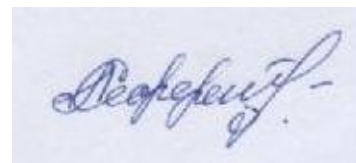


На правах рукописи



Сеферян Луиза Ашотовна

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА КРУПНОГО ГОРОДА
(НА ПРИМЕРЕ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ)**

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

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ростов-на-Дону
2014

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ростовский государственный строительный университет»

Научный руководитель:

Зильберова Инна Юрьевна, доцент, кандидат технических наук

Консультант:

Симионова Нина Евгеньевна, профессор, доктор экономических наук

Официальные оппоненты:

Макеев Владимир Александр, профессор, доктор экономических наук, заведующий кафедрой «Экономики и предпринимательства», Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, «Ростовский Государственный университет путей сообщений», (г.Ростов-на-Дону) (ФГБОУ ВПО «РГУПС»).

Мясоедова Людмила Вениаминовна, профессор, кандидат экономических наук, профессор кафедры «Инженерная экономика и маркетинг», Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования, «Донской Государственный технический университет» (г.Ростов-на-Дону) (ФГБОУ ВПО «ДГТУ»).

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский Государственный строительный университет» (г.Москва) (ФГБОУ ВПО «МГСУ»). Национальный исследовательский университет

Защита состоится «11» июня 2014 года в 13-00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.207.01 при ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет» по адресу: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул.Социалистическая 162, а. 37.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный строительный университет» и на сайте www.rgsu.ru

Автореферат разослан «__» _____ 2014 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Н.А.Страхова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Реформирование жилищной сферы продолжается более двадцати лет. Вместе с тем проводимые преобразования не дали результатов, на которые рассчитывали государственные органы управления и население. Современная экономика, в условиях развития укрупненных форм социального взаимодействия в виде крупных и сверхкрупных городов, требует разрешения серьезных проблем, сопряженных с разработкой стратегии устойчивого развития жилищного фонда. Подобная ситуация, на наш взгляд, связана с тем, что теория управления зачастую отстает от практики социально-экономических преобразований, осуществляемых в границах сложных организационно-экономических систем, выбранных в качестве объекта управления. Вместе с тем, состояние жилищного фонда, организация его безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания является базовым показателем, отражающим уровень благополучия крупного города, а также уровень его социально-экономического развития.

Как социально-экономическая система, требующая обеспечения устойчивого развития, жилищный фонд разнообразен по своей природе, поскольку является неоднородным. Уникальность отдельно взятого жилого дома, основанная на различных конструктивно-планировочных характеристиках, инфраструктурном обеспечении, степени износа, зачастую требует и уникального подхода к управлению, основанном на симбиозе различных моделей управления. Зачастую, наличие у объекта жилищного фонда различных собственников, многоуровневая система финансового обеспечения, а так же характер участия обслуживающих организаций инфраструктуры жилищного фонда, усложняют процесс управления им.

Сложность обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города связана еще и со значительным уровнем износа, что является источником угроз для социально-экономического развития отдельно взятого крупного города, а вслед за этим – региона и страны в целом.

Разработка стратегии обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города требует предложения новых научных подходов, обоснования соответствующих методических рекомендаций, а также оценочного аппарата, позволяющего оценить качество услуг, реализуемых в ходе управления жилищным фондом крупного города. При чем разрабатываемые модели и рекомендации должны соответствовать современным реалиям с одной стороны, и учитывать перспективы развития крупных городов – с другой.

Таким образом, современные социально-экономические факторы функционирования мегаполисов (крупных городов), выявили актуальность дальнейших разработок в области комплексного обеспечения устойчивого развития жилищного фонда.

Степень разработанности проблемы. Проблема теоретико-методологического обоснования устройства эффективной системы обеспечения

обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города является сравнительно новой для российской экономики и практики.

Теоретическим вопросам управления жилищным фондом посвящены работы Гончарова А.М., Грабового П.Г., Бузырева В.В., Гранберга А.Г., Кандалинцева В.Г., Кретицина В.А., Косовских Е.А., Сиваева С.Б., Шеиной С.Г., Симионовой Н.Е.

В частности, теоретическими проблемами построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города занимались такие исследователи, как Абрамова О.С., Касентьев В.А., Алоян Р.М., Бедрина Е.В., Гребень М.Д., Зеленцов Л.Б., Кияненко К.В., Миндеева И.В., Семенова Ю.А., Сухина А.А.

В ряду фундаментальных исследований, основанных на системном подходе к анализу и обоснованию перспективности развития жилищного фонда крупного города, особое место занимают труды таких ученых, как Бедрина Е.В., Демин А.В., Зильберова И.Ю., Костышак М.М., Крюкова Е.С., Сеферов Г.Г., Ларин С.Н., Чернышев М.А.

Проблематика институализации моделей управления жилищным фондом в условиях преобразовательных процессов крупного города, отражена в работах Дьяченко Т.В., Евсеевой С.А., Ильина Д.А., Каркавина М.В., Толстых Ю.О., Учиной Т.В., Чулкова Е.В.

Вместе с тем, учитывая специфику выбранной проблематики, базирующуюся на интеграции жилищного фонда со сферой жилищно-коммунального хозяйства, необходимо отметить, что большинство материалов носит критический и дискуссионный характер, в то время как конкретные предложения относительно построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, зачастую отсутствуют. Необходимость систематизации и обобщения имеющихся данных актуализировала необходимость решения задач, направленных на разработку новых моделей системного взаимодействия в выбранной предметной области, а также формированию рекомендаций методического характера.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационного исследования заключается в разработке теоретических и методических рекомендаций направленных на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города на основе комплексного управления, которое базируется на моделировании участия общественных институтов в процессе управления жилищным фондом, а так же разработке системы оценочных показателей эффективности реализации предложенных мероприятий.

Достижение поставленной цели связано с решением следующих основных задач:

- представить жилищный фонд как структурную единицу системы управления крупным городом в условиях обеспечения его устойчивого развития с учетом классификационных признаков жилищного фонда;
- рассмотреть методы обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города и провести их систематизацию;
- описать итоги по объектного обследования жилищного фонда г.

Ростова-на-Дону, базирующиеся на соответствующем статистическом инструментарии;

- выявить предпосылки развития жилищного фонда крупного города, определить критериальные показатели и систематизировать индикаторы оценки эффективности функционирования системы обеспечения устойчивого вышеупомянутого развития жилищного фонда;

- осуществить моделирование процесса участия общественных институтов в ходе обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города;

- обосновать графические модели реализации капитального ремонта соответствующих структурных единиц жилищного фонда;

- предложить и апробировать алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества услуг ЖКХ и предложить интегрированные в алгоритм оценочные показатели качества услуг управления жилищным фондом крупного города.

Рабочая гипотеза диссертационного исследования базируется на теоретико-методических положениях, позволивших предложить авторские предложения, направленные на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города, а также обосновать схемы финансирования капитального ремонта жилищного фонда, и разработать оценочную систему качества услуг по управлению жилищным фондом на основе моделирования процесса участия общественных институтов.

Предметом исследования выступают организационно-экономические и социальные отношения, возникающие в процессе обеспечений устойчивого развития жилищного фонда крупного города в условиях его институциональных преобразований.

Объектом диссертационного исследования выступает жилищный фонд крупного города, система органов управления и организации, обслуживающие его инфраструктуру.

Исследование выполнено в рамках паспорта специальности 08.00.05. – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) (1.3.72 – Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство); 1.3.73 – Анализ состояния и определение тенденций развития сферы жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм функционирования).

Теоретико-методологической основой исследования послужили фундаментальные основополагающие теории экономики управления жилищно-коммунальным комплексом, разработки отечественных и зарубежных ученых-экономистов по вопросам управления жилищным фондом как социально-экономической системой и управления жилищно-коммунальным хозяйством, как обеспечивающим бизнес-процессом управления жилищным фондом крупного города, управления процессами обеспечения качества услуг

жилищно-коммунального хозяйства, методических подходов к моделированию процесса системного взаимодействия социально-экономических институтов крупного города, способствующей обеспечению положительных трендов развития крупных городов Российской Федерации.

Для достижения цели и решения поставленных задач в диссертационном исследовании использовались следующие **методы**: метод факторного анализа, графо-аналитический и экономико-математический методы, методы статистического анализа и группировок, методы структурного анализа и синтеза.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили данные статистической информации Федеральной службы государственной статистики, территориального органа Росстата Ростовской области (РО), аналитические материалы Управления жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону, органы БТИ г. Ростова-на-Дону, Данные предприятий технической инвентаризации (МУПТИ и ОН, ГУПТИ РО, ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ), материалы Всероссийской переписи населения 2010 года, данные управляющих организаций и управляющих компаний, функционирующих на территории г. Ростова-на-Дону, ежегодники; статсборники; тематические ведомственные справочники, содержащие фактические материалы по Российской Федерации и её субъектам, в том числе по РО и городу Ростову-на-Дону; материалы федеральных и региональных целевых программ; монографические исследования отечественных и зарубежных ученых.

Научная новизна исследования заключается в совершенствовании концептуальных подходов к комплексному управлению жилищным фондом крупного города в условиях его развития. В итоге самостоятельно получены следующие авторские результаты, обладающие элементами научной новизны:

1. Уточнено понятие «Жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города и интерпретируемое следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, не зависимо от формы собственности, функционального и технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также потребность во владении и распоряжении собственностью;

2. Предложена укрупненная схема обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, отражающая взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством применения соответствующих механизмов и методов управления жилищным фондом, и включающая оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты социально-экономических индикаторов;

3. Разработана графическая модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города, учитывающая интересы производителей жилищно-коммунальных услуг, с одной стороны, и интересы общественных

объединений потребителей и само регулируемых организаций – с другой, что позволяет обеспечить прозрачность управления жилищным фондом крупного города в условиях его развития и трансформации проблем, препятствующих эффективному управлению жилищным фондом крупного города;

4. Обоснованы схемы финансирования капитального ремонта, учитывающие финансовые потоки бюджетов различных уровней, пропорциональное участие собственников жилищного фонда, а также средствами собственников помещений других домов и механизмы кредитования собственников средствами городского бюджета, что позволило обосновать приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации, а также целесообразность организации деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (РО по ФКР)

5. Разработан алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ на основе сравнительной оценки фактической и оптимальной структуры услуг и функций ЖКХ, что позволило сформировать комплексный план обеспечения качества ЖКУ и оценить его с помощью индикаторов: индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества отдельных элементов органов ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКХ, резервы возможного использования ресурсов ЖКХ.

Теоретическая значимость исследования заключается в разработке научно-методических основ формирования социально-экономических методов комплексного управления жилищным фондом крупного города, основанных на классификации жилищного фонда крупного города, что позволило сделать вывод об ограниченности определения понятия «Жилищный фонд»; укрупненной схемы построения системы управления жилищным фондом крупного города, отражающая взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством применения соответствующих механизмов и методов управления жилищным фондом; модели участия общественных институтов в управлении жилищным фондом крупного города на основе интеграции в существующую модель управления общественных объединений потребителей, производителей услуг, а так же саморегулируемых организаций; предложенных схем финансирования капитального ремонта, учитывающих финансовые потоки бюджетов различных уровней; системе оценочных индикаторов качества услуг жилищно-коммунального хозяйства, включающих индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества конкретных элементов органов ЖКХ, резервы использования ресурсов ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКХ.

Практическая значимость диссертационной работы заключается в том, что теоретические выводы и разработанные методические положения доведены до конкретных рекомендаций по обоснованию принятия экономически эффективных, социально обоснованных и значимых решений в области построения комплексной системы управления жилищным фондом

крупного города в условиях его развития. С учетом проведенного исследования Управлением жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону принят к исполнению алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ на основе сравнительной оценки фактической и оптимальной структуры услуг и функций ЖКХ, на базе которого разработана программа оценки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для поддержания в удовлетворительном состоянии инфраструктуры МКД. В качестве результирующей оценки выбрана система оценочных индикаторов качества услуг жилищно-коммунального хозяйства, включающих индекс качества услуги ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКХ, показатели качества конкретных элементов органов ЖКХ, резервы использования ресурсов ЖКХ.

Также, методические положения и выводы, полученные в диссертационном исследовании, могут быть использованы:

- в научно-исследовательских работах по проблемам экономики
- в деятельности государственных органов управления при принятии экономических решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом крупного города;
- в учебном процессе для углубления знаний студентов по курсам «Планирование и контроллинг»; «Операции с недвижимостью и страхование»; «Информационные технологии в управлении инвестициями»; «Основы управления проектом»; «Энергоресурсосбережение в жилищной сфере (экспертиза и инспектирование зданий и сооружений)»; «Экспертиза и инспектирование инвестиций»; «Правовые основы недвижимости и риэлтерской деятельности»

Апробация работы. Полученные методологические, теоретические и практические результаты поэтапной разработки проблемы докладывались и обсуждались на региональных научных и международных и научно-практических конференциях, семинарах, межвузовских научных чтениях.

Разработанные в диссертации положения и рекомендации, модели и методики прошли апробацию и внедрены к использованию в Управлении жилищно-коммунальным хозяйством районов г. Ростова-на-Дону:

1. Администрации Первомайского района г.Ростова-на-Дону
2. Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Пролетарского района г.Ростова-на-Дону
3. Муниципальное унитарное предприятие « Жилищно-эксплуатационное управление №5 Пролетарского района» г.Ростова-на-Дону
4. ТСЖ «Изумруд» Советского района г.Ростова-на-Дону

Теоретические выводы и положения используются в учебном процессе в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Ростовском государственном строительном университете».

Публикации. По теме диссертационной работы опубликовано 28 печатных работ общим объемом 5,61 п.л. (авторских – 5,04 п.л.), в том числе в

журналах, рекомендуемых ВАК Минобразования России – 6 печатные работы, объемом 1,76 п.л. (авторских – 1,53 п.л.).

Структура диссертационной работы. Диссертация состоит из введения, 9 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка, включающего 111 наименований отечественных и зарубежных автором, изложенных на 244 стр. Содержит 18 таблиц и 43 рисунка.

Работа имеет следующую структуру:

Введение

1 Теоретические основы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города

1.1 Жилищный фонд как объектный элемент системы управления крупного города

1.2 Методы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда

1.3 Проблемы развития жилищного фонда г. Ростова-на-Дону

2 Институциональные приоритеты трансформации системы управления жилищным фондом г. Ростова-на-Дону

2.1 Институциональные и социально-экономические аспекты развития жилищного фонда

2.2 Критерии и индикаторы оценки эффективности управления жилищным фондом

2.3 Совершенствование системы управления жилищным фондом

3 Организационно-экономическое обеспечение процесса устойчивого развития жилищного фонда г. Ростова-на-Дону

3.1 Моделирование процесса участия общественных институтов в процессе обеспечения устойчивости развития жилищного фонда

3.2 Финансовое обеспечение ремонта жилищного фонда

3.3 Оценка качества услуг управления жилищным фондом

Заключение

Библиографический список

Приложения

1. Уточнено понятие «Жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города и интерпретируемое следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, не зависимо от формы собственности, функционального и технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также потребность во владении и распоряжении собственностью.

Будучи социо-эколого-экономической системой, крупный город включает элементы, носящие благоприятный и не благоприятный характер. Все они могут поддерживать конкурентоспособность города, как в национальном, так и в международном аспекте.

Устойчивое развитие имеет следующее определение: это "многоуровнево-иерархический управляемый процесс гармоничного и коэволюционного развития природы и человеческого общества, при глобальном и разумном участии всего населения, цель которого – обеспечить здоровую, производительную жизнь, в гармонии с природой. Существующих и будущих поколений на основе охраны и обогащения природного и культурного наследия".

Одним из базовых элементов является жилищная сфера, которая сопряжена с такой категорией, как жилищный фонд.

В свою очередь, как предметная область, жилищный фонд может быть классифицирован на базе различных оснований (рисунок 1).

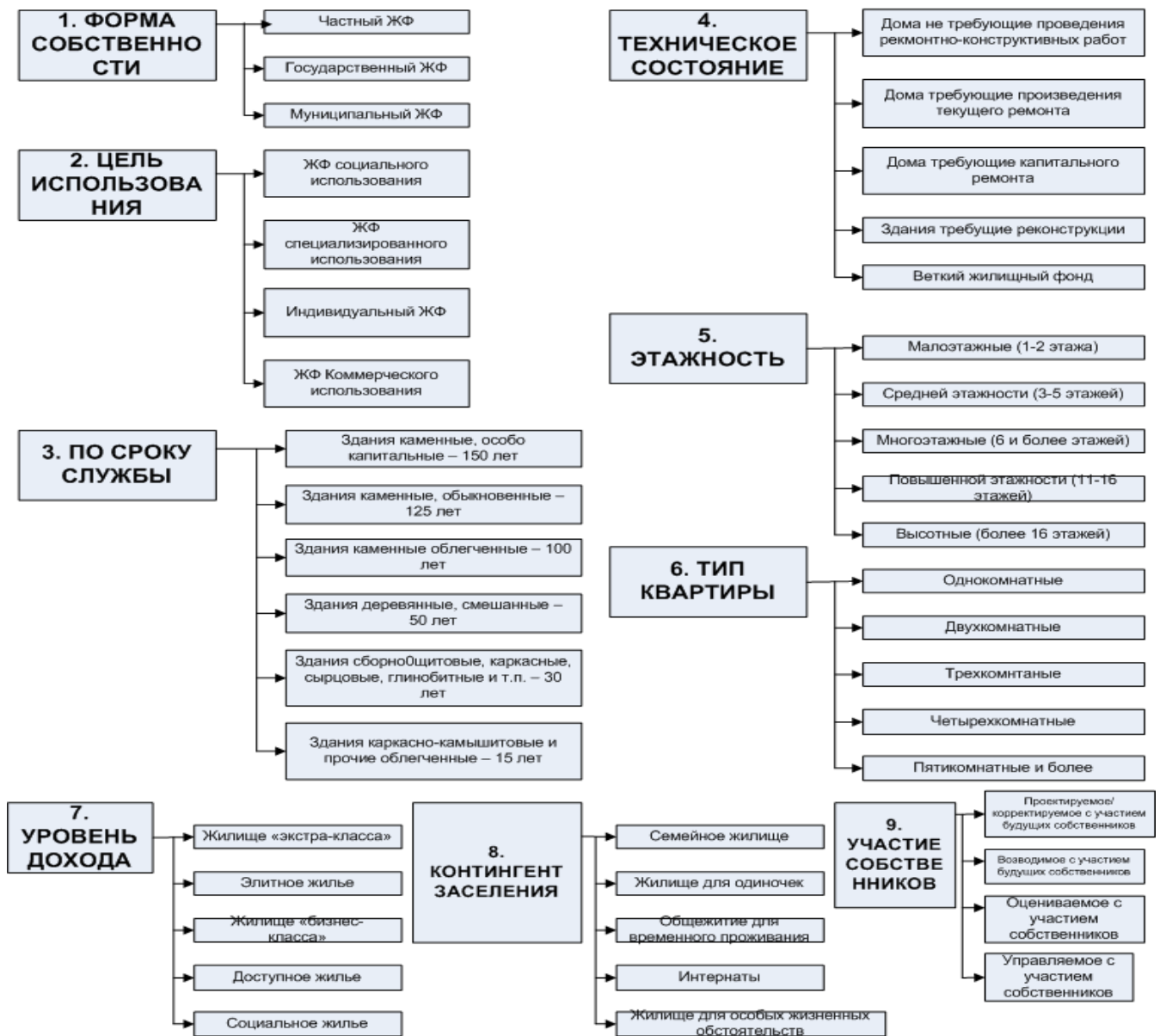


Рисунок 1 – Классификация жилищного фонда крупного города

Классификационными признаками выступают: форма собственности, цель использования, срок службы, техническое состояние, этажность, тип

квартиры, уровень дохода, контингент заселения, участие обитателей жилища в строительстве жилого помещения.

Представленная классификация, а также функциональное назначение и требования зданий позволяют сделать вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в Жилищном кодексе несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики крупного города следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, не зависимо от формы собственности, функционального и технического предназначения и в данном контексте удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а так же владении и распоряжении собственностью.

2. Предложена укрупненная схема обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, отражающая взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством применения соответствующих механизмов и методов управления жилищным фондом, и включающая оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты социально-экономических индикаторов.

Исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления крупного города и, учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, схема управления жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде следующей графической модели (рисунок 2).



Рисунок 2 – Укрупненная схема обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

Управление жилищным фондом – открытая концепция, которая квалифицируется достаточно частой и интенсивной связью (солюватация взаимодействием) с окружающей средой. Кроме того, данная система с обратным взаимодействием, так как любые постановления в жилищной сфере, совершаются выборными органами власти, которые соразмерно получают политическую окраску и вызывают подобающую реакцию общественности.

Жилищное законодательство формируют условия для реализации двух основных форм управления жилищным фондом: некоммерческой формы управления и коммерческой формы управления. В качестве некоммерческих форм выступают товарищества собственников жилья, специализированные потребительские кооперативы, прямое муниципальное или ведомственное управление. В качестве коммерческих форм управления как метод используется управление управляющей организацией, а также заключение прямых договоров с поставщиками продукции коммунального назначения.

Как показала оценка жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, большинство собственников многоквартирных домов города отдали предпочтение в своём выборе способа управления жилым помещением – управляющие организации (рисунок 3).

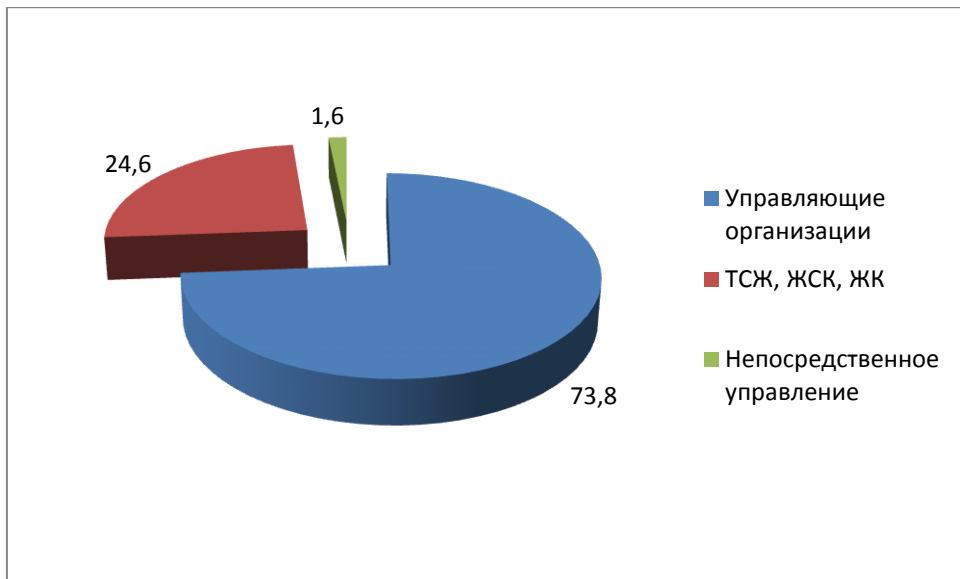


Рисунок 3 – Распределение многоквартирных жилых домов по способу управления, выбранному собственниками помещений, в общем числе многоквартирных домов по г. Ростову-на-Дону

Подавляющее большинство управляющих компаний функционируют на территории своего внутригородского района. Вместе с тем, есть организации, которые осуществляют управление многоквартирными домами в нескольких районах города. Так, управляющая организация ООО «Элита-Сервис» оказывает услуги 27 домам, расположенным в 7 районах города, ООО «Дома Ростова», обслуживая 37 домов, представлена в трёх внутригородских районах и т.д.

Кроме того, в г. Ростове-на-Дону представлены организации, которые управляют жилищным фондом ТСЖ, ЖСК (ЖК). Среди них можно выделить ООО «ЖЭУ-5», которая обслуживает 51 ТСЖ в Пролетарском районе, ООО «Коммунальщик Дона» и ООО УК «Филипп» управляют 20 и 14 ТСЖ, соответственно, в Первомайском районе.

В целом по г. Ростову-на-Дону около 25% всех многоквартирных домов города отдали своё предпочтение управлению в форме товарищества собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

3. Разработана графическая модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города с учетом интересов участников общественных объединений потребителей, производителей услуг, а также саморегулируемых организаций, что позволяет обеспечить прозрачность управления жилищным фондом крупного города в условиях его развития и трансформации проблем, препятствующих эффективному управлению жилищным фондом крупного города.

Реализация мероприятий по обеспечению устойчивости развития жилищного фонда крупного города сопряжена с рядом обстоятельств, усложняющих их осуществление. Проблемы, препятствующие организации эффективного управления жилищным фондом крупного города могут быть систематизированы и включать четыре основных блока (рисунок 4): проблемы, носящие нормативно-правовой и информационный характер, проблемы технического и обслуживающего характера, непосредственно управленческие проблемы и проблемы социально-экономического направления.



Рисунок 4 – Совокупность проблем обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

Сформулированные институциональные приоритеты трансформации системы управления жилищным фондом крупного города на основе оценки и предпосылок развития жилищно-коммунального комплекса конкретного крупного города позволяют выявить проблемы и перспективы совершенствования системы управления жилищным фондом, учитывающие социально-экономический аспект развития крупного города.

Необходимо отметить, что отсутствие баланса интересов и ответственности субъектов управления жилищным фондом способствует сдерживанию развития внедрения некоммерческих форм управления многоквартирными домами, среди которых ведущими являются: отсутствие у собственников жилья полной информации о формах и методах управления многоквартирными домами; система проблем, возникающих у некоммерческих форм управления многоквартирными домами.

В существующих моделях обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города не учитывается расширенный состав субъектов жилищных отношений, что говорит о целесообразности модернизации модели обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города на основе расширенного за счет производителей услуг и общественных объединений потребителей состава ее субъектов и изменить их функции (рисунок 5).

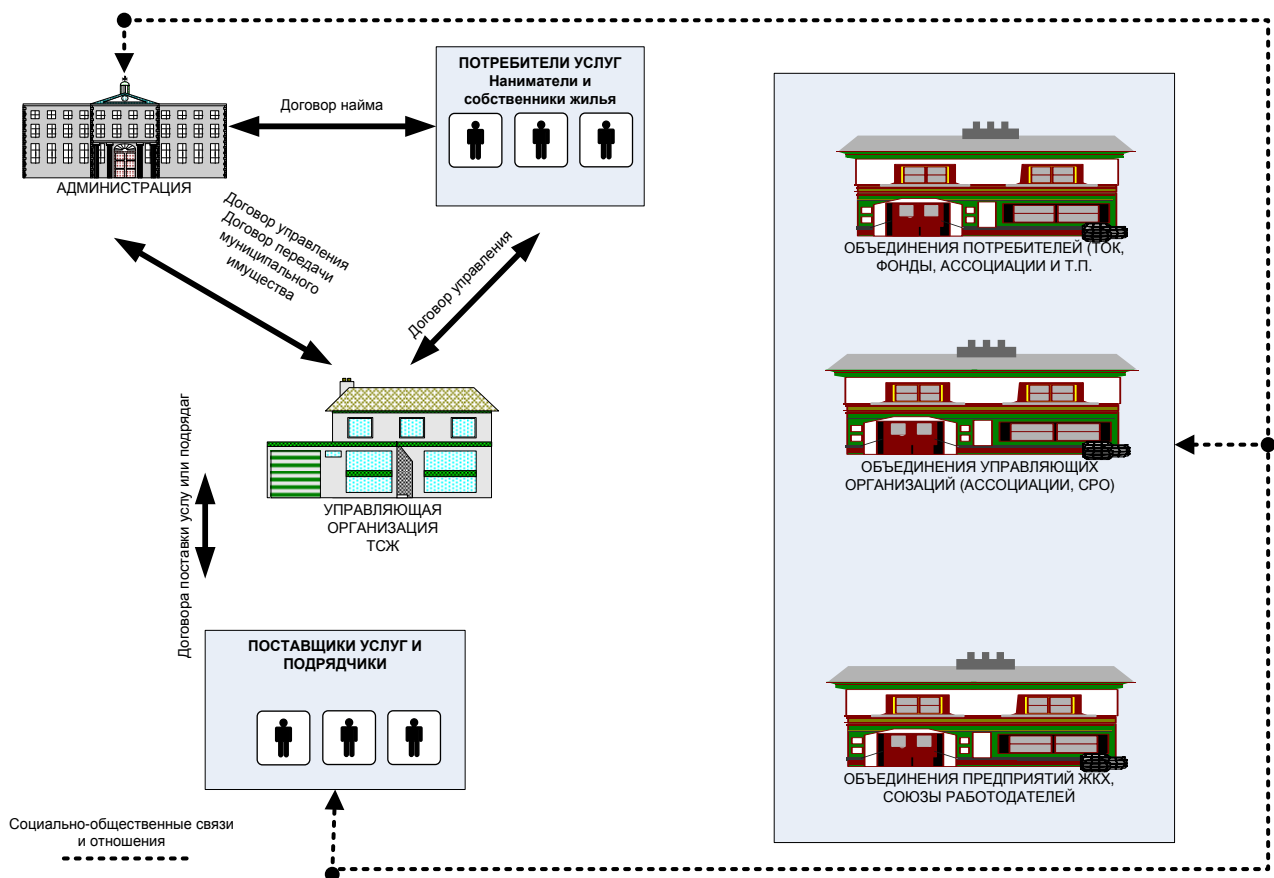


Рисунок 5 – Графическая модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города посредством участия общественных объединений потребителей и производителей услуг

4. Обоснованы схемы финансирования капитального ремонта, учитывающие финансовые потоки бюджетов различных уровней, пропорциональное участие собственников жилищного фонда, а также механизмы кредитования собственников средствами городского бюджета и средствами собственников помещений других домов, что позволило обосновать приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации, а также целесообразность организации деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (РО по ФКР).

Анализ деятельности уже созданных в г. Ростове-на-Дону товариществ собственников жилья позволил сделать вывод о приоритетности финансовых и организационных проблем (рисунок 6).

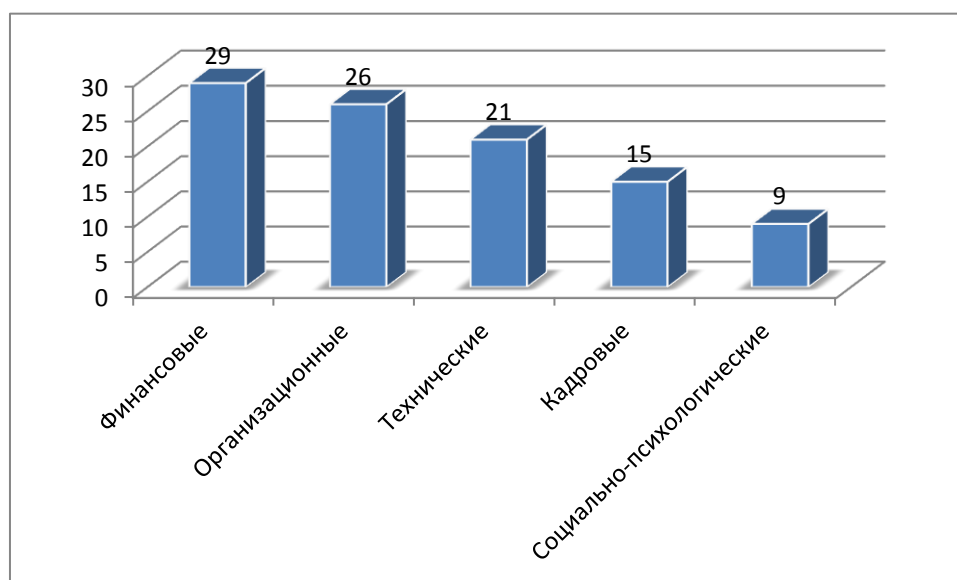


Рисунок 6 – Основные проблемы ТСЖ г. Ростова-на-Дону, возникающие в период их деятельности по управлению многоквартирным домом (экспертная оценка, в %)

Учитывая проведенные реформы и изменения в Жилищном кодексе РФ, приоритетным вопросом, подлежащим решению в ходе управления жилищным фондом крупного города, остается вопрос определения механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Моделирование вариантов финансирования позволило выявить три модели взаимоотношений и провести их сравнительную характеристику (таблица 1).

С учетом изменений в ЖК РФ альтернативным методом финансирования капитальных ремонтов выступает Фонд для капитального ремонта, основанный на аккумулировании средств собственников жилья. Функциональная составляющая фонда заключается в решении двух взаимосвязанных задач: финансирование капитальных ремонтов на основе субсидирования и приумножение имеющихся для капитального ремонта средств (рисунок 7).

В соответствии с представленной схемой аккумулирования средств товариществ собственников жилья для организации резервного фонда капитального ремонта допустимо использование двух методов. В первом случае взносы перечисляются на специальный счет в кредитной организации, которая будет соответствовать определенным критериям, дающим полномочия кредитной организации аккумулировать денежные средства учредителей в пользу резервного фонда для капитального ремонта. Во втором – средства аккумулируются в рамках компетенции Регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее РО по ФКР). РО по ФКР должен быть создан в форме фонда, учредителем которого выступит Ростовская область.

Таблица 1 – Сравнительная характеристика моделей финансирования капитального ремонта

Модель Участники	Потребители услуг		Администрация	Потребители услуг - собственники и квартир из других домов
	Собственники	Объем участия		
<i>МОДЕЛЬ 1</i> Финансирование капитального ремонта за счет бюджетов различных уровней, безвозмездно передаваемых собственникам жилых помещений	Физические лица	Софинансирование в размере сборов за период ремонта	Безвозмездное предоставление средств Ст. 165 ЖК РФ	-
<i>МОДЕЛЬ 2</i> Финансирование капитального ремонта за счет пропорционального участия собственников жилых помещений	Физические лица	Софинансирование 70 %	Софинансирование 30%	-
<i>МОДЕЛЬ 3</i> Финансирование капитального ремонта за счет средств кредитования частных собственников помещений средствами городского бюджета, средствами собственников помещений в других домах и иными заемными средствами	Физические лица	Софинансирование в размере сборов за период ремонта	Софинансирование в размере доли износа за период ремонта. Предоставление заемных средств. Возврат доли взносов	Возврат заемных средств Предоставление заемных средств

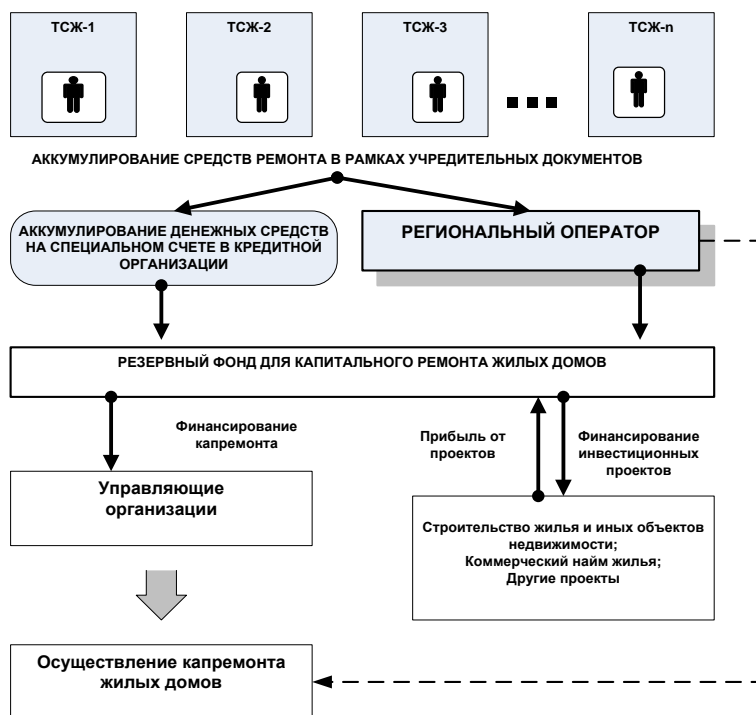


Рисунок 7 – Схема аккумулирования средств товариществ собственников жилья для формирования резервного фонда капитального ремонта жилых домов

В этом случае обеспечение деятельности фонда в части всех его расходов должна будет осуществляться за счет средств областного бюджета.

Имущество регионального оператора будет формироваться за счет:

- 1) имущественного вноса Ростовской области;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

Использование фонда циклично и включает ряд взаимосвязанных этапов:

1. Накопление фонда для капитального ремонта, его инвестирование в строительство или иные инвестиционные программы;
2. Под залог недвижимости получение соответствующих кредитных средств для проведения капитального ремонта;
3. Собственно проведение капитального ремонта;
4. Осуществление платежей за счет собственно фонда, а так же дохода от инвестиционных инструментов.

Централизованное управление резервным фондом капитального ремонта путем аккумулирования денежных средств у РО по ФКР имеет следующие *преимущества*:

– выполняя функции технического заказчика, в рамках своей компетенции, РО по ФКР обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и/или выполнение работ, согласует их стоимость. В силу централизации данного бизнес-процесса, ответственным за качество выполняемых работ

становится РО по ФКР, что будет способствовать эффективному и результативному осуществлению капитального ремонта, единому контролю качества и сроков оказания услуг;

– централизованное аккумулирование денежных средств участников резервного фонда капитального ремонта призвано обеспечить эффект масштаба и взаимозаменяемости, а также восполнить недостаток бюджетных средств в части реализации программ капитального ремонта жилищного фонда крупного города и заменить по сути существующий «Фонд содействию реформирования жилищно-коммунального хозяйства»;

– взаимодействие РО по ФКР с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления позволит обеспечить прозрачность бизнес-процессов, реализуемых в контексте осуществления капитального ремонта жилищного фонда крупного города.

5. Разработан алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ на основе сравнительной оценки фактической и оптимальной структуры услуг и функций ЖКХ, что позволило сформировать комплексный план обеспечения качества ЖКУ и оценить его с помощью индикаторов: индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества отдельных элементов органов ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКХ, резервы возможного использования ресурсов ЖКХ.

Используя имеющиеся методики анализа качества в сфере ЖКХ, можно предложить алгоритм оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ. С помощью данного алгоритма можно получить достаточно точные представления не только о качестве обеспечения потребителей в ЖКХ, но и о факторах, на него влияющих. На рисунке 8 приведен алгоритм оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ на аналитической стадии.

Экономические условия в комплексе обязаны обеспечить материально-финансовые условия, а также экономическую заинтересованность и обязательность в анализе. К ним относятся составление плана анализа и принятие его в общий план развития; выделение необходимых материальных и финансовых ресурсов для выполнения мероприятий этого плана, а в дальнейшем и комплексного плана организационно-технических и социально-экономических мероприятий, разработанного по его результатам; создание специального фонда стимулирования анализа; установление зависимости премий работников от его проведения. Указанное возможно только в результате использования соответствующей системы индикаторов, которые включают индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества конкретных элементов органов ЖКХ, показатели использования ресурсов ЖКХ, резервы использования ресурсов ЖКХ.

Формирование показателей обеспечения оценки качества поддается осуществляться с учетом довольно полного воспроизведения в них реальных процессов, происходящих в сфере товарного обращения, максимально

допустимого охвата наиболее существенных свойств, дифференциации по иерархии управления и видам услуг, сочетания синтетических и аналитических оценок. План обеспечения качества ЖКУ предлагается оценить с помощью индикаторов: индекс качества услуги ЖКХ, показатели качества определенных элементов органов ЖКХ, показатели применения ресурсов ЖКХ, резервы использования ресурсов ЖКХ (таблица 2).

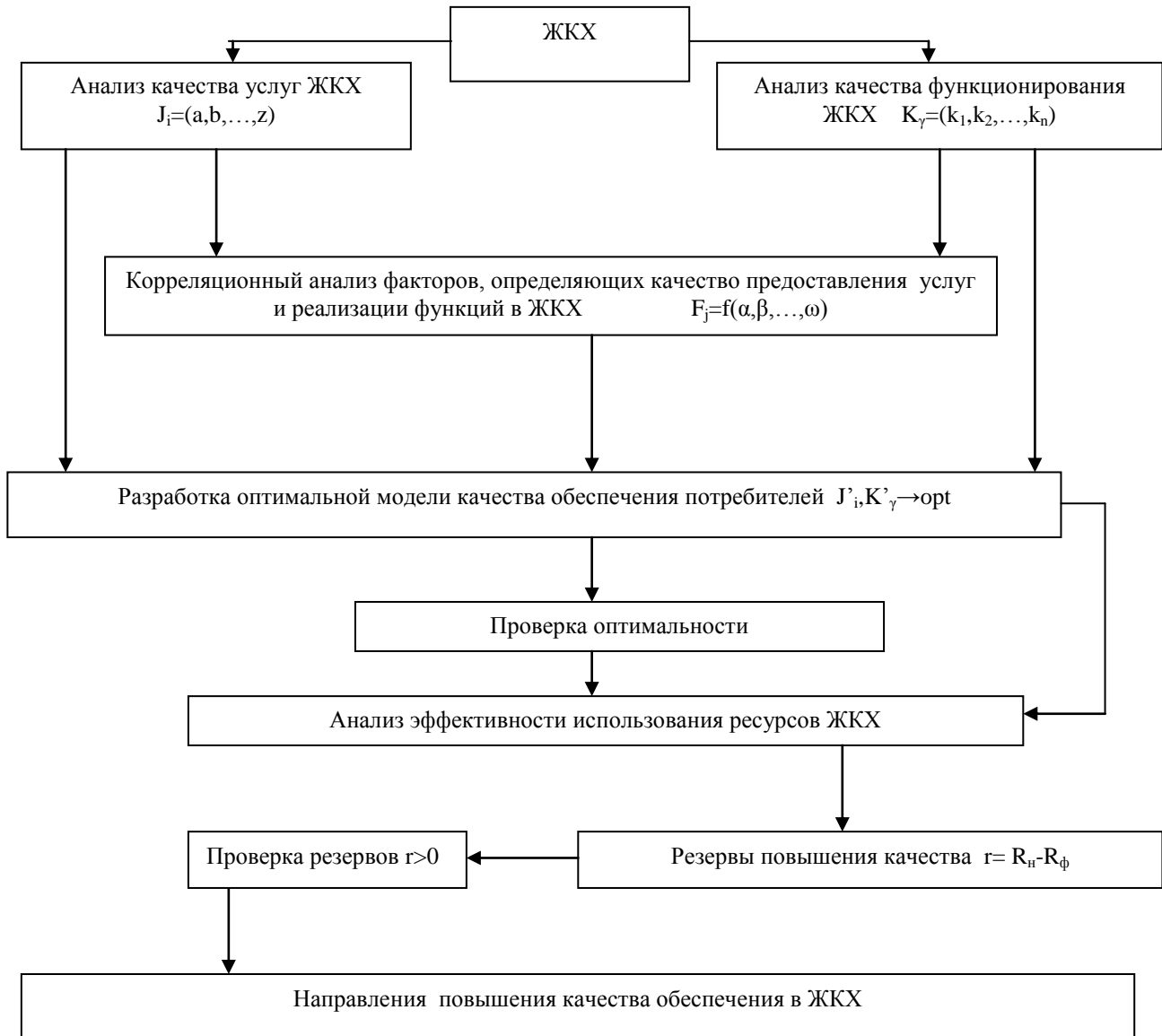


Рисунок 8 – Алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ

Обозначения: J_i – индекс качества i -й услуги ЖКХ; a, b, \dots, z – характеристика качества i -й услуги ЖКХ; K_γ – качество γ -й функции органов ЖКХ; k_1, k_2, \dots, k_n – показатели качества конкретных элементов γ -й функции; F_j – изменение качественных характеристик i -й услуги ЖКХ или γ -й функции под влиянием j -й факторов; f – функциональная зависимость и теснота связи качества обеспечения в ЖКХ и факторов; $\alpha, \beta, \dots, \omega$ – факторы, влияющие на качество обеспечения; J'_i – индекс оптимального качества i -й услуги ЖКХ; K'_γ – индекс оптимального качества γ -й функции органов ЖКХ; R_n, R_ϕ – показатели использования ресурсов ЖКХ, фактический и нормативный соответственно; r – резервы использования ресурсов ЖКХ.

Таблица 2 – Система индикаторов оценки качества услуг ЖК

Показатель	Формула	Где
Индекс качества услуги ЖКХ,	$J_{комjk}(t) = \frac{N_{njк}}{N_{общjk}}$	$J_{комjk}(t)$ – индекс, определяющий комплектность оказания услуг ЖКХ j-му потребителю k-м поставщиком; $N_{njк}$ – количество номенклатурных (ассортиментных) позиций, по которым услуга ЖКХ оказана j-му потребителю в полном объеме; $N_{общjk}$ – общее количество номенклатурных позиций оказания j-му потребителю услуги ЖКХ.
Показатели качества конкретных элементов органов ЖКХ,	$J_{сбijk}(t) = 1 - \frac{\Delta t_{ij} \cdot \beta \cdot \gamma}{100}$	$J_{сбijk}(t)$ – индекс, определяющий актуальность своевременного оказания услуги ЖКХ; Δt_{ij} – количество суток задержки оказания услуги ЖКХ от установленного планом срока; β – процент снижения индекса за каждые сутки выполнения планового задания (принимается пропорционально доле суток в общей продолжительности оцениваемого периода, т.е. $\beta = \frac{100}{t}$); γ – доля несвоевременно оказанных услуг ЖКХ – b_{ijk} – в общем объеме оказания услуг по плану $\gamma = \frac{b_{ijk}}{A_{ijk}}$
Показатели использования ресурсов ЖКХ,	$J_{свобик}(t) = \sum_j^{mн} T_{обijk} / \sum_j^{mф} T_{обijk}$	$J_{свобик}(t)$ – индекс, определяющий своевременное обеспечение потребителей k-м поставщиком при оказании i-й услуги ЖКХ в оцениваемом периоде – t; $T_{обijk}$ – норматив времени исполнения j-го заказа на оказание i-й услуги ЖКХ k-м поставщиком; $T_{обijk}$ – фактическое время исполнения j-го заказа на оказание i-й услуги ЖКХ k-м поставщиком.
Резервы использования ресурсов ЖКХ.	$J_{комоблр}(t) = \sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^ф / \sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^п$	$J_{комоблр}(t)$ – индекс, определяющий уровень комплектности обеспечения потребителей услугами и ресурсами ЖКХ в оцениваемом периоде t; $N_{zijлр}^ф$ – количество j-х заказов i-х потребителей, обеспеченных услугами и ресурсами ЖКХ комплексно; $N_{zijлр}^п$ – количество j-х заказов i-х потребителей на комплексное обеспечение услугами и ресурсами.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Жилищный фонд, выступая объектной составляющей крупного города и являющейся формой социально-экономических отношений, может быть классифицирован с учетом различных характеристик, выступающих классификационными признаками. Основными из них являются: форма собственности, цель использования, срок службы, техническое состояние, этажность, тип квартиры, уровень дохода, контингент заселения, участие обитателей жилища в строительстве жилого помещения. Учитывая их,

жилищный фонд как предметная область может быть определен в следующей формулировке: это совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, не зависимо от формы собственности, функционального и технического предназначения и в данном контексте способном удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также потребность во владении и распоряжении собственностью.

2. Управление жилищным фондом представляет собой открытую систему, находящуюся во взаимодействии с окружающей средой и характеризующаяся обратной связью с выборными органами власти. В этой связи эффективность обеспечения устойчивости развития жилищного фонда является иерархичной и имеет четыре уровня, а именно – федеральный, региональный, муниципальный и общественный уровни управления. Методология управления жилищным фондом основана на использовании коммерческих и некоммерческих видов управления, среди которых, как показал анализ крупного города Ростова-на-Дону, приоритетным выступает использование управляющих организаций. Следующей за ними формой выступает товарищество собственников жилья.

3. Институциональной особенностью жилищного фонда отечественных крупных городов является комплекс проблем, подлежащих трансформации и разрешению с целью повышения эффективности управления им, а как следствие – повышения конкурентоспособности крупного города как социально-экономической системы. Данные проблемы систематизированы в четыре блока. Как показало исследование, отсутствие баланса интересов и обязательств субъектов управления жилищным фондом способствует сдерживанию развития и внедрения некоммерческих форм управления многоквартирными домами.

В существующих моделях управления жилищным фондом не учитывается уширенный состав субъектов жилищных отношений, что говорит о целесообразности модернизации модели управления жилищным фондом производителей услуг состава ее субъектов и за счет коллективных объединений потребителей и изменить их функции.

4. В ходе экспертной оценки было выявлено, что приоритетными среди них являются финансовые и организационные. Моделирование процесса финансового управления капитальным ремонтом позволило выявить приоритетные модели: за счет бюджетов разных уровней, за счет средств кредитования частных собственников, за счет соразмерного участия собственников жилых помещений. Сравнительная характеристика полученных моделей позволила выявить достоинства и недостатки каждой из модели, а так же обосновать целесообразность в условиях современного законодательства использование фонда для капитального ремонта. Управление данным фондом циклично и требует участия всех заинтересованных сторон: учредителей, управляющих организаций, государства, общественных институтов. Приоритетной является схема, при которой средства аккумулируются в рамках компетенции Регионального оператора по финансированию капитального

ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее РО по ФКР). РО по ФКР должен быть создан в форме фонда, учредителем которого выступит Ростовская область.

5. Оценка эффективности управления жилищным фондом не возможна без оценки сопутствующего бизнес-процесса, а именно – жилищно-коммунальных услуг. Подобную оценку целесообразно проводить с использованием соответствующего алгоритма, а также оценочных критериев, отражающих всю совокупность протекающих в процессе оказания жилищно-коммунальных услуг бизнес-процессов. Экономические условия реализации данного алгоритма позволяют оценить эффективность использования материально-финансовых предпосылок, экономической заинтересованности и ответственности участников бизнес-процесса в оказании жилищно-коммунальных услуг на основе индекса качества услуги ЖКХ, показателей качества конкретных элементов органов ЖКХ, показателей использования ресурсов ЖКХ, резервов использования ресурсов ЖКХ.

Основное содержание диссертационной работы отражено в следующих публикациях:

1. Монография

1. *Сеферян Л.А.,* Шеина С.Г., Зильберова И.Ю. Анализ методов управления и оценки качества услуг в сфере ЖКХ и др. Новосибирск: НГТУ, 2012. 466 с. С. 317 – 322./ п.л. 0,32

2. Издания рекомендуемые ВАК

2. *Сеферян Л.А.* Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ // «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». №3 г. М., 2010. 326 с. С. 254 – 256./ п.л. – 0,32

3. *Сеферян Л.А.* Организация материально-технического обеспечения при реформировании сферы ЖКХ // «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». №4. М. 2010. 508 с. С. 36 – 38./ п.л. – 0,40

4. *Сеферян Л.А.* Модель формирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством // Электронное научное издание «НАУКОВЕДЕНИЕ» <http://naukovedenie.ru> / №3 (16) 2013/ п.л. – 0,26

5. *Сеферян Л.А.,* Исследования конъюнктуры организации по обеспечению потребителей в жилищно-коммунальном хозяйстве // Электронное научное издание «Инженерный Вестник Дона» <http://www.indon.ru/> №3 2013/ п.л. – 0,20

6. *Сеферян Л.А.* Зильберова И.Ю. Развитие организационных принципов функционирования жилищно-коммунального хозяйства региона // «Terra economicus», том 11 2 (3)2013 / п.л. – 0,30

7. *Сеферян Л.А.,* Зильберова И.Ю., Методика обоснования на содержание и ремонт жилищного фонда // Электронное научное издание «Научное обозрение» <http://obozrenie.ucoz.ru/> №10 2013 / п.л. – 0,30

3. Другие издания

1. *Сеферян Л.А.* Пути повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости в г.Ростове-на-Дону // «Строительство-2005»: юбилейной Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2005. 168 с. С. 100 – 101 / п.л. – 0,1
2. *Сеферян Л.А.* Инвестиции как механизм управления развития в ЖКХ // «Строительство-2006»: юбилейной Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. 228 с. С. 188 – 230. / п.л. – 0,1
3. *Сеферян Л.А.* Анализ современного состояния жилищно-коммунального комплекса РФ // «Известия РГСУ». №10. Научно-технический журнал: Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. 374 с. / п.л. – 0,1
4. *Сеферян Л.А.* Управление комплексным социально-экономическим развитием крупного города // «Строительство-2007»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007. 188 с. С. 157 – 158. / п.л. – 0,1
5. *Сеферян Л.А., Першина А. Н.* Современные модели и методы управления ЖКХ крупного города // Материалы студенческой региональной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007 С. 24-25/ п.л. – 0,1
6. *Сеферян Л.А.* ЖКХ – как экономическая единица страны // «Строительство-2008»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2008. 228 с. С. 187 – 188. / п.л. – 0,1
7. *Сеферян Л.А.* Экономическая и социальная значимость реформ в ЖКХ // Апрельская конференция 2008 с аннотацией на английском языке. Сборник статей семинара. Материалы Международной научно-практического семинара «Право собственности и управление недвижимостью Facility Menegement. Международный опыт». Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2008. 186 с. С. 120 – 121. / п.л. – 0,15
8. *Сеферян Л.А.* Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в Ростовской области // «Строительство-2010»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2010. 242 с. С. 80 – 81. / п.л. – 0,1
9. *Сеферян Л.А.* ЖКХ: «ЖИВЕМ КАК “ХОТЯТ”» // «Строительство-2011»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2011. 228 с. С. 94 – 96. / п.л. – 0,1
10. *Сеферян Л.А.* Факторы зависимости обеспечение качества услуг потребителей ЖКХ в рыночной экономике // «Строительство-2012»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2012. 106 с. С. 32 – 34. / п.л. – 0,1
11. *Сеферян Л.А., Шульга Д.С.* Оценка экономического положения субъектов ЖКХ // «Строительство-2012»: Материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2012. 106 с. – С. 30 – 32. / п.л. – 0,13

12. Сеферян Л.А., Шульга Д.С. Необходимость государственно-административного участия в функционировании ЖКХ региона // Международная научно-практической конференция – Краснодар: Северо-Кубанский гуманитарно-технический институт, 2012. / п.л. – 0,13
13. Сеферян Л.А. Формирование социально-экономической стратегии города Ростова-на-Дону в сфере жилищно-коммунального хозяйства // «Современные тенденции развития теории и практики управления в России и за рубежом»: материалы I (IV) Международной научно-практической конференции. Ставрополь: Северо-Кавказ. фед. ун-т, 2013. 94 с. С. 58 – 61. / п.л. – 0,6
14. Сеферян Л.А. Стратегии развития города Ростова-на-Дону в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Известия РГСУ 2013-17 / п.л. – 0,5
15. Сеферян Л.А, Реформа ЖКХ-модернизация всей коммунальной отрасли // «Альманах» издательство Москва-ВУЗовская книга, №39,2013 / п.л. – 0,5
16. Сеферян Л.А., Шульга Д.С. Зимнее содержание дорог в г. Ростове-на-Дону // «Строительство-2013»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. 130 с. С. 38 – 41 / п.л. – 0,1
17. Сеферян Л.А., Псеунова С.Р. Модернизация жилищно-коммунального хозяйства республики Адыгея // «Строительство-2013»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. 130 с. С. 47 – 49 / п.л. – 0,1
18. Сеферян Л.А., Шульга Д.С., Псеунова С.Р., ЖКХ как объект управления // «Строительство-2013»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. / п.л. – 0,1
19. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю., Реформирование жилищно-коммунального хозяйства региона // «Строительство-2013»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. / п.л. – 0,1
20. Сеферян Л.А., Шульга Д.С., Прогнозируемый рост тарифов – продолжение реформы ЖКХ // «Строительство-2014»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2014. / п.л. – 0,1
21. Сеферян Л.А., Булаткина Д.В., Экономическое обоснование минимального размера взносов на капитальный ремонт МКД // «Строительство-2014»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2014. / п.л. – 0,1