

На правах рукописи

Берг Леонид Викторович

**ЖИЛИщНЫЕ ГАРАНТИИ
В СИСТЕМЕ ЖИЛИщНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Специальность 08.00.01 – Экономическая теория

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени

кандидата экономических наук

Томск – 2005

Диссертационная работа выполнена на кафедре «Экономика строительства» Томского государственного архитектурно-строительного университета

Научный руководитель: доктор экономических наук,
профессор
Канов Виктор Иванович

Официальные
оппоненты: доктор экономических наук,
профессор
Руди Людмила Юрьевна

кандидат экономических наук
Трубицина Оксана Сергеевна

Ведущая организация: Кузбасский государственный
технический университет

Защита состоится 23 декабря 2005г. в 11 часов на заседании диссертационного совета Д 212.267.11 в Томском государственном университете по адресу г. Томск, пр. Ленина, 36, Главный корпус ТГУ, ауд. 328.

С содержанием диссертационной работы можно ознакомиться в Научной библиотеке ТГУ.

Автореферат разослан «23» ноября 2005г.

Отзывы на автореферат в двух экземплярах, заверенных печатью, просим направлять в адрес Томского государственного университета.

Ученый секретарь
диссертационного совета
д.э.н., профессор

Коломиец Т.И.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Реформирование российской экономики ставит перед экономической наукой ряд актуальных задач. Одной из важнейших является формирование устойчивого и эффективного механизма обеспечения населения жильем, удовлетворения жилищных потребностей граждан, предоставления жилищных гарантий.

Организационные формы такого обеспечения жильем определяются уровнем развития производства и господствующими отношениями собственности в рассматриваемом социуме. Поэтому решение данной задачи становится особенно актуальным в условиях смены экономической системы, методов хозяйствования, так как изменяются принципы организации общественного производства и содержание отношений коллектива и индивида, характеристики социальных гарантий.

Фактически изменившиеся экономические отношения внутри государства приводят к необходимости коренных изменений в жилищном законодательстве, постоянного мониторинга правового поля в сфере жилищных отношений. В то же время для корректировки общего курса государственной жилищной политики и выявления возможных резервов развития сферы жилищных отношений как сферы экономики, необходимо проведение институционального анализа данной области с определением социально-экономических особенностей функционирования каждого субъекта отношений по удовлетворению потребности населения в жилище и жилищных услугах, уточнения условий его эффективной деятельности.

Помимо изучения субъектных отношений в сфере общественных и экономических отношений по поводу обеспечения населения жильем, требует изучения и упорядочения существующее многообразие способов удовлетворения жилищной потребности, включающих экономическую, правовую и организационную составляющие, обусловленное существованием большого количества субъектов-участников жилищных отношений, в том числе, вопрос эффективности данных способов, которая, в первую очередь, заключается в наличии и объемах общих и транзакционных издержек нуждающегося в жилище индивида при его производстве, приобретении или получении.

То, что жилище является одним из основных материальных благ и условий существования человека, и, одновременно, его приобретение и надлежащее содержание требует в современных рыночных условиях от человека значительных материальных затрат, а система жилищного обеспечения в России имеет сложную структуру и характеризуется несогласованными действиями субъектов системы, обусловило актуальность выбранного направления исследования в поисках путей наиболее подробного анализа и гипотетического моделирования развивающейся в государстве системы жилищного обеспечения.

Степень изученности проблемы. Обобщенный опыт зарубежных исследований лег в основу жилищной экономики, как одного из направлений экономической науки. Однако данные исследования в основном носят маркетинговый характер и рассматривают вопрос с позиций потребительского рынка.

В России, с развитием рыночных отношений в жилищной сфере в 90-е годы XX века, вопросам экономики данных отношений посвятили свои работы И. Абанкина, А. Высоковский, Н. Косарева, Л. Руди, О. Простнева и др. Рассмотрены актуальные, особенно для того времени, вопросы трансформации жилищных отношений в условиях переходной экономики и становления рынка жилищных услуг. Заметный вклад в разработку вопросов современной жилищной экономики региона внесли работы Т. Овсянниковой.

С позиций страхового дела многие аспекты жилищного страхования рассмотрены как зарубежными, так и российскими авторами. В конце 1990-х – начале 2000-х годов в работах Ю. Ахвледиани, А. Плешкова вопрос жилищного страхования изучается с позиций имущественного страхования, затрагиваются организационные аспекты страховой деятельности. С тех же позиций вопрос рассматривается С. Приходько, однако, здесь исследования обращены к формированию региональных систем страхования катастрофических рисков. Н. Фомичева в своих исследованиях рассматривает опыт жилищного страхования за рубежом, предлагает экономические механизмы для организации обязательного жилищного страхования в России, в частности, в г. Москве.

Оба указанных направления имеют собственный объект исследования, при этом в представленной работе рассматриваются комплексные вопросы жилищного обеспечения, требующие специфической интеграции как их понятийных аппаратов, так и методов исследования. В то же время степень разработанности темы не может считаться высокой по причине значительных экономико-политических особенностей Российской Федерации как государства и стремительной смены характеристик отношений в жилищной сфере на современном этапе, обусловленной изменениями в законодательстве и темпах и направлениях развития национальной экономики.

В целом необходимо отметить отсутствие специальных комплексных экономических исследований в данном конкретном направлении, что и обусловило выбор темы работы. По мнению автора, полное представление о рассматриваемой проблеме может быть получено на основе междисциплинарной интеграции, но при определяющей роли политической экономии.

Цели и задачи исследования. Цель настоящего исследования - выявление экономической природы основных способов жилищного обеспечения, как комплекса социально-экономических отношений внутри жилищной сферы российского государства, в том числе величины трансакционных издержек конечного получателя жилищного блага. Реализация цели предусматривает решение следующих задач:

- определение экономического понятия жилищных гарантий, как экономического феномена, четко выражающего предмет отношений в жилищной сфере по поводу удовлетворения жилищной потребности индивида;
- представление жилищных гарантий как системы экономических отношений;
- проведение анализа объектов жилищных гарантий как частного и общественного блага;
- рассмотрение экономической и социальной составляющих системы жилищных гарантий;
- выявление и описание субъектов системы жилищных гарантий и определение уровня их деятельности в рамках общей системы;

- рассмотрение трансакционных издержек индивида в процессе получения им жилищных гарантий как основного критерия эффективности системы жилищных гарантий;

- формирование теоретического подхода к определению объемов трансакционных издержек индивида.

Объект исследования. Объектом исследования является система жилищных отношений в современной России.

Предмет исследования. Предметом исследования является складывающаяся в условиях рыночной экономики система отношений по предоставлению жилищных гарантий.

Теоретическими и методологическими основами явились фундаментальные теории: марксистская теория производственных отношений, институциональная теория, теория общественного выбора. Для решения поставленных задач в работе применялся институциональный подход, элементы системного анализа. Информационной базой исследования явилась система нормативно-правовых актов Российской Федерации, Томской области, г. Томска, материалы специальных периодических изданий, а также оперативная информация Департамента градостроительства и перспективного развития администрации г. Томска, источники в сети Internet.

Научная новизна. К числу основных результатов работы, обладающих научной новизной, можно отнести следующее:

- раскрыто экономическое содержание понятия *жилищных гарантий*, как отношений по формированию и использованию материальных ресурсов исполнения формальных и неформальных обязательств;

- дана классификация *жилищных гарантий* в зависимости от условий их предоставления (первичные и вторичные жилищные гарантии);

- представлена классификация объектов *жилищных гарантий* на частные и общественные блага и рассмотрены вопросы их производства;

- обоснован подход к исследованию жилищных гарантий как экономической категории, выражающей отношения собственности, опосредующие движение ресурсов, реализующих обязательства индивидам;

- представлен субъектный состав системы жилищных гарантий (индивид-получатель гарантий, общественные и коммерческие гаранты), определены взаимосвязи и функции субъектов;

- раскрыто содержание понятия «трансакционные издержки жилищных гарантий» и сформирован теоретический подход к определению объемов трансакционных издержек индивида в системе жилищных гарантий на примере издержек жителей муниципальных жилых домов в г. Томске, непригодных для проживания.

Эмпирическую базу диссертационного исследования составляют как официальные документы и законодательные акты (в частности, рабочая документация Межведомственной комиссии по признанию жилых домов (помещений) в г. Томске непригодными для проживания), статистические данные, так и вторичный анализ результатов экономических исследований.

Практическая значимость работы. Выводы, содержащиеся в работе, дают комплексное представление о жилищных гарантиях, как виде экономических отношений, о возможных

направлениях повышения эффективности системы жилищных гарантий. Результаты исследования могут быть полезны для осмысления взаимосвязи вопросов жилищных гарантий с общеэкономическими проблемами российской экономики.

Материалы диссертации могут быть использованы как органами муниципальной власти, так и субъектами системы жилищных гарантий, указанными в работе для повышения эффективности деятельности и децентрализованного, экономически обоснованного решения проблемы жилищных гарантий. Исследования, представленные в работе, могут иметь практический интерес для преподавания курса экономической теории и чтения спецкурсов по проблемам жилищных отношений.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования были изложены в ряде публикаций и следующих научных докладах на всероссийских и региональных конференциях: «Проблемы развития рынка страховых услуг в жилищной сфере» (Томск, 2000г.), «Перспективы развития страхования жилья в г. Томске» (Томск, 2001г.), «Жилищные гарантии в условиях рынка» (Новосибирск, 2003г.), обсуждались на кафедре «Экономика строительства» ТГАСУ.

СТРУКТУРА ДИССЕРТАЦИИ

Введение

ГЛАВА I Содержание и сущность жилищных гарантий

§1.1. Понятие и формы жилищных гарантий;

§1.2. Субъекты предоставления жилищных гарантий;

§1.3. Предоставление жилищных гарантий как результат взаимодействия гарантов в жилищной сфере.

ГЛАВА II Трансакционные издержки индивида как основной критерий эффективности системы жилищных гарантий

§2.1. Индивид в системе жилищных гарантий;

§2.2. Трансакционные издержки индивида в системе жилищных гарантий;

§2.3. Разработка теоретического подхода к определению трансакционных издержек индивида в системе жилищных гарантий и его апробация в г. Томске.

Заключение

Библиография

Приложения

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы, сформулирована основная цель и соответствующие ей задачи, определен объект исследования, охарактеризована научная новизна работы.

В первой главе рассматривается потребность человека в жилище как причина, передающая свою потенцию в условиях рыночной экономики, деятельности каждого индивида в отдельности и социума в целом, направленной на организацию в данном социуме жилищных отношений.

Под жилищными отношениями в данном случае понимается часть общественных отношений по поводу производства и потребления жилья.

В рамках жилищных отношений в работе выделяется система отношений внутри социума - *система обязательств, возникающих на определенных условиях в жилищной сфере между ее субъектами, способствующая приобретению и сохранению индивидом жилища.*

Обязательства в жилищной сфере в силу закона, или на коммерческой основе, что также регламентируется законодательством, либо на социально-нравственной основе, помимо раскрытого выше экономического базиса, в современном обществе находятся в рамках действия правового поля. С правовой точки зрения, поскольку предполагается материальное обеспечение данных обязательств за счет создания экономических фондов, есть основание ввести понятие *жилищных гарантий*, как отношений, связанных с возникновением и исполнением указанных обязательств. Следовательно, субъекты жилищных отношений, берущие на себя обязательства способствовать присвоению индивидом или сохранению им жилища, являются гарантами в жилищной сфере, указанный индивид – получателем гарантий, а система экономических отношений по предоставлению индивиду жилищных гарантий – системой жилищных гарантий.

В то же время предоставление системой жилищных отношений в обществе возможности присвоения жилья конкретному индивиду как частного и общественного блага предполагает различие в способах удовлетворения соответствующей потребности.

Жилище или жилищные услуги как частное благо - гарантии, предоставляемые индивиду субъектами жилищных отношений на условиях полного возмещения затрат. В таком случае основным признаком данного чистого частного блага может быть следующее: *использование всех потребительских свойств жилища в каждом конкретном случае должно быть возможно лишь индивидом, так или иначе оплатившим это использование соответствующим субъектам жилищных отношений.*

Чистое общественное благо соответствует предоставлению субъектами жилищных отношений индивиду гарантий в жилищной сфере через социально-экономические принципы:

- уровень гарантий общества в жилищном обеспечении своих граждан и размер предполагаемых материальных затрат для их осуществления на одного индивида не должны зависеть от фактического количества случаев и объема предоставленных ресурсов в каждом случае;

- в соответствии с социальной функцией и целями организации коллектива, гарантии общества в жилищной сфере не должны распространяться лишь на часть индивидов,

непосредственно принимавшую участие в производстве данного блага. Присутствие жилищных гарантий в системе благ, создаваемых обществом отражено на рисунке 1.



Рис. 1. Объекты жилищных гарантий в системе благ, создаваемых обществом

Наиболее реальным является смешанный тип блага, которое характеризует в нашем случае систему гарантий в жилищной сфере, состоящую из преимущественно экономической (коммерческой) и социально – ориентированной экономической подсистем. Данное общественное благо производится государством или общиной – социальным институтом, регламентирующим общественные отношения.

Материальные основы гарантий в жилищной сфере, как общественного блага создаются внутри коллектива трудоспособными индивидами и распределяются между всеми членами общества в форме и определенных пропорциях, соответствующих его социальной организации.

В связи с этим выделяются две группы индивидов, существующих в социуме и являющихся субъектами отношений в сфере жилищных гарантий:

1. Индивиды, имеющие трудовые ресурсы для создания прямо или косвенно своим участием в процессе общественного производства материальных основ жилищных гарантий в размере, превышающем по стоимости размер потребляемого ими самими данного общественного блага.

2. Индивиды, не имеющие трудовых ресурсов или по каким-либо иным причинам имеющие возможность для создания прямо или косвенно своим участием в процессе общественного производства материальных основ жилищных гарантий в размере меньшем, чем размер потребляемого ими самими данного общественного блага.

Отличие данной ситуации от чисто экономического способа эквивалентного обмена в сфере приобретения индивидом жилищных гарантий коллектива, следует изобразить в виде рисунков 2 и 3:



Рис. 2. Чистый экономический способ предоставления жилищных гарантий



Рис. 3. Социально-ориентированный экономический способ предоставления жилищных гарантий

Исходя из описанных выше случаев потребности индивида в жилище, говорится о *первичных и вторичных жилищных гарантиях*. *Первичные жилищные гарантии* есть создание коллективом, обществом, государством и иными гарантами условий, в которых индивид имеет возможность приобрести жилище в собственность, в том числе, способом индивидуального строительства с учетом современных достижений в данной сфере человеческой жизнедеятельности, а также возможность пользоваться жилищем, являющимся чьей-либо собственностью на условиях найма, и, как следствие, наличие предложения жилища и жилищных услуг различными организациями на рыночных условиях.

Для случая *вторичных жилищных гарантий*, то есть случая компенсации ущерба, связанного с уничтожением или повреждением жилища – это существование в обществе организаций, в том числе страховых, оказывающих на договорной основе услуги по возмещению ущерба путем предварительного формирования страхового фонда. Условное расположение первичных и вторичных жилищных гарантий в системе жилищных отношений изображено на рисунке 4.



Рис. 4. Первичные и вторичные жилищные гарантии в системе жилищных отношений

При переходе к описанию конкретных субъектов системы жилищных гарантий - гарантов, отмечается, что в современной России, как государстве с развивающейся рыночной экономикой, существует ряд социально-экономических институтов – субъектов отношений в сфере жилищных гарантий, характерных для данного способа хозяйствования.

В целом, субъектами системы жилищных гарантий, принимающими на себя обязательства по содействию в обретении и сохранении индивидом жилища в рамках государства с рыночной экономикой, являются:

- Община;
- Государство;
- Органы местного самоуправления;
- Коллективный страховщик (взаимное страховое общество);
- Строительная организация (застройщик);
- Кондоминиум (товарищество собственников жилья);
- Профессиональное общество взаимопомощи;
- Негосударственная страховая организация;
- Кредитор;
- Строительная сберегательная касса (строительное общество);
- Домовладелец;
- Государственная страховая организация;
- Жилищно-строительный кооператив.

Во второй главе отношения индивида и гарантов в рамках системы жилищных гарантий рассматриваются с точки зрения разделения гарантов на общественные, взаимные и коммерческие по принципу организации их деятельности.

В общем случае процесс взаимодействий индивида в системе жилищных гарантий можно представить в виде рисунка 5.

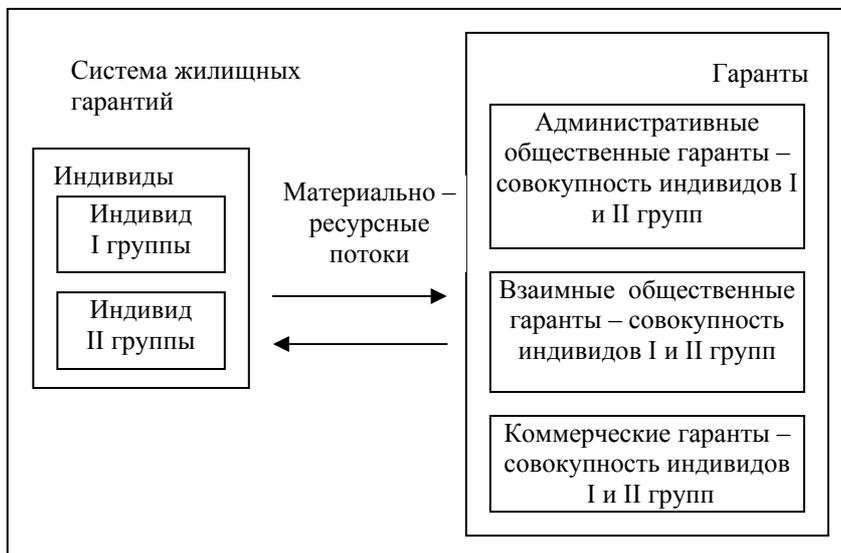


Рис. 5. Взаимодействия индивида в системе жилищных гарантий

Целью организации в социуме системы жилищных гарантий является предоставление жилищных благ индивиду.

Задачи повышения эффективности системы жилищных гарантий для индивида сводятся к мероприятиям по снижению непроизводительных издержек индивида в системе производства и потребления жилищных гарантий, имеющим собственную эффективность реализации, обусловленную рядом организационных и ресурсных факторов. В процессе общественного производства, распределения и присвоения жилищных гарантий у каждого работоспособного и платежеспособного индивида возникает некоторый объем издержек.

Поскольку индивид участвует в данном процессе как получатель гарантий и как член коллектива, предоставляющего жилищные гарантии (подсистемы производства и потребления жилищных гарантий), издержки индивида на их производство как блага, делятся на 2 группы:

- издержки на финансирование производства и получение общественных жилищных гарантий;
- издержки на приобретение частных (собственных) жилищных гарантий.

Помимо издержек, относимых в исследовании к издержкам производства жилищных гарантий, существуют определенные издержки, которые в экономической теории определяются как трансакционные. *Трансакционные издержки* на получение общественных жилищных гарантий обусловлены некоторой инертностью управленческих и бюджетных механизмов, где объем издержек индивида характеризует эффективность организованной в государстве или муниципалитете системы общественных жилищных гарантий.

Здесь *транзакционные издержки индивида* выступают как сумма расходов за время ожидания им предусмотренных государственным или местным законодательством жилищных гарантий, отражающая:

1. Материальные и временные затраты на проезд к месту расположения органов исполнительной власти, непосредственно осуществляющих деятельность по предоставлению предусмотренных законодательством жилищных гарантий, пребывание в живой очереди и иные административные процедуры, ведущие к материальным затратам и затратам времени, не переносимым на стоимость получаемых жилищных гарантий;

2. Затраты, которые он вынужден производить, обеспечивая себе основное материальное условие существования – жилище в соответствии с существующими в обществе нормами.

Во втором случае издержки индивида на приобретение частных (собственных) жилищных гарантий отражают фактическую цену единицы данного товара определенного объема и качества. Цена включает себестоимость производства товара и заложенную прибыль подрядчика – гаранта, субъекта жилищных отношений, предоставляющего жилищные гарантии на коммерческой основе.

Возможными *транзакционными издержками* в данном случае является сумма затрат, характеризующая эффективность поведенческой модели индивида на рынке жилищных гарантий, то есть сумма его расходов на собственное жилье, не переносимая на стоимость приобретаемого жилища или жилищных услуг. Она включает:

- сбор информации о рынке жилищных гарантий в форме затрат при поисках возможного гаранта. Индивид, пытающийся обеспечить собственную потребность в жилище, свою деятельность на рынке жилищных гарантий начинает со сбора информации о существующих способах такого обеспечения, стоимости, сроков и условий сделок, возможных партнерах – субъектах отношений в сфере жилищных гарантий, в том числе, и самих гарантов, сопоставления качественных и количественных характеристик предлагаемых коммерческими гарантами услуг с гарантиями в жилищной сфере, предоставляемых ему обществом в соответствии с законодательством. Такая деятельность связана с использованием различных, в том числе, платных информационных каналов: печатных изданий, теле- и радиопрограмм, глобальной информационной сети Internet и т.п.; поездками и выпиской по почте носителей с необходимой информацией при ее недоступности по месту постоянного нахождения. Указанные мероприятия требуют оплаты приобретаемых носителей, транспортных расходов перевозчиков, теле-, радио-, Internet-услуг специализированным организациям;

- оплата услуг посредников в сфере жилищных гарантий. Основными посредниками в сфере жилищных отношений и услуг являются риэлтерская организация и ипотечное агентство.

Существование транзакционных издержек индивида за время ожидания им предусмотренных законодательством муниципальных жилищных гарантий, сумма расходов в жилищной сфере, которые он вынужден производить, обеспечивая себе основное материальное условие существования – жилище в соответствии с существующими в обществе нормами, рассматривается на примере жителей муниципальных жилых домов в г. Томске.

По мнению автора, размеры транзакционных издержек на определенную дату могут быть рассчитаны для приведенных в работе жилых домов в г. Томске, признанных в установленном порядке непригодными для проживания следующим образом:

По каждой требующейся для расселения квартире схема расчета имеет вид:

Транзакционные издержки жителей одного дома

$$= K_1 * C * \left(\frac{A}{B} + D + \frac{E}{F} \right) + K_2 * C * \left(\frac{A}{B} + D + \frac{E}{F} \right) + K_3 * C * \left(\frac{A}{B} + D + \frac{E}{F} \right) \quad [1],$$

где:

K_1, K_2, K_3 – количество однотипных квартир (одно-, двух-, трехкомнатные квартиры), необходимых для расселения дома;

C – стоимость месячной аренды жилого помещения соответствующего типа, руб.;

A – количество оплачиваемых дней первого месяца аренды квартиры;

B – количество дней в первом месяце аренды квартиры;

D – количество полных месяцев аренды квартиры;

E – количество оплачиваемых дней последнего месяца аренды квартиры (за рассматриваемый период);

F – количество дней в последнем месяце аренды квартиры (за рассматриваемый период).

В заключении сформулированы основные теоретические выводы и практические рекомендации, сформированные и разработанные в ходе исследования.

ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОПУБЛИКОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:

1. Берг Л.В. Проблемы развития рынка страховых услуг в жилищной сфере // Материалы областной молодежной конференции студентов и аспирантов. Молодежь. Наука. Рынок. Вып. 1. – Томск, 2000. – С. 165–168. – 0,15 п.л.

2. Берг Л.В. Перспективы развития страхования жилья в г. Томске // Материалы областной молодежной конференции студентов и аспирантов. Молодежь. Наука. Рынок. Вып. 2. – Томск, 2001. – С. 156– 158. – 0,1 п.л.

3. Журавлев Д.А., Берг Л.В. Страхование как механизм снижения кредитных рисков при ипотечном кредитовании // Тез. докл. междунауч.-технич. конф. Архитектура и строительство. Пути повышения эффективности экономики, управления и организации в строительном комплексе – Томск, 2002. – С. 40– 41. – 0,1 п.л. / 0,05 п.л.

4. Берг Л.В. Безопасность жилища в современной России // Энергия молодых – экономике России: Труды IV всерос. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых. – Ч. II. – Томск, 2003. – С. 22-23. – 0,05 п.л.

5. Берг Л.В. Жилищные гарантии в условиях рынка // Тез. докл. 61-й науч.-технич. конф. Проблемы экономического развития России. НГАСУ. – Новосибирск. – 2004. – С. 7. - 0,05 п.л.

6. Берг Л.В. Гарантии в жилищной сфере как отрасль экономики // Энергия молодых – экономике России: Труды V всерос. конф. студентов, аспирантов, молодых ученых. – Ч. II. – Томск, 2004. – С. 33-34. – 0,1 п.л.

7. Берг Л.В. Рыночная экономика и жилищные гарантии: исторический аспект // Материалы всероссийской конференции студ., асп., мол. уч. «Наука и образование» в 6 т. – Т. 5 «Технология и производство, экономика и менеджмент». Т.: Цумл ТГПУ, 2005. – С. 218-223. – 0,2 п.л.

8. Берг Л.В. Трансакционные издержки жилищных гарантий // Современные аспекты экономики. – Санкт-Петербург, 2005. – № 15. – С. 179-184. – 0,38 п.л.



Л.В. Берг