования были получены основные **научные результаты**:

1. Разработан и применен в экспериментальных расчетах методический инструментарий для оценки индекса сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья с учетом распределения населения по величине среднедушевого дохода, позволяющий выявить масштабы муниципального бюджетного субсидирования;

2. Выполнен анализ развития рынка услуг по эксплуатации жилья города Хабаровска за период 2000-2008 гг. и разработаны прогнозные варианты его развития на 2015 и 2020 годы. На основе полученных количественных оценок обеспечения социально-экономических нормативов установлено, что в перспективе, с одной стороны, увеличивается разрыв между стоимостным объемом предложения услуг и спросом населения, обеспеченным собственными доходами, с другой – повышается платежная нагрузка на низкодоходные группы населения при покрытии стоимостного объема предложения;

3. Показано, что в перспективе до 2020 года оплата услуг по эксплуатации жилья исключительно за счет собственных доходов населения невозможна. Необходимо сохранение двухканальной системы финансирования, формируемой за счет средств потребителей и бюджета.

Научная новизна полученных в диссертационном исследовании результатов определяется оценкой динамики распределения платежей населения за услуги по эксплуатации жилья в разрезе доходных групп с учетом выполнения социально-экономических нормативов. Показано, что в 2000-2008 гг. происходило перераспределение нагрузки за счет увеличения доли совокупных платежей за услуги по эксплуатации жилья у низкодоходных групп населения (с 8% до 25%). В перспективе до 2020 года при сохранении сложившейся тенденции нагрузка на низкодоходные группы населения возрастет до 40%, что свидетельствует о

необходимости прогнозирования соответствующего роста бюджетной поддержки данных групп населения.

Теоретическая и практическая значимость выполненного исследования заключается в обосновании методического инструментария для оценки сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья с учетом распределения населения по величине среднедушевого дохода, позволяющего выявить масштабы муниципального бюджетного субсидирования. Полученные в рамках диссертационного исследования количественные оценки взаимосвязи между уровнем доходов населения и совокупным объемом предложения с учетом выполнения социально-экономических нормативов могут быть использованы для мониторинга социально-экономической ситуации; оценки финансового потенциала территориальных систем; при разработке перспективных планов развития муниципальных образований; при выборе направлений политики региональных и муниципальных властей в сфере предоставления населению общественно значимых товаров и услуг.

Апробация работы. Основные положения и результаты диссертационного исследования опубликованы в 16-ти печатных работах общим объемом 6,2 п.л. В научных изданиях и журналах по списку ВАК опубликовано 3 работы.

Результаты диссертационного исследования были представлены в докладах на открытых конкурсах-конференциях молодых ученых и аспирантов Хабаровского края в 2005-2009 гг. (г. Хабаровск), межрегиональных научно-практических конференциях «Экономика, управление, общество: история и современность» в 2005-2008 гг. (г. Хабаровск), международных научно-практических конференциях «Реформа местного самоуправления: опыт и перспективы социально-экономического развития территории» в 2007 г. (г. Хабаровск) и «Технологии социально-экономических инноваций в управлении устойчивым развитием муниципального сектора экономики» в 2008 г. (г. Хабаровск).

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературных источников и нормативных актов, приложений. Общий объем работы составляет 159

страниц, основное содержание работы изложено на 135 страницах, включает 21 таблицу и 13 рисунков. Список используемой литературы насчитывает 165 наименований.

Оглавление диссертационной работы

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЛОКАЛИЗАЦИЯ СЕКТОРА

ОБЩЕСТВЕННЫХ БЛАГ

1.1. Муниципальная социально-экономическая система: особенности формирования и функционирования

1.2. Локальные общественные блага: виды, особенности и способы предоставления

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ

2.1. Механизмы предоставления коллективно потребляемых услуг

2.2. Обоснование индекса сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья с учетом социально-экономических нормативов

ГЛАВА 3. ОЦЕНКА СБАЛАНСИРОВАННОСТИ РЫНКА УСЛУГ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ (на примере г. Хабаровска)

3.1. Анализ развития рынка услуг по эксплуатации жилья за период 2000-2008 гг.

3.2. Прогнозные варианты сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** показаны актуальность, цели и задачи исследования, сформулированы результаты работы, их научная новизна, теоретическая и практическая значимость.

Первая глава диссертационной работы посвящена исследованию теоретических основ муниципальной экономики как системы экономических отношений по поводу производства и потребления благ и услуг в пределах локальных территориально-экономических систем.

Основной целью функционирования муниципальной экономической системы выступает производство, распределение, обмен и потребление общественно значимых услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания для населения в пределах ограниченной территории муниципального образования.

По своей природе коллективно потребляемые на уровне муниципального образования услуги относятся к категории локальных общественных благ. Полезность такие блага приносят только тем потребителям, которые находятся в границах территории муниципалитета. Ограниченная полезность обуславливает локализацию производства и потребления данных благ, поскольку специфика услуги заключается в совпадении во времени актов производства и потребления. В целом производство локальных благ носит общественный характер, поскольку их потребление удовлетворяет жизненно важные потребности всех членов общества.

В то же время потребление локальных благ может носить не только коллективный, но и индивидуальный характер. В случае индивидуального потребления возникают возмездные отношения по поводу производства и присвоения данных благ между производителями и потребителями. При этом в отличие от частных товаров, для которых присвоение блага зависит от возможности потребителя внести плату за товар или услугу, для локальных общественных благ существует гарантированный на соответствующем уровне власти объем потребления, не зависящий от уровня дохода и других социально-экономических характеристик пользователя услуги. В случае, если услуга носит возмездный характер, а уровень дохода потребителя не позволяет полностью оплатить ее, то в

пределах обязательной части ему предоставляются дополнительные средства за счет бюджета.

Исходя из этого, для проведения анализа производства и потребления коллективных услуг всю их совокупность необходимо подразделить на два типа: чисто общественные блага и блага двойственной природы. На основании выделенных свойств общественных и частных благ к чисто общественным благам, предоставляемым на муниципальном уровне, следует отнести услуги по благоустройству территорий, освещению улиц, дорожному строительству. Эти услуги носят коллективный характер потребления, поскольку приносят пользу всему населению в административно-территориальных границах муниципального образования.

Другую часть услуг (образование, здравоохранение, муниципальный пассажирский транспорт, жилищно-коммунальные услуги, социальная защита) следует относить к благам двойственной природы, для которых характерно как коллективное, так и индивидуальное конечное потребление. Услуги двойственной природы носят либо возмездный характер, либо оплачиваются потребителями в опосредованной форме путем отчисления налоговых платежей в бюджеты различных уровней территориальной системы, средства которых впоследствии перераспределяются на финансирование социальных расходов. Оплата услуг в опосредованной форме характерна для благ, обладающих особыми достоинствами (социально значимых благ) - образования, здравоохранения, социальной защиты. Несмотря на то, что эти виды услуг потребляются индивидуально, пользу от их предоставления получает все сообщество. В силу наличия позитивного внешнего эффекта оптимальный уровень производства социально значимых благ не может быть достигнут за счет заинтересованности потребителя в их приобретении. Финансирование производства таких благ берут на себя органы государственной власти и местного самоуправления.

Двойственная природа некоторых видов коллективно потребляемых услуг обуславливает существование нескольких вариантов финансирования их производства в зависимости от того, к какому типу общественных благ они относятся (табл. 1).

**(1) Источники финансирования производства локальных
коллективно потребляемых услуг**

Чистые общественные услуги	Услуги двойственной природы	
	Общественная составляющая	Частная составляющая
<i>Бюджетные средства</i>	<i>Бюджетные средства</i>	<i>Собственные средства потребителей</i>

Если услуге одновременно присущи свойства неконкурентности и неисключаемости, финансирование ее производства осуществляется преимущественно за счет средств, предусмотренных в бюджете соответствующего уровня власти, наделенного полномочиями по организации предоставления данного блага на подведомственной ему территории. В случае, если услуга сочетает в себе свойства частного и общественного блага, возникает двухканальная система финансирования, формируемая за счет средств потребителей и бюджета. При этом распределение источников финансирования зависит от уровня доходов потребителей, определяющих платежеспособный спрос, и бюджетных средств, требуемых для обеспечения производства услуг в пределах объективно необходимой нормы.

Таким образом, система производства и потребления коллективных услуг, обладающих свойствами, как частных, так и общественных благ, представляет собой территориально локализованный сектор, границы которого совпадают с административно-территориальными границами конкретного муниципального образования. Формирование системы финансирования производства той или иной услуги зависит от свойств, которыми она обладает: если услуга носит общественный характер, то используется бюджетное финансирование, если смешанный – двухканальная система, источниками которой выступают средства потребителей и бюджета муниципального образования.

Во **второй** главе диссертационного исследования рассматриваются механизмы предоставления коллективно потребляемых услуг на муниципальном уровне. Предложен методический инструментарий для оценки сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья.

Система предоставления коллективно потребляемых услуг включает три основных субъекта, взаимодействующих на рынке:

- производителей услуг, в качестве которых могут выступать хозяйствующие субъекты различных форм собственности;
- потребителей – население муниципального образования;
- муниципальную администрацию, осуществляющую контроль и регулирование, а также выступающую в роли заказчика общественной составляющей данного сектора экономики.

В зависимости от степени участия муниципальной администрации в организации производства услуг, а также характеристик формирующихся при этом финансовых потоков, существует три механизма, обеспечивающих их предоставление: рыночный, нерыночный и смешанный.

Рыночный механизм предполагает добровольный характер сделок между продавцом и покупателем. Цена на услугу определяется путем согласования спроса и предложения. Потребители самостоятельно выбирают производителя услуги и полностью оплачивают ее стоимость за счет собственных средств. Следовательно, при использовании данного механизма спрос ограничен уровнем дохода конечных потребителей, а предложение – наличием хозяйствующих субъектов, имеющих необходимую материально-техническую базу для качественного и своевременного оказания услуг, финансовые и трудовые ресурсы. Функции муниципальной администрации сводятся к установлению рамочных правил поведения субъектов на рынке, а также контролю за развитием данного сегмента с целью создания условий для полного удовлетворения нормативно обоснованных потребностей населения в услугах надлежащего качества.

Использование нерыночного механизма предполагает активные действия со стороны муниципальной администрации, которая полностью берет на себя обязательства по оказанию услуг: выбирает производителя, устанавливает цену, финансирует производство. Исходя из этого, в качестве основного ограничения на использование данного механизма выступает объем доходов муниципального бюджета, определяющий возможности финансирования производства услуг со стороны муниципальной администрации.

Рыночный и нерыночный механизмы представляют собой два принципиально альтернативных способа формирования спроса и предложения. Возможным вариантом предоставления услуг является использование смешанного механизма, сочетающего в себе в различных пропорциях элементы двух предыдущих.

Спрос на услуги при смешанном механизме определяется с учетом одновременно как финансовых возможностей потребителей, так и бюджетных ограничений по предоставлению субсидий на оплату услуг. Предложение услуг формируется как со стороны индивидуальных потребителей, которые самостоятельно оплачивают услуги, так и муниципальной администрации, которая выбирает производителя услуг для коллективных потребителей, обосновывает социально-экономические нормативы и качественные характеристики услуг, устанавливает предельный уровень тарифа.

В рамках диссертационного исследования предложен методический инструментарий для оценки взаимосвязи между параметрами спроса и предложения на рынке услуг по эксплуатации жилья, под которыми понимается содержание и ремонт жилых помещений, находящихся в коллективном пользовании.

Спрос на услуги по эксплуатации жилья предъявляет население муниципального образования, проживающее в многоквартирных домах. Под совокупным спросом понимается часть совокупных доходов населения с учетом официально установленного на уровне федерации экономического норматива (максимально допустимой доли расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном семейном доходе).

Поскольку среднедушевой доход населения обладает высокой степенью дифференциации, возникает необходимость учета распределения населения по уровню и величине получаемых доходов. Данный подход позволяет получить реальные оценки платежеспособности различных групп населения и выделить, как минимум, две группы потребителей: высокодоходную и низкодоходную, члены которой не могут оплачивать жилищно-коммунальные услуги в полном объеме.

Предложение услуг по эксплуатации жилья осуществляют хозяйствующие субъекты различных форм собственности. Стоимостной

объем предложения рассчитывается на основе официально установленного тарифа с учетом принятого на уровне муниципального образования (субъекта РФ) экономического норматива (социальной нормы площади жилья на человека), в пределах которой потребителю гарантируется предоставление субсидии в случае, если уровень его дохода не позволяет полностью оплатить услугу.

Для определения количественной оценки взаимосвязи между потенциальным объемом платежей населения и стоимостным объемом предложения предлагается использовать индекс сбалансированности рынка, рассчитываемый по следующей формуле:

$$\text{Индекс сбалансированности рынка} = \frac{\text{Совокупный спрос населения, обеспеченный собственными доходами}}{\text{Стоимостной объем предложения}}$$

В работе интерпретированы пороговые значения индекса сбалансированности рынка следующим образом:

- значение индекса, равное 1, представляет собой «абсолютную точку» достижения рыночного равновесия, которая в условиях реальной экономики - явление скорее гипотетическое;
- при значении индекса в диапазоне от 0,9 до 1 можно говорить о достаточно высоком уровне доходов населения, нормально развивающемся рынке жилищно-коммунальных услуг, когда потребители потенциально готовы практически полностью оплачивать услуги;
- значение индекса в интервале 0,7-0,9 показывает, что либо доходы населения формируются в недостаточном объеме, либо тарифы на жилищно-коммунальные услуги завышены и потребители несут только часть платежной нагрузки, а бюджет компенсирует недостающий объем средств для покрытия спроса;
- значение индекса 0,5-0,7 указывает не только на низкие доходы населения, но и на завышенный уровень тарифов на жилищно-коммунальные услуги. В этой ситуации, как правило, со стороны бюджета наряду с субсидированием населения, требуется поддержка производителей;

- индекс, равный менее 0,5, свидетельствует о критической социально-экономической ситуации на территории муниципального образования, при которой население не в состоянии полноценно предъявлять спрос на услуги. В результате происходит перераспределение финансовых потоков в сторону бюджета, который вынужден покрывать не только спрос, но и поддерживать в работоспособном состоянии инфраструктуру жилищно-коммунального хозяйства, что усиливает общественную составляющую услуг.

Таким образом, индекс сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья позволяет определить, во-первых, степень обеспеченности платежами населения спрос на услуги по эксплуатации жилья, во-вторых, количественные пропорции распределения источников финансирования и, в-третьих, масштабы муниципального бюджетного субсидирования для поддержания равновесия на данном рынке. На повышение индекса оказывают влияние либо увеличение объема платежей населения, либо снижение стоимостного объема предложения (например, за счет структурных изменений или снижения издержек производства услуг) при соблюдении социально-экономических нормативов.

Следовательно, при снижении индекса сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья возрастает потенциальная финансовая нагрузка на бюджет, поскольку фактическая доля платежей населения, поступившая в счет оплаты услуг, не покрывает совокупный объем предложения.

В третьей главе диссертационного исследования выполнен анализ развития рынка услуг по эксплуатации жилья в муниципальном образовании «Городской округ «город Хабаровск»» за период 2000-2008 гг. и оценена реальная платежеспособность населения за услуги в рамках обеспечения социально-экономических нормативов в 2015 и 2020 гг.

Услуги по содержанию и ремонту жилья в г. Хабаровске предоставляются в пределах городского жилого фонда площадью 12 млн кв. м, в котором проживает 578,2 тыс. чел. Среди жилых зданий города преобладающую долю занимают кирпичные и деревянные строения (52,4% и 27,1% от общего числа домов соответственно). При этом

большая часть населения города проживает в высотных домах (5 и более этажей), возведенных в основном в период масштабного строительства 1950-1980-х годов, площадь которых составляет 93,5% от общей площади жилого фонда. Обновление жилья осуществляется за счет ввода вновь построенных домов. Так, в 2008 г. в эксплуатацию было введено 269,3 тыс. кв. м или менее 2,3% всего жилого фонда города. Техническое состояние жилого фонда характеризуется показателями износа: у половины многоквартирных жилых домов в городе он составляет менее 30%, у трети жилых домов - от 31% до 65%, что свидетельствует о высоком уровне затрат на его содержание и ремонт.

Содержание и ремонт жилых помещений осуществляют управляющие компании, которые выступают с одной стороны, в качестве непосредственных производителей услуг по ремонту и содержанию жилого фонда, а с другой, в качестве подрядчиков при заказе дополнительных или специализированных работ. На рынке услуг по содержанию и ремонту жилья в г. Хабаровске функционируют 33 управляющих компании, в т.ч. 31 – частной формы собственности и две муниципальной. В ведении последних находится содержание и ремонт ветхого жилья и муниципальных общежитий.

Предоставление услуг по эксплуатации жилья осуществляется на основании официально утвержденных правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утверждаемых Мэром г. Хабаровска. Формирование тарифа осуществляется администрацией города на основании экономически обоснованных затрат и индекса предельно допустимого роста тарифа (ежегодно устанавливаемого Комитетом по ценам и тарифам при Правительстве Хабаровского края) с учетом предложений предприятий-производителей услуг по содержанию и ремонту жилья, которые участвуют в ежегодно организуемых конкурсах на обслуживание городского жилого фонда.

В общем объеме оказываемых жилищно-коммунальных услуг на долю услуг по содержанию и ремонту жилья приходится примерно 23%. Исследуемый период 2000-2008 г. характеризовался значительным увеличением объема предложения услуг по эксплуатации жилья. За это время расширилась институциональная структура рынка услуг по содержанию и ремонту жилья за счет привлечения частных

которых характеризовалась более высокими по сравнению с муниципальными предприятиями показателями рентабельности. По сравнению с 2004 г., когда на рынке появились первые частные предприятия, их количество увеличилось с 15 предприятий до 31 (в 2008 г.), совокупный объем оказанных услуг вырос в 6 раз и составил 1,2 млрд руб. (в текущих ценах 2007 г.). Совокупный объем затрат предприятий за рассматриваемый период увеличился в 4,6 раза.

Спрос на эти услуги предъявляет практически все население города. В течение анализируемого периода на фоне благоприятной социально-экономической ситуации и повышения уровня жизни происходил рост среднемесячной заработной платы (в среднем 11% в год), увеличивалось ежемесячное пенсионное обеспечение (в среднем 10% в год). В результате к 2008 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций увеличилась в 6,8 раз по сравнению с 2000 г., средний размер месячной пенсии - в 5,9 раза. При этом на фоне общего повышения доходов населения сохраняется межгрупповое неравенство (коэффициент Джини составляет 0,4), когда сумма доходов 10% наиболее обеспеченных слоев населения в 13,2 раза превышает объем доходов 10% наименее обеспеченных горожан.

Сравнение темпов роста среднедушевых доходов населения и тарифов на услуги по эксплуатации жилья показывает, что изменение последних происходит опережающими темпами. По оценке автора в 2007 г. рост доходов населения составил 10 раз по отношению к уровню 2000 г., а тарифов за аналогичный период – 12 раз. Исключение составили 2001 г. и 2008 г., когда рост доходов населения преобладал над ростом тарифов (рис. 1).

Для оценки реальной платежеспособности населения г. Хабаровска автором рассчитан индекс сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья.

Совокупный спрос потребителей определялся на основе федерального стандарта максимально допустимой доли расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе, который установлен в размере 22%.

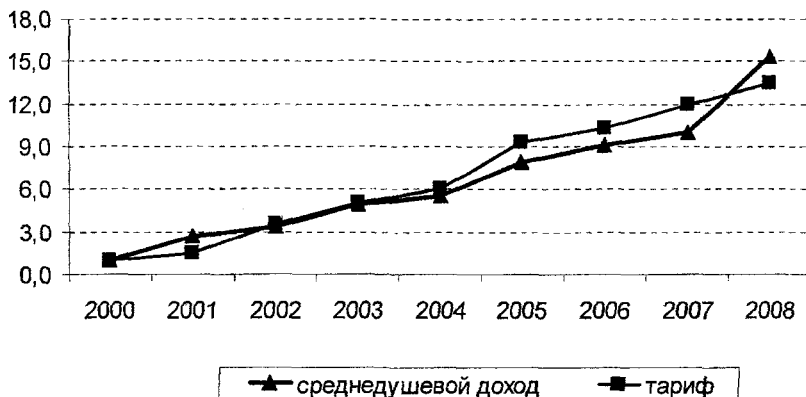


Рис. 1. Темпы роста среднедушевых доходов населения и тарифов на услуги по эксплуатации жилья, раз (2000 г. = 1)

Согласно структуре жилищно-коммунальных услуг норматив допустимой доли расходов населения на оплату услуг только по содержанию и ремонту жилого помещения составляет 5% от совокупного дохода семьи.

Поскольку население города дифференцировано по уровню получаемых доходов автором производился расчет с учетом характера распределения населения по размеру среднедушевого дохода.

Стоимостной объем предложения рассчитывался на основе утвержденных Администрацией г. Хабаровска тарифов и уровня платежей граждан за услуги по содержанию и ремонту жилья, а также регионального стандарта социальной нормы площади жилья, установленного Законодательным Собранием Хабаровского края на уровне 20 кв. м на человека.

Полученные оценки индекса сбалансированности рынка (рис. 2) за период 2000-2008 гг. показывают:

- 1) на протяжении всего рассматриваемого периода наблюдается тенденция роста индекса сбалансированности, за исключением 2002 и 2005 годов, когда снижение показателя было обусловлено опережающим ростом тарифов на услуги по эксплуатации жилья по сравнению с доходами населения;

2) вклад низкодоходной группы населения в совокупный объем оплаты за услуги увеличивается с 8% в 2000 г. до 25% в 2008 г.

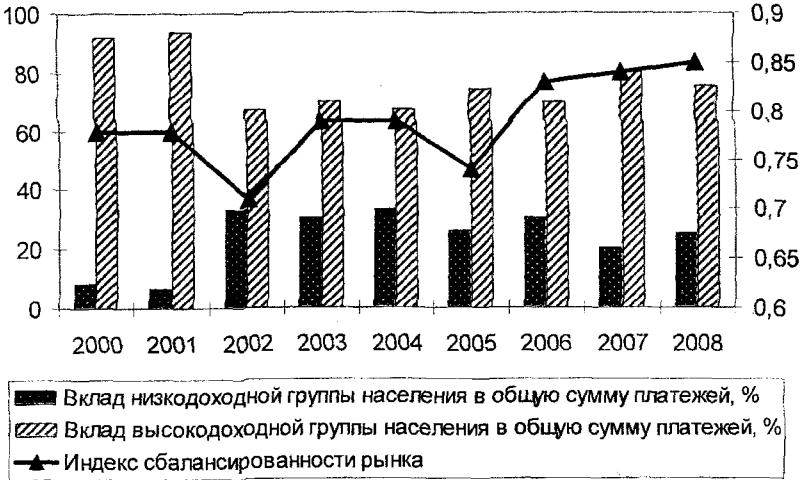


Рис. 2 Оценка равновесия на рынке услуг по эксплуатации жилья

На фоне общего увеличения индекса сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья возросла доля населения с доходами, не позволяющими полностью оплачивать услуги, с 8% в 2001 г. до 35% в 2008 г. (рис. 3). Всплеск зафиксирован в 2002 г., когда тарифы на содержание и ремонт жилья для населения возросли в 2,4 раза.

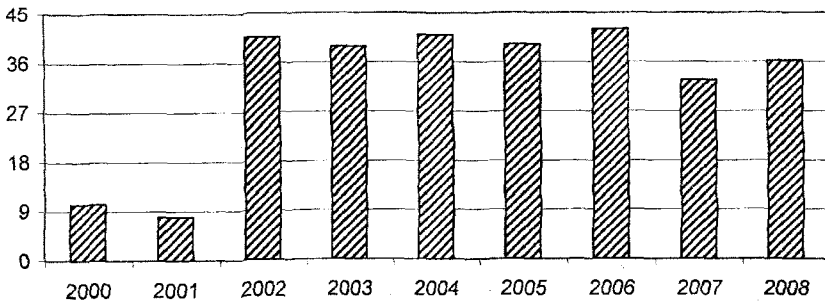


Рис. 3 Доля низкодоходной группы населения, % от общей численности населения

Рассчитанный индекс сбалансированности позволил выделить следующие периоды развития ситуации на рынке услуг по эксплуатации жилья в г. Хабаровске.

Период 2000-2001 гг. (индекс составил 0,78) характеризовался относительно невысокими темпами роста тарифа на обслуживание жилья по сравнению с изменением доходов населения, когда только 10% населения нуждались в бюджетном субсидировании, объем которого составлял 22% от совокупного объема предложения.

В 2002-2004 гг. (индекс варьировал от 0,71 до 0,79) на фоне роста тарифов на оплату услуг увеличился удельный вес низкодоходной группы населения (до 2/5 от общей численности населения города), и одновременно вырос их вклад в покрытие стоимостного объема предложения до 33%. Потребность в средствах муниципального бюджета сокращалась от 29% в 2002 г. до 21% в 2004 г.

Для периода 2005-2008 гг. было характерно повышение индекса сбалансированности рынка услуг по содержанию и ремонту жилья от 0,74 до 0,85, происходившее на фоне развития благоприятной социально-экономической ситуации в области формирования доходов населения и сохранения сложившейся тенденции роста тарифов на оплату услуг. При этом сохранялся значительный вклад низкодоходных групп населения в покрытие стоимостного объема предложения. Доля бюджетного субсидирования составляла от 26% до 15% совокупного объема предложения услуг по содержанию и ремонту жилья.

Таким образом, основным итогом проводимых преобразований в сфере жилищно-коммунального хозяйства, включая ремонт и обслуживание жилья, является неуклонное повышение тарифов, рост платежей населения и увеличение платежной нагрузки для незащищенных и малообеспеченных слоев населения, сохранение субсидиарной ответственности муниципалитета.

Поскольку спрос населения на услуги по эксплуатации жилья и в перспективе будет ограничиваться их финансовыми возможностями, автором выполнена оценка вариантов развития ситуации на рынке по содержанию и ремонту жилья в г. Хабаровске на период до 2015 и 2020 годов. Прогноз строился по двум сценариям: инерционному и инновационному.

Инерционный сценарий предполагал сохранение в перспективе до 2020 г. сложившейся в период 2000-2008 гг. тенденции ежегодного роста тарифа на услуги по эксплуатации жилья (2015 г. - в 2 раза, 2020 г. - в 2,8 раз по отношению к уровню 2008 г.) При этом ежегодный темп роста среднедушевого дохода принимался в низкодоходной группе на уровне 7%, в высокодоходной – 5,3%.

Инновационный сценарий развития предполагал, согласно принятой Правительством РФ Концепции долгосрочного социально-экономического развития на период до 2020 г., увеличение тарифа на услуги по эксплуатации жилья к 2015 г. в 3 раза, к 2020 г. – в 4,1 раза по сравнению с уровнем 2008 г. Ежегодные темпы роста доходов прогнозировались в низкодоходной группе на уровне 9%, в высокодоходной – 7,6%.

В результате выполненных автором расчетов были получены следующие значения индекса сбалансированности рынка в разрезе доходных групп населения (табл.2).

(2) Прогноз индекса сбалансированности рынка услуг по эксплуатации жилья г. Хабаровска на период до 2020 года

Показатель	Инерционный сценарий		Инновационный сценарий	
	2015	2020	2015	2020
Индекс сбалансированности рынка	0,74	0,72	0,71	0,73
Вклад низкодоходной группы населения в общую сумму платежей, %	43,7	42,5	41,4	42,9
Вклад высокодоходной группы населения в общую сумму платежей, %	56,3	57,5	58,6	57,1

Полученные количественные оценки выполнения экономических нормативов на рынке услуг по эксплуатации жилья свидетельствуют об увеличении в перспективе разрыва между стоимостным объемом предложения и совокупным спросом населения, обеспеченным собственными доходами. При этом наблюдается рост удельного вклада

населения низкодоходной группы до 42-44% в совокупном объеме платежей.

Следовательно, в перспективе до 2020 г. перевод услуг по эксплуатации жилья на финансирование исключительно за счет платежей населения невозможен. В прогнозном периоде сохранится двухканальная система, в которой доля бюджетных средств, обеспечивающая равновесие на рынке по ремонту и содержанию жилья, будет составлять не менее 25% от стоимостного объема предложения.

В **заключении** обобщаются основные результаты и выводы, полученные в диссертационном исследовании.

Публикации по теме диссертационного исследования

Главы и разделы в монографиях:

1. Инновационные модели функционирования рынка жилищных услуг г. Хабаровска // Управление инновационным развитием региона. – СПб.: Издательство Санкт-Петербургской академии экономики и управления, 2009. – с. 266-280 (0,76 п.л.).

Статьи в журналах и изданиях по списку ВАК

2. Услуги муниципальных систем в рамках хозяйственных моделей // Российский научный журнал «Экономика и управление». 2007. №4. С. 244-247 (0,63 п.л.).
3. Оценка эффективности системы оказания муниципальных услуг (на примере городского округа «город Хабаровск») // Власть и управление на Востоке России. 2008. №1 (42). С. 175-180 (0,6 п.л.).
4. Влияние стратегических параметров развития территории на функционирование локальных рынков общественных услуг // Пространственная экономика. 2009. №2. С. 159-168 (0,44 п.л.).

Прочие публикации:

5. Увеличение финансовых ресурсов муниципальных образований за счет повышения эффективности деятельности МУП // Материалы 7-ой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых

Хабаровского края (экономическая секция): сб.статей / под общ. ред. А.С. Шейнгауза; Рос. акад. наук, Дальневост. отд-ние, Ин-т экон. Исследований. – Хабаровск: РИОТИП, 2005. С.144-147 (0,27 п.л.).

6. Оценка эффективности муниципального сектора экономики г. Хабаровска // Экономика, управление, общество: история и современность / Материалы межрегиональной научно-практической конференции Ч.2. – Хабаровск: Изд-во ДВАГС, 2005. С.84-89 (0,26 п.л.).

7. Распределение полномочий по уровням власти в соответствии с теорией общественных благ // Материалы 8-ой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых Хабаровского края (экономическая секция): сб.статей / под общ. ред. А.С. Шейнгауза; Рос. акад. наук, Дальневост. отд-ние, Ин-т экон. Исследований. – Хабаровск: РИОТИП, 2006. С.56-59 (0,16 п.л.).

8. Разграничение экономических полномочий между уровнями власти (на примере Канады) // Экономика, управление, общество: история и современность / Материалы межрегиональной научно-практической конференции. Ч.1. – Хабаровск: Изд-во ДВАГС, 2006, С.70-74 (0,16 п.л.).

9. Организация системы предоставления муниципальных услуг в рамках моделей муниципального хозяйства // Материалы 9-ой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых Хабаровского края (экономическая секция): сб.статей / под общ. ред. А.С. Шейнгауза; Рос. акад. наук, Дальневост. отд-ние, Ин-т экон. Исследований. – Хабаровск: РИОТИП, 2007. С.45-48 (0,25 п.л.).

10. Сравнительная оценка эффективности производства муниципальных услуг в рамках моделей муниципального хозяйствования // Реформа местного самоуправления: опыт и перспективы социально-экономического развития территории/ Материалы международной научно-практической конференции.- Хабаровск: Изд-во ДВАГС. 2007. С. 64-75 (0,6 п.л.).

11. Методический подход к анализу эффективностей моделей муниципального хозяйства // Экономика, управление, общество: история и современность / Материалы Всероссийской научно-практической конференции молодых исследователей, аспирантов и соискателей Ч.1. – Хабаровск: Изд-во ДВАГС, 2007. С.78-83 (0,23 п.л.)

12. Оценка эффективности системы предоставления общественных благ на муниципальном уровне // Материалы 10-ой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых Хабаровского края (экономическая секция): сб.статей / под общ. ред. В. Д. Калашникова; Рос. акад. наук, Дальневост. отд-ние, Ин-т экон. Исследований. – Хабаровск: РИОТИП, 2008. С. 137-142 (0,23 п.л.).
13. Совершенствование системы предоставления локальных общественных благ на основе оценки ее эффективности // Экономика, управление, общество: история и современность / Материалы шестой Всероссийской научно-практической конференции молодых исследователей, аспирантов и соискателей Ч.1. – Хабаровск: Изд-во ДВАГС, 2008. С. 156-163 (0,14 п.л.).
14. Рынок жилищных услуг городского округа «г. Хабаровск»: проблемы и перспективы развития // Технологии социально-экономических инноваций в управлении устойчивым развитием муниципального сектора экономики: материалы международной научно-практической конференции (2008, г. Хабаровск): в 2 ч. – Хабаровск: ДВАГС, 2008. – Ч.1. С. 163-172 (0,55).
15. Развитие рынка жилищных услуг в условиях реализации Стратегического плана г. Хабаровска на период до 2020 г. // Наука - Хабаровскому краю: Материалы XI краевого конкурса молодых ученых. – Хабаровск: Изд-во Тихоокеан. гос. ун-та, 2009. С. 77-89 (0,66 п.л.).
16. Сценарии развития рынка жилищных услуг г. Хабаровска // Материалы одиннадцатой открытой конференции-конкурса научных работ молодых ученых Хабаровского края (экономическая секция): сб.статей / под общ. ред. В. Д. Калашникова; Рос. акад. наук, Дальневост. отд-ние, Ин-т экон. Исследований. – Хабаровск: РИОТИП, 2009. С. 62-67 (0,26 п.л.).

Грицко Мария Анатольевна

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ НОРМАТИВОВ
В СФЕРЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЖИЛЬЯ
НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

**Специальность 08.00.05
«Экономика и управление народным хозяйством
(региональная экономика)»**

**АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Подписано к печати

Формат 60x84/16

Бумага писчая

Печать офсетная

Усл. печ. л. 16

Тираж 130 экз.

Заказ № 156

Печатно-множительное бюро
ГОУ ВПО «Дальневосточная академия государственной службы»
680682, г. Хабаровск, ул. Муравьева-Амурского, 33