

Т. К. Руткаускас

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

Екатеринбург

2006

Федеральное агентство по образованию
ГОУ ВПО «Российский государственный профессионально-
педагогический университет»
Уральское отделение Российской академии образования

Т. К. Руткаускас

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

Екатеринбург
2006

УДК 338. 465
ББК У9(2) 441
Р 90

Руткаускас Т. К. Формирование и развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве: теория, методология и практика. Екатеринбург: Изд-во ГОУ ВПО «Рос. гос. проф.-пед. ун-т», 2006. 419 с.

ISBN 5-8050-0223-X

В монографии рассматриваются теоретико-методологические и практические аспекты формирования рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, тенденции их развития, механизм функционирования рынка жилой недвижимости. Особое внимание уделено исследованию конкурентной среды, повышению эффективности рыночных регуляторов развития жилищно-коммунальной сферы.

Адресована всем, чья научная и профессиональная деятельность связана со сферой жилищно-коммунального хозяйства.

Исследование выполнено при финансовой поддержке Министерства образования РФ, грант № Г02–3.3–319 «Формирование и развитие рынка жилищно-коммунальных услуг: социально-экономический аспект» (2003–2004) и РГНФ, грант № 04–02–83224а/У «Финансово-экономические и социальные аспекты перехода на полную оплату жилищно-коммунальных услуг» (2004–2005).

Научный редактор д-р экон. наук, проф. А. Г. Мокроносов (ГОУ ВПО «Российский государственный профессионально-педагогический университет»)

Рецензенты: д-р экон. наук, проф. А. Д. Выварец (ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ»); д-р экон. наук, проф. И. В. Разорвин (Уральская академия государственной службы)

ISBN 5-8050-0223-X

© ГОУ ВПО «Российский
государственный профессионально-
педагогический университет», 2006
© Т. К. Руткаускас, 2006

Оглавление

Введение	7
Глава 1. Основы функционирования жилищно-коммунального хозяйства в условиях трансформационной экономики.....	12
1.1. Экономическое содержание продукции жилищно-коммунального хозяйства	12
1.2. Основы классификации жилищно-коммунальных услуг.....	26
Глава 2. Теоретические аспекты формирования рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве	39
2.1. Основные принципы формирования и развития рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве	39
2.2. Факторы, определяющие спрос и предложение в жилищно-коммунальной сфере	51
2.3. Сегментирование рынка жилищно-коммунального хозяйства.....	63
Глава 3. Методологические основы формирования и развития рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере	77
3.1. Методология исследования комплексного развития жилищно-коммунального хозяйства	77
3.2. Модель рынка жилой недвижимости	96
3.3. Методика анализа факторов взаимодействия рынков жилищного фонда и жилищно-коммунальных услуг.....	104
Глава 4. Оценка состояния и анализ тенденций развития жилищно-коммунального хозяйства на региональном и муниципальном уровнях	111
4.1. Анализ структурных изменений в жилищно-коммунальном хозяйстве на региональном и муниципальном уровнях	111

4.2. Основные тенденции развития рыночных отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	130
4.3. Маркетинговые исследования в жилищно-коммунальной сфере	150
4.4. Анализ функционирования рынка жилой недвижимости.....	166
Глава 5. Формирование конкурентной среды в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	186
5.1. Методика исследования конкурентной среды в жилищно-коммунальной сфере.....	186
5.2. Организация конкурсов управляющих компаний и подрядных организаций в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	200
Глава 6. Повышение эффективности рыночных регуляторов развития жилищно-коммунального хозяйства	223
6.1. Повышение роли управляющих компаний в обслуживании жилищного фонда.....	223
6.2. Совершенствование механизма финансирования, контроля и управления денежными потоками в жилищно-коммунальной сфере.....	242
6.3. Осуществление сбалансированной тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве.....	264
Заключение.....	293
Библиографический список.....	297
Приложение 1. Механизм взаимоотношений и организация финансовых потоков в жилищно-коммунальном хозяйстве	312
Приложение 2. Модель рынка жилой недвижимости	314
Приложение 3. Структура жилищного фонда Свердловской области и г. Екатеринбурга в 2001–2004 гг. по формам собственности.....	317
Приложение 4. Ветхий и аварийный жилищный фонд Свердловской области и г. Екатеринбурга.....	319

Приложение 5. Благоустройство жилищного фонда Свердловской области и г. Екатеринбурга.....	320
Приложение 6. Анкета мониторинга отношения жильцов к состоянию жилищного обслуживания.....	322
Приложение 7. Методическое обеспечение мониторинга.....	331
Приложение 8. Основные функции предприятий и организаций в схеме управления жилищно-коммунальным хозяйством города.....	334
Приложение 9. Анкета и основные результаты анкетирования в г. Челябинске.....	339
Приложение 10. Анкета и основные результаты анкетирования в г. Екатеринбурге.....	351
Приложение 11. Основные результаты анкетирования руководителей и специалистов отдельных муниципальных образований Свердловской области.....	364
Приложение 12. Характеристики основных моделей рынка.....	372
Приложение 13. Жилищный фонд и доля расходов граждан г. Когалыма на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.....	373
Приложение 14. Жилищный фонд г. Екатеринбурга в 2001–2002 гг.	376
Приложение 15. Схема взаимоотношений управляющей компании-оператора в коммунальном хозяйстве городов ХМАО.....	377
Приложение 16. Результаты преобразования МУП «Курс – 2000» в некоммерческую организацию – фонд УЖК «Радомир».....	378
Приложение 17. Техничко-экономическое обоснование создания автономной некоммерческой организации «Управляющая жилищная компания», г. Екатеринбург.....	384
Приложение 18. Оплата жилья и коммунальных услуг в Российской Федерации по состоянию на 01.09.2004 г.....	397
Приложение 19. Нормы потребления жилищно-коммунальных услуг.....	402

Приложение 20. Матричная модель развития страхования жилищного фонда г. Екатеринбурга	404
Приложение 21. Стоимость жилищно-коммунальных услуг по муниципальным образованиям Свердловской области (по сведениям Министерства строительства и ЖКХ Свердловской области).....	405
Приложение 22. Сумма субсидий при 100%-м уровне оплаты ЖКУ и МРОТ, равном 100 р.	416
Список используемых сокращений	417