


На правах рукописи



**ПРОВАЛЕНОВА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА**

**ФОРМИРОВАНИЕ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ В СФЕРЕ  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ  
МАЛЫХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

Специальность 08.00.05. - Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,  
комплексами сферы услуг)

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

Нижний Новгород

2006

Диссертация выполнена на кафедре организации сельскохозяйственного производства Нижегородской государственной сельскохозяйственной академии

Научный руководитель –

Шамин Анатолий Евгеньевич,  
доктор экономических наук, профессор

Официальные оппоненты:

Дмитриев Михаил Николаевич,  
доктор экономических наук, профессор  
Бацин Виктор Иванович,  
кандидат экономических наук

Ведущая организация – Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского

Защита диссертации состоится 30 мая 2006г. в 14<sup>00</sup>ч. на заседании диссертационного совета К 502.001.01 при Волго-Вятской академии государственной службы по адресу: 603950, ГСП – 292, г. Н.Новгород, пр. Гагарина, 46, ауд. 417

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Волго-Вятской академии государственной службы.

Автореферат разослан 18 апреля 2006г.

Ученый секретарь диссертационного совета,  
к.э.н., доцент



В.М. Непомилуев

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

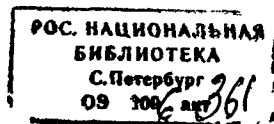
**Актуальность темы исследования.** Изменения, происходящие в экономике России, оказывают существенное влияние на все сферы общественной жизни, в том числе и на жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ). Эффективное функционирование этой сферы, проблема формирования нового хозяйственного механизма и системы управления жилищно-коммунальным хозяйством в контексте становления свойственных рыночным отношениям форм производства и реализации жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) является наиболее острой.

В настоящее время в большинстве малых муниципальных образований России эффективность работы жилищно-коммунального комплекса остается крайне низкой. Это выражается в том, что сохраняется, а в отдельных случаях усиливается административное влияние на сектор, в условиях нестабильного финансирования не работают договорные отношения, сектор характеризуется крайней неразвитостью рыночных конкурентных механизмов хозяйствования, затратной системой тарифного регулирования, большой и нерациональной энергоемкостью.

Очевидна необходимость исследования причин сложившегося положения, обобщения теоретических взглядов и систематизации зарубежного и отечественного опыта по данной проблеме с целью решения задачи формирования конкурентных отношений в сфере ЖКХ малых муниципальных образований.

**Степень разработанности проблемы.** Изучению проблем, связанных с реформированием ЖКХ, формированием новых экономических отношений в этой сфере, в последнее десятилетие уделяется достаточно много внимания в трудах и исследованиях отечественных и зарубежных ученых и специалистов: Д.П. Гордеева, А.А. Дронова, Д.М. Жукова, О.В. Журавлевой, В. Кауппила, А.Н. Кирилловой, А.М. Кирилока, В.Кнупфера, А.О. Котельникова, Г.А. Ломтева, Л.Н. Матерова, С.Д. Сиваева, Ф.Г. Таги – Задэ, С.Л. Филимонова, Л.Н. Чернышова, А.Н. Широкова и других. Проблематике организации и функционирования товариществ собственников жилья (ТСЖ) посвящены работы О.В. Долгушиной, А.В. Кравченко, Т.Б. Кутаковой, Л.И. Минковской, и других.

Высоко оценивая результаты, полученные в работах перечисленных авторов, следует отметить, что остаются малоизученными вопросы формирования конкурентной среды рынка ЖКУ малых муниципальных



образований. Это послужило основанием для выбора направления исследования, определения цели и задач диссертационной работы.

**Цель и задачи исследования.** Целью диссертационной работы является обоснование методических подходов и разработка практических рекомендаций по формированию конкурентной среды рынка ЖКУ малых муниципальных образований.

Достижение поставленной цели предусматривает решение следующих задач:

- исследовать основные понятия, связанные с рынком ЖКУ и спецификой жилищно – коммунальных услуг;
- изучить и обобщить зарубежный и отечественный опыт функционирования рынка ЖКУ;
- определить специфику формирования конкурентной среды в жилищно-коммунальном комплексе (ЖКК) малых муниципальных образований;
- проанализировать процессы демонополизации в системе управления жилищным фондом;
- провести диагностику готовности населения и организаций жилищной сферы к функционированию в условиях конкурентной среды;
- разработать практические рекомендации по организации ТСЖ, способствующие формированию благоприятных условий для их развития.

**Объектом исследования** является жилищно-коммунальный комплекс малых муниципальных образований.

**Предметом исследования** является совокупность организационно-экономических отношений в процессе формирования конкурентного рынка ЖКУ малых муниципальных образований.

**Теоретическую и методологическую основу** исследования составили труды отечественных и зарубежных авторов по вопросам жилищной экономики, реформирования ЖКХ России, организации ТСЖ. В процессе исследования использованы действующие законодательные и нормативные акты РФ, постановления Правительства РФ и региональных органов исполнительной власти по жилищной сфере.

В работе также использованы официальные документы государственной, региональной и отраслевой статистики, первичный материал, собранный и обработанный автором.

Решение поставленных задач осуществлялось на основе системного подхода с использованием приемов структурного, статистического, сравнительного анализа, анкетирования.

Научная новизна диссертации определяется следующими положениями:

1. Обосновано и введено в научный оборот понятия «малое муниципальное образование», которое включает в себя поселения с численностью населения до 50 тыс. человек;
2. Выявлены особенности формирования конкурентной среды в сфере оказания ЖКУ (формирование конкурентного пространства в отрасли зависит от специфики рынка ЖКУ и развитости экономики конкретного муниципального образования), определена совокупность факторов, влияющих на формирование конкурентной среды рынка ЖКУ (формирование института реальных собственников жилья, разделение функций управления и обслуживания жилого фонда, развитие договорных отношений независимых субъектов хозяйствования с собственниками жилья, функционирование в данной отрасли предприятий различных организационно-правовых форм, конкурсное обслуживание муниципального жилого фонда, развитие различных форм самоуправления жильем);
3. Определена специфика функционирования рынка ЖКУ малых муниципальных образований (небольшой объем жилого фонда, целесообразность совмещения функций управления и обслуживания жилого фонда, низкие доходы населения, монополизм муниципальных многоотраслевых предприятий, отсутствие квалифицированных кадров в сфере управления жилым домом, низкая информированность населения о проводимых преобразованиях в сфере ЖКУ);
4. Предложена методика организации товариществ собственников жилья в малых муниципальных образованиях, в частности, разработан алгоритм создания ТСЖ, а также предложены критерии выбора многоквартирных домов, в которых целесообразно создавать ТСЖ;
5. Разработана программа развития ТСЖ малых муниципальных образований, реализация которой позволит создать благоприятные условия для привлечения населения в сферу управления жилищным фондом.

**Практическая значимость** исследования состоит в том, что ее основные положения и результаты могут быть использованы участниками рынка ЖКУ (органами местного самоуправления, ТСЖ) для повышения эффективности своей деятельности; органами федеральной власти и власти субъектов РФ в процессе совершенствования нормативно-правовой и методической базы, регулирующей отношения на рынке ЖКУ; в учебном процессе вузов (включая программы подготовки и переподготовки кадров и повышения квалификации) при изучении дисциплин «Экономика ЖКХ», «Технологии управления ЖКХ» и др.

#### **Апробация результатов исследования.**

Основные положения диссертационной работы обсуждались и получили положительную оценку на научно-практических конференциях, проводимых Нижегородским государственным инженерно-экономическим институтом, на IX Нижегородской сессии молодых ученых, в работе выездного заседания Нижегородского регионального отделения ВЭО России, на конкурсе научных работ «Нижегородская экономика в XXI веке», организованным Правительством Нижегородской области и Нижегородским региональным отделением ВЭО России. Основные теоретические положения работы используются в учебном процессе Нижегородского государственного инженерно-экономического института.

Результаты диссертационного исследования были использованы Управлением ЖКХ администрации Княгининского района при разработке стратегии социально-экономического развития Княгининского района.

По теме диссертации опубликовано 6 печатных работ общим объемом 8,5 п.л.

**Структура работы.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Основное содержание изложено на 148 страницах машинописного текста, работа включает 21 рисунок, 19 таблиц, 1 формулу, список литературы из 154 наименований, 9 приложений.

#### **Введение**

Глава1. Конкуренция как фактор развития рынка жилищно-коммунальных услуг

- 1.1.Специфика рынка жилищно-коммунальных услуг
- 1.2.Особенности формирования конкурентной среды в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг
- 1.3.Зарубежный и отечественный опыт функционирования рынка жилищно-коммунальных услуг

ГлаваII. Демонополизация на региональном рынке жилищно-коммунальных услуг

- 2.1.Анализ рынка жилищно-коммунальных услуг Нижегородской области
- 2.2.Тенденции формирования конкурентной среды в жилищно-коммунальном комплексе малых муниципальных районов
- 2.3.Особенности развития жилищно-коммунального комплекса малых муниципальных образований (на примере Княгининского района)

ГлаваIII. Методические подходы к формированию конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг на микроразональном уровне

- 3.1.Создание условий для формирования конкурентной среды в жилищно-коммунальном комплексе малых муниципальных образований
- 3.2.Организация товариществ собственников жилья в малых муниципальных районах
- 3.3. Программа создания и развития товариществ собственников жилья (на примере Княгининского района)

Выводы и предложения

Библиографический список литературы

Приложения

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** обоснована актуальность выбранной темы, дана характеристика изученности проблемы, определены цели, задачи, объект и предмет исследования, выделены результаты проведенного исследования, основные элементы его научной новизны и практической значимости.

**В первой главе «Конкуренция как фактор развития рынка жилищно-коммунальных услуг»** рассматривается специфика рынка ЖКУ и особенности формирования конкурентной среды в данной сфере. Знание особенностей отрасли, ее специфики – важное условие для построения новых механизмов

экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве и успешной адаптации предприятий отрасли к условиям свободного рынка.

В рыночных условиях жилье рассматривается как товар, имеющий свои специфические особенности, отличающие его от других товаров. За комфортность жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность коммунально-бытового обслуживания населения отвечает жилищно-коммунальное хозяйство. Это отрасль, без которой практически невозможна жизнедеятельность человека, города, территории. Как правило, это предприятия и организации, деятельность которых направлена на удовлетворение насущных потребностей человека и не ориентирована на извлечение прибыли.

Под жилищно-коммунальным хозяйством понимается особая система хозяйствования по организации жизнеустройства населения и создания условий для их обеспечения комплексом жилищно-коммунальных услуг.

В самом названии жилищно-коммунального хозяйства отражены две важные характеристики, которые взаимосвязаны и одновременно имеют свою специфику – «жилищная» и «коммунальная». Жилье характеризуется как изолированное помещение, предназначенное для проживания и имеющее определенные технико-экономические характеристики. Понятие «коммунальное» отражает связь жилья со многими коммуникациями, обеспечивающими комфорт проживания. Баланс между этими характеристиками достигается путем пропорционального развития отраслей, входящих в ЖКХ.

Таким образом, жилищно-коммунальное хозяйство необходимо рассматривать не по отдельным отраслям, а как комплекс взаимосвязанных отраслей, направленных на достижение одной цели - обеспечение комфортности проживания.

В данном исследовании рассматриваются проблемы эффективной работы отраслей, связанных с функционированием жилого объекта. Так как эта отрасль удовлетворяет первостепенные потребности населения и имеет высокую социальную значимость.

До настоящего времени основой экономических отношений в жилищно-коммунальном секторе являлась система бюджетного финансирования организаций, предоставляющих населению жилищно-коммунальные услуги. Дотационность целого сектора экономики и отсутствие у потребителей возможности влиять на количество и качество услуг в сочетании с отсутствием



конкуренции являются основными причинами проблем, существующих в сфере жилищно-коммунального обслуживания, хронического недофинансирования, высокой затратности и отсутствия экономических стимулов к снижению издержек.

На наш взгляд есть все основания считать, что развитие конкуренции на рынке услуг ЖКХ - это основной путь перевода данной отрасли в рыночную экономику, важнейший фактор повышения качества ЖКУ.

Конкуренция позволяет потребителям выбирать того производителя, который обеспечивает необходимый уровень качества товаров, работ и услуг по соответствующим ценам.

Сложившееся на рынке в результате внедрения механизма конкуренции множество производителей и покупателей товаров и услуг называется конкурентной средой. Таким образом, формирование конкурентной среды в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг тесно связано с привлечением к этому виду деятельности как можно большего количества организаций и предприятий.

В тоже время, сама специфика рынка жилищно-коммунальных услуг представляет определенную сложность при формировании конкурентных отношений в данной отрасли. Так, незаменимость услуг не позволяет потребителям отказаться от услуг или сократить их потребление при повышении цен и, наоборот, увеличить их потребление при снижении цен. Колебания потребления коммунальных услуг имеют неценовую природу и поэтому не оказывают влияния на изменение их цены. Системы инженерного оборудования изначально рассчитаны так, чтобы производимый в тот или иной период времени объем услуг в точности соответствовал величине фактических потребностей в них. Ограничение доступности при помощи цены не приводит в действие механизм спроса и предложения, а превращает цены в инструмент социальной дискриминации населения. Свобода выбора услуг ограничивается жесткой связью между производством и потреблением данных услуг, взаимовлиянием и взаимозависимостью данных процессов между собой, а также невозможностью перемещения производственных фондов коммунальных предприятий.

В свою очередь, формирование конкурентного пространства всецело зависит от развитости экономики конкретного муниципального образования (МО), наличия активных предприятий, работающих в аналогичных

направлениях деятельности, готовности этих предприятий работать в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

К настоящему времени среди муниципальных образований произошла сильная дифференциация по темпам, направлениям и масштабу преобразований в жилищно-коммунальном секторе. В разных городах сформировались различные принципы и структуры управления ЖКХ. Следовательно, различные муниципальные образования имеют не только разные стартовые позиции, но и разные объективные условия для реализации поставленных задач.

В специальной литературе, нормативно-законодательных документах, касающихся организации местного самоуправления, определения малого муниципального образования не дается. А поскольку оно определяет содержание и специфику предмета исследования, мы даем свое определение понятия «малого муниципального образования», которое применимо и к муниципальному району.

**Малое муниципальное образование (район)** – городское, сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией с численностью населения до 50 тыс. человек, в пределах которой осуществляется местное самоуправление.

В соответствии с целями данного исследования, мы разделили муниципальные районы по численности населения на 4 группы (табл.1). Группы формировались по общности условий, существующих в МО.

Таблица 1

**Классификация муниципальных районов РФ и Нижегородской области в зависимости от численности населения**

Группы муниципальных районов	Нормативная классификация муниципальных районов, тыс. чел.	Количество муниципальных районов в группе	
		РФ	Нижегородская область
Крупные	от 250	2	
Большие I	от 200 до 249	4	
II	от 150 до 199	6	1
III	от 100 до 149	36	3
Средние	от 50 до 99	165	6
Малые I	от 20 до 49	894	20
II	от 10 до 19	604	18
III	до 10	155	

Результаты группировки показали, что наибольшая доля муниципальных образований в РФ относится к группе малых муниципальных районов и составляет 88,6% от их общего числа. В то же время, в трудах и исследованиях ученых и специалистов в основном рассматриваются проблемы формирования конкурентных отношений в сфере ЖКХ крупных муниципальных образований. То, что применимо для крупного муниципального образования, не всегда может быть использовано в условиях малых муниципальных образований, так как они имеют свои специфические особенности.

Внедрение основанных на развитии конкуренции принципов управления жилищным фондом и предоставления жилищно-коммунальных услуг создает предпосылки для приватизации муниципальных жилищных предприятий. Это позволит обеспечить равные юридические права для всех участников рынка, а также будет способствовать созданию условий для привлечения частного капитала в жилищную сферу.

Целесообразно также проведение конкурсного отбора подрядчиков для текущего обслуживания жилья и проведения капитальных ремонтов.

Огромную роль в повышении качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг играет личная заинтересованность в содержании жилищного фонда.

В настоящее время собственникам жилых помещений в многоквартирном доме предоставляется право самостоятельно выбрать наиболее удобный для них способ управления домом.

Если собственники помещений многоквартирного дома сочтут избранный ими ранее способ управления недостаточно эффективным, то они вправе своим решением изменить его. Таким образом, создаются правовые условия для свободной конкуренции субъектов управления многоквартирными домами, стимулирующие их на повышение качества обслуживания.

Органы местного самоуправления, в свою очередь, проводят открытый конкурс по отбору управляющей организации, если собственниками не выбран способ управления домом или если принятое решение о выборе способа управления домом не было реализовано.

В случае реализации данных положений возникнет возможность прекращения бесхозяйственного содержания государственного и муниципального жилищного фонда, а также создать условия для свободной конкуренции в сфере его эксплуатации и обеспечения сохранности.

Одним из способов управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья.

Создание товариществ собственников жилья позволит, с одной стороны, повысить личную заинтересованность жильца в качественном содержании не только своей квартиры, но и мест общего пользования. С другой стороны, повысится и требовательность к организациям, предоставляющим жилищно-коммунальные услуги, так как эффективность и направление вложения средств будет определяться уже самими собственниками.

Основываясь на зарубежном и отечественном опыте функционирования рынка ЖКУ, мы выделили совокупность факторов, влияющих на формирование конкурентной среды рынка ЖКУ: формирование института реальных собственников жилья; разделение функций управления и обслуживания жилого фонда; развитие договорных отношений независимых субъектов хозяйствования с собственниками жилья; функционирование в данной отрасли предприятий различных организационно-правовых форм; конкурсное обслуживание муниципального жилого фонда; развитие различных форм самоуправления жильем.

Во второй главе «Демонополизация и развитие конкуренции на региональном рынке жилищно-коммунальных услуг» проведен подробный анализ формирования конкурентных отношений на рынке ЖКУ Нижегородской области.

По состоянию на 2004 год жилищный фонд Нижегородской области составил 74,1 млн.кв.м., в том числе: муниципальный 21,4 млн.кв.м. (28,8%); государственный 1,6 млн.кв.м. (2,1%); частный 50,5 млн.кв.м. (68,1%). Таким образом, наибольший удельный вес в жилищном фонде Нижегородской области занимает частная форма собственности, что свидетельствует о формировании в области института реальных собственников жилья.

Одним из элементов рыночных отношений в ЖКХ является привлечение на равноправной основе организаций различных форм собственности для оказания жилищно-коммунальных услуг.

За период преобразований в системе жилищного комплекса на рынок услуг по эксплуатации жилищного фонда Нижегородской области пришло более 390 организаций различной формы собственности. Наибольший удельный вес в общем числе предприятий, обслуживающих жилищный фонд, занимают предприятия муниципальной формы собственности (табл.2).

Таблица 2

Структура предприятий, обслуживающих жилищный фонд,  
по формам собственности за 2004г.

Отрасли жилищно-коммунального хозяйства	Форма собственности							
	Муниципальная		Государственная		Смешанная		Частная	
	Количество, ед	Уд. вес, %	Количество, ед	Уд. вес, %	Количество, ед	Уд. вес, %	Количество, ед	Уд. вес, %
Водоснабжение и водоотведение	27	65,85	1	2,44	13	31,7		
Электроснабжение	3	6,8	2	4,5	37	84,1	2	4,6
Теплоснабжение	39	27,3	12	8,4	91	63,6	1	0,7
Жилищное хозяйство	87	45,8	6	3,1	77	40,5	20	10,6
Вывоз ТБО	10	55,6			8	44,4		
Капитальный и текущий ремонт	29	12,3			70	29,8	136	57,9
Многоотраслевые предприятия	199	81,3	12	4,9	29	11,8	5	2,1
Всего	394	43	33	3,5	325	35,5	164	18

Важным элементом реализации программы демонополизации стало дальнейшее акционирование организаций в ресурсоснабжающих отраслях городского хозяйства, так, доля АО на сегодняшний момент составляет по области 35,5%. При этом необходимо отметить, что наибольшее количество акционерных обществ приходится на отрасли электроснабжения (84,1%), теплоснабжения (63,6%) и вывоз твердо бытовых отходов (44,4%).

Произошли изменения в сфере управления и обслуживания жилищного фонда Нижегородской области, созданы организации по управлению жилищным фондом и реализации муниципального заказа по жилищно-коммунальному обслуживанию населения - службы заказчика. Всего в области функционирует 30 служб заказчика в 16 муниципальных образованиях, в управлении которых находится около 40 млн. кв. м. муниципального жилищного фонда. Данные службы представлены преимущественно муниципальными унитарными предприятиями 43,2% и муниципальными учреждениями 36,4%. Только 9% предприятий имеют частную организационно-правовую форму.

Осуществляется процесс формирования и развития договорных отношений между службами заказчика и потребителями жилищно-коммунальных услуг. В целом по области охват договорами найма жилых помещений составил 66%, а

на техническое обслуживание жилищного фонда с собственниками квартир – 76,6%.

Начиная с 1996 года, в области проведено 217 конкурсов, в 11 муниципальных образованиях, доля муниципального жилищного фонда данных образований, обслуживаемого на конкурсной основе, составляет 70%. Это свидетельствует о том, что в сфере капитального и текущего ремонта жилищного фонда в Нижегородской области начали формироваться реальные конкурентные отношения.

С целью демополизации заказа на жилищно-коммунальные услуги в области созданы и функционируют товарищества собственников жилья. По состоянию на начало 2005 года в области насчитывается 310 товариществ собственников жилья, на обслуживании которых находится всего 2,12 % от общей площади жилищного фонда Нижегородской области. ТСЖ созданы и функционируют только в 11 муниципальных образованиях области. Большая часть общей площади ТСЖ обслуживается собственными силами участников товарищества и составляет 89%. Передано в управление служб заказчика только 2% площади ТСЖ. В настоящее время наибольшая доля ТСЖ в Нижегородской области образуется во вновь построенных домах, которая составляет 68% от их общего числа. Вполне естественно, что в тех муниципальных образованиях, где строительство нового жилья осуществляется наиболее активно, более быстрыми темпами создаются и товарищества, что мы и наблюдаем в Нижнем Новгороде, где 76% ТСЖ созданы в домах-новостройках.

Наибольшее распространение в сфере самоуправления жилыми домами в Нижегородской области получили жилищные кооперативы, которых в настоящее время насчитывается 844 единицы. При этом следует отметить, что наблюдается тенденция аналогичная товариществам собственников жилья, т.е. большая часть общей площади жилищных кооперативов обслуживается ими самостоятельно и только 2,3% их жилой площади передано в управление служб заказчика.

По результатам проведенного анализа наиболее развитые конкурентные отношения в жилищно-коммунальном комплексе наблюдаются в 8 муниципальных образованиях Нижегородской области (Арзамасский район, Балахнинский район, Богородский район, Борский район, Выксунский район, Кстовский район, Кулебакский район, Н.Новгород). Положительные тенденции развития конкурентной среды имеются в г.Дзержинске, Городецком,

Павловском и в Лысковском районах области. Таким образом, конкурентные отношения в ЖКК получили развитие в основном в больших и средних муниципальных образованиях, практически не затронув малые, хотя они занимают наибольший удельный вес (42%) в общем количестве муниципальных образований Нижегородской области.

Анализ развития жилищно-коммунального комплекса малых муниципальных образований позволил выявить сдерживающие факторы формирования конкурентных отношений в данной отрасли, в частности:

- небольшой объем жилищного фонда, представленный индивидуальными домами, рассредоточенными на большой территории, а также многоквартирными домами с небольшой жилой площадью;
- большое количество мелких котельных с высокими издержками производства тепла и высоким износом инженерной инфраструктуры;
- значительная кредиторская и дебиторская задолженность (более 60% - неплатежи населения), что объясняется, в первую очередь, низким уровнем доходов населения;
- отсутствие экономической сбалансированности между установленными тарифами и реальными затратами предприятий ЖКХ, так, разрыв в уровне тарифов по отдельным видам коммунальных услуг в рассматриваемых муниципальных образованиях колеблется от 3,6 до 38,8 раз по сравнению с крупными и средними муниципальными образованиями;
- совмещение функций управления и обслуживания с целью минимизации удельных расходов.
- монополизм муниципальных унитарных предприятий, на балансе которых находится, в том числе и частный жилищный фонд;
- неосведомленность основной части населения о различных формах самоуправления жильем, так, анкетирование жителей Княгининского района показало, что 60 % респондентов из 450 человек никогда не слышали о ТСЖ, 30 % - слышали о такой форме самоуправления, но ничего не знают об их деятельности, только 10% опрошенных смогли дать конкретные ответы о данной форме самоуправления.

Сложившаяся обстановка создает определенные сложности с формированием эффективной системы управления жилищно-коммунальным комплексом малого муниципального образования.

В третьей главе «Методические положения формирования конкурентной среды рынка жилищно-коммунальных услуг на микроразональном уровне» предложены рекомендации по созданию условий формирования конкурентной среды в жилищно-коммунальном комплексе малых муниципальных образований.

В целях создания условий для формирования конкурентной производственной среды в ЖКК малых муниципальных образований необходимо реформирование существующих многоотраслевых предприятий ЖКХ.

Данный процесс предлагается провести в два этапа.

Первый этап - разработка и внедрение системы внутривозвратного расчета в многоотраслевых предприятиях ЖКХ и перевод производственных подразделений на арендный подряд.

Второй этап - акционирование и приватизация предприятий. Акционирование муниципальных предприятий ЖКК автор предлагает провести путем их преобразования в ОАО. В этом случае на базе имущества, находящегося в хозяйственном ведении данных предприятий, создается управляющая компания в форме открытого акционерного общества со 100-процентным муниципальным капиталом или, в случае наличия кредиторской задолженности, в качестве акционеров данного ОАО на свою долю задолженности могут быть кредиторы, а также ТСЖ. Специализированные хозрасчетные арендные подразделения многоотраслевого предприятия ЖКХ оформляются в виде самостоятельных юридических лиц (ЗАО и ООО) с преобладающей долей (более 50%) управляющей компании в их уставном капитале. Основные средства за данными предприятиями ОАО закрепляет на условиях договора аренды. В состав акционерного капитала организаций могут включаться производственные сооружения, системы диспетчерского управления, устройства, оборудование, приборы, складские помещения. Объекты же сетевой коммунальной инфраструктуры целесообразно сохранить в муниципальной собственности.

В свою очередь, приход на рынок ЖКУ субъектов частного предпринимательства должен сопровождаться демополизацией заказа жилищно-коммунальных услуг. В малых муниципальных образованиях из-за небольшого объема жилого фонда управление жилым фондом может осуществлять, как правило, одна организация, что ограничивает выбор собственников помещений жилого дома. Автор предлагает



демонополизировать заказ ЖКУ путем создания товариществ собственников жилья. Только за счет обязательных платежей по содержанию и ремонту жилого дома ТСЖ, организованный в доме общей площадью 2620 кв.м., может получить годовой доход в сумме 172,6 тыс.руб. (табл.3). Дополнительные средства товарищество получает, занимаясь хозяйственной деятельностью, указанной в уставе.

Таблица 3

## Расчет суммы дохода ТСЖ

Наименование услуги	Цена за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, руб. в месяц <sup>1</sup>	Сумма дохода в месяц, руб.	Сумма дохода в год, руб.
Капитальный ремонт	0,44	1152,8	13833,6
Содержание жилья	1,33	3484,6	41815,2
Текущий ремонт жилого помещения	3,72	9746,4	116956,8
Итого		14383,8	172605,6

В соответствии с тем, что в малых муниципальных районах ТСЖ целесообразно организовывать на базе нескольких многоквартирных домов, мы рассчитали количество домов, необходимое для покрытия затрат на содержание ТСЖ, данное количество составило 4 дома, при условии, что общая площадь каждого дома не менее 2620 кв.м.

Как показывает опыт, стоимость содержания 1 кв.м. жилья в домах, на базе которых создано ТСЖ, ниже на 18%<sup>2</sup>. Деятельность ТСЖ по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества домовладения не признается предпринимательской, что позволяет не платить ряд налогов, в частности, НДС, налог на прибыль и др. Таким образом, затраты на 1 кв.м. снижаются по сравнению с тем, если такие работы ТСЖ будут оплачиваться подрядной организации. Исходя из нашего примера, только за счет сокращения расходов на содержание жилья ТСЖ может снизить стоимость 1 кв.м. жилого помещения на 3,3%.

<sup>1</sup> С учетом тарифов на жилищно-коммунальные услуги, установленные для населения Книгининского района в 2006 году

<sup>2</sup> Чернышов, Л.Н. Реформа ЖКХ в регионах РФ/ Опыт и проблемы ЖКХ – М.: ИПК Госслужбы, 1998 – 37с

В соответствии с целями исследования, нами предлагается алгоритм создания товариществ собственников жилья, представленный на рис.1



Рис. 1 Алгоритм создания ТСЖ

С целью привлечения в малых муниципальных районах на рынок услуг по управлению многоквартирным домом консолидированного субъекта спроса – товариществ собственников жилья автором предлагается программа, включающая комплекс мероприятий по созданию и развитию ТСЖ.

**Программа создания и развития товариществ собственников жилья  
(на примере Княгининского района)**

**Общие положения и основные направления программы**

Цель программы – создание благоприятных условий для создания и развития товариществ собственников жилья в сфере управления жилищным фондом в малых муниципальных районах, что позволит обеспечить постепенное улучшение качественных характеристик жилищного фонда, повышение комфортности проживания, возрастание роли населения в управлении жилищным фондом.

**Мероприятия программы и их содержание**

**1. Разработка нормативно-методического обеспечения**

1.1. Мониторинг законодательных актов органов местного самоуправления в части поддержки товариществ собственников жилья. Необходимо разработать предложения по совершенствованию нормативно-правовой базы регулирования деятельности ТСЖ.

1.2. Подготовка предложений по предоставлению налоговых льгот товариществам собственников жилья.

1.3. Органы местного самоуправления должны провести инвентаризацию стоящего на балансе муниципальных организаций жилищного фонда, выделить и зарегистрировать права муниципальной собственности на квартиры и комнаты как объект жилищных прав, снять с баланса не принадлежащие им дома.

1.4. Предусмотреть освобождение ТСЖ от расходов, связанных с формированием земельного участка как объекта общей долевой собственности или компенсировать из бюджета часть данных расходов.

**2. Разработка программы мероприятий по привлечению жильцов к вопросам управления и содержания жилищного фонда**

2.1. Подготовка информационных материалов о положительном опыте работы ТСЖ для формирования положительного общественного мнения о нем, повышение информированности общественности о праве собственников жилищного фонда выбирать способ управления им.

2.2. Необходимо проводить встречи представителей местной администрации с населением по вопросам, связанным с формированием объединений жильцов с целью участия в управлении жилыми домами.

2.3. Органы местного самоуправления в домах, где есть муниципальные квартиры, должны стать инициаторами проведения общего собрания по организации товариществ собственников жилья.

### **3. Организация обучения и подготовка кадров для ТСЖ**

3.1. Разработка и реализация мероприятий по дополнительному профессиональному образованию граждан основам самоуправления жильем.

3.2. Разработка программ обучения управляющих жильем для подготовки квалифицированных специалистов в сфере управления жилищным фондом.

3.3. Организация курсов подготовки квалифицированных кадров для ТСЖ на базе образовательных учреждений.

### **4. Информационная и консультационная поддержка ТСЖ**

4.1. Подготовка и выпуск информационно-методических пособий для жителей многоквартирных домов, удовлетворяющих потребность в получении конкретных знаний по управлению жильем в форме ТСЖ.

4.2. На базе администрации создание специального подразделения, уполномоченного вести работу с ТСЖ.

4.3. Создание обновляемой информационной базы, обеспечивающей эффективность работы ТСЖ.

### **5. Создание условий для эффективной деятельности ТСЖ**

5.1. Разработка алгоритма определения целесообразности организации ТСЖ на базе определенной группы домов.

5.2. Обеспечение реализации Жилищного Кодекса в части передачи земельных участков в собственность владельцев многоквартирного дома.

5.3. Совершенствование системы договорных отношений по предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

### **6. Совершенствование системы финансирования ТСЖ**

6.1. Разработка системы экономической мотивации деятельности ТСЖ. Данная система должна быть направлена на снижение задолженностей потребителей по платежам, повышение качества жилищно-коммунального и иного обслуживания, рациональное ресурсопотребление путем пообъектного учета потребления тепла, воды.

6.2. Разработка системы бюджетного финансирования ТСЖ. В бюджете муниципальных образований необходимо предусмотреть дотирование ТСЖ в

рамках, предусмотренных законодательством, в частности, на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6.3. Введение системы персонифицированных социальных счетов граждан, в которых будут объединены все виды финансовой помощи государства, и заключение договора ТСЖ с органами местного самоуправления о возмещении льгот отдельным категориям граждан, проживающих в доме.

6.4. Разработка механизма кредитования ТСЖ под залог имеющегося имущества.

Комплексная реализация вышеперечисленных мероприятий будет способствовать созданию благоприятной среды для развития ТСЖ в малых муниципальных районах.

Результаты функционирования ТСЖ представлены на рис.2.



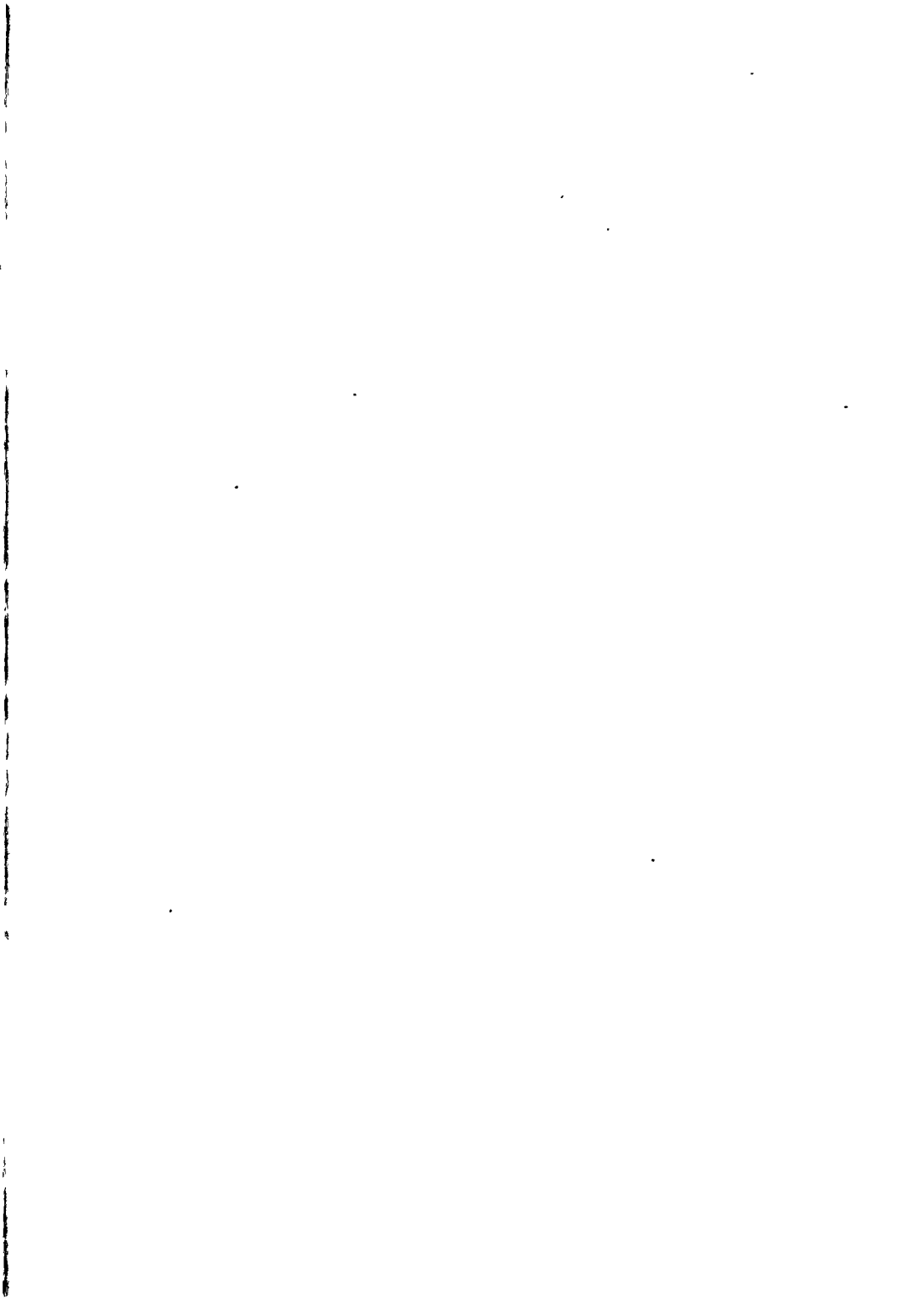
Рис.2 Результаты функционирования ТСЖ

В конечном итоге, формирование товариществ собственников жилья в малых муниципальных районах позволит создать предпосылки для развития конкуренции на рынке ЖКУ, что обеспечит выгоду всем субъектам рынка: населению, органам власти, организациям ЖКХ.

В заключении приводятся основные результаты и выводы диссертационного исследования.

**Основные положения диссертации опубликованы в следующих работах:**

1. Проваленова Н.В. Состояние жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области и основные проблемы его развития. // Развитие новых форм и методов хозяйствования на уровне современных муниципальных образований: Материалы науч.-практич. конф. – Н.Новгород: Нижегородский гуманитарный центр, 2005. – 0,1 п.л.
2. Проваленова Н.В. Оценка ситуации в сфере жилищно-коммунального обслуживания в г.Княгинино по результатам исследования общественного мнения. // Развитие новых форм и методов хозяйствования на уровне современных муниципальных образований: Материалы науч.-практич. конф. – Н.Новгород: Нижегородский гуманитарный центр, 2005. – 0,1 п.л.
3. Проваленова Н.В. Проблемы формирования конкурентной среды в жилищно-коммунальном комплексе. // IX нижегородская сессия молодых ученых. Гуманитарные науки: Тезисы докладов. – Н.Новгород: Изд. Гладкова О.В., 2005.- 0,2 п.л.
4. Проваленова Н.В. Использование зарубежного опыта реформирования ЖКХ в российских условиях. // Стратегические направления социально-экономического развития муниципальных образований на современном этапе: Материалы науч.-практич. конф. – Н.Новгород: Нижегородский гуманитарный центр, 2006. – 0,2 п.л.
5. Проваленова Н.В. Товарищество собственников жилья как эффективная форма управления жильем. // Стратегические направления социально-экономического развития муниципальных образований на современном этапе: Материалы науч.-практич. конф. – Н.Новгород: Нижегородский гуманитарный центр, 2006. – 0,2 п.л.
6. Проваленова Н.В. Формирование конкурентной среды в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг (на материалах Нижегородской области): Монография. г. Княгинино, Нижегородская обл. Нижегородский государственный инженерно-экономический институт, 2006.- 7,7 п.л.



2006A

9012

**R-9012**