

На правах рукописи



**ШЕСТАКОВА АЛЕНА ПЕТРОВНА**

**МОДЕРНИЗАЦИЯ ИНСТРУМЕНТОВ ОЦЕНКИ  
ЭФФЕКТИВНОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

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

Иркутск – 2015

Работа выполнена на кафедре менеджмента ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет»

**Научный руководитель:** **Чикишева Наталья Михайловна,**  
доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой менеджмента ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет»

**Официальные оппоненты:** **Платонов Анатолий Михайлович,**  
доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и управления строительством и рынком недвижимости ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», г. Екатеринбург

**Гумба Хута Мсуратович,**  
доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», г. Москва

**Ведущая организация** ФГБОУ ВПО Национальный исследовательский «Южно-Уральский государственный университет», г. Челябинск

Защита состоится 25 июня 2015 года в 11.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.070.05 при ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 24, корпус 9, зал заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права» по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, корп.2, ауд.101.

Объявление о защите и автореферат диссертации размещены 24 апреля 2015 года на официальном сайте Высшей Аттестационной Комиссии Министерства образования и науки РФ (<http://vak.ed.gov.ru>) и на официальном сайте ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права» ([www.isea.ru](http://www.isea.ru)).

Отзывы на автореферат направлять по адресу: 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, БГУЭП, ученому секретарю диссертационного совета Д 212.070.05 (факс 8-3952-24-12-00).

Автореферат разослан 12 мая 2015 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,  
доктор экономических наук, профессор



Т.В. Светник

## I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях возрастают и дифференцируются требования к качеству жилищного фонда. Повышенное внимание к воспроизводству жилищного фонда и его влиянию на обеспеченность населения жильем связано не только со сложившейся ситуацией в жилищной сфере, но и с осознанием того, что социально-экономическое развитие страны определяется качеством жизни различных слоев общества.

Ввод жилья в 2013г. составил 70,5 млн. м<sup>2</sup>, что не превысило рекорда 1987г., когда было введено 72,8 млн. м<sup>2</sup> жилья. Объемы жилищного строительства не только не достигают показателей советского периода, но и не обеспечивают темпов роста жилищного фонда из расчета 1м<sup>2</sup> жилья на человека в год. Объем ветхого и аварийного жилищного фонда в 2013г. составил 93,9 млн. м<sup>2</sup>. Превышение объема ветхого и аварийного жилищного фонда над объемом ввода жилья свидетельствует о том, что жилищный фонд в Российской Федерации ветшает быстрее, чем обновляется. Нерешенные проблемы в сфере воспроизводства жилищного фонда – несоответствие объемов жилищного строительства потребностям населения, недостаточная доля ввода жилья за счет реконструкции, капитального ремонта и реновации, высокая доля ветхого и аварийного жилищного фонда, низкая доступность жилья обуславливают необходимость системного изучения и обобщения результатов воспроизводства жилищного фонда с целью выработки наиболее эффективных приемов управления воспроизводством жилья. Для принятия эффективных управленческих решений требуется оценка и анализ имеющегося опыта решения проблем воспроизводства жилищного фонда и экстраполяция положительных результатов.

Вышеуказанные обстоятельства обуславливают целесообразность и значимость настоящего научного исследования, направленного на модернизацию инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

**Степень научной разработанности проблемы.** При изучении проблем развития жилищной сферы и воспроизводства жилищного фонда были использованы труды ученых: И. В. Акуленковой, А. Н. Асаула, Е. М. Блеха, В. В. Бузырева, П. Г. Грабового, О. В. Грушиной, Т.Ю. Овсянниковой, Е.В. Песоцкой, Ю.П. Панибратова, В. В. Пешкова, А. П. Прокопишина, Ю. И. Рыкова, Л. Г. Селютиной, Ю. Ф. Симионова, В. А. Сироткина, И. В. Смирновой, Е. Б. Смирнова, И. В. Цвигун, Л. Н.Чернышова, В. С. Чекалина, Н. М. Чикишевой.

При проведении исследования по вопросам анализа рынка недвижимости и инвестиций в жилищную сферу в диссертации использованы труды ученых: И. И. Боровкова, В. А. Володько, Х. М. Гумбы, Л. М. Каплана, С. Н. Максимова, С. Р. Хачатряна, Г. В. Хомкалова.

При проведении исследования по вопросам управления и регулирования в сфере реализации жилищной политики в диссертации использованы труды С.А. Астафьева, А. П. Бирюкова, Н. В. Васильевой, А. М. Платонова, С. Б. Сиваева, В. Г. Смирнова.

Рост и дифференциация требований к качеству жилищного фонда, изменения в нормативно-правовой базе, отсутствие обширных статистических данных не позволяют в полной мере использовать существующие научно-практические подходы. Несмотря на то, что теоретические и методологические проблемы воспроизводства жилищного фонда в настоящее время актуальны, инструменты оценки и повышения эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном и муниципальном

уровнях недостаточно проработаны в прикладном аспекте, что обусловило выбор цели и задач диссертационного исследования.

**Цель и задачи исследования.**

Целью настоящей работы является развитие и дополнение инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

В соответствии с поставленной целью в работе сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть и систематизировать существующие инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда;
- систематизировать и уточнить набор частных показателей оценки эффективности воспроизводства жилья;
- разработать методику оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда;
- разработать методические рекомендации по формированию дорожных карт развития воспроизводства жилищного фонда;
- разработать алгоритм построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда;
- апробировать модернизированные инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном и муниципальном уровнях.

**Объектом исследования** выступает процесс воспроизводства жилищного фонда на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

**Предметом исследования** выступают инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

**Рабочая гипотеза** диссертационного исследования заключается в том, что развитие инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда позволит региональным и муниципальным органам власти принимать наиболее эффективные решения в сфере управления воспроизводством жилья.

**Область исследования.** Область исследования диссертационной работы соответствует пункту паспорта специальности ВАК 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).

**Теоретической базой диссертационного исследования** послужили фундаментальные и прикладные разработки ведущих ученых в области управления жилищной сферой и повышения эффективности воспроизводства жилищного фонда.

**Методологической основой исследования** является комплекс методов научного познания: методы группировок, синтеза, системного, логического, экономико-статистического анализа, статистических исследований, а также табличные и графические приемы визуализации данных. Обработка статистических данных проводилась при помощи табличного процессора Microsoft Excel.

**Информационной базой исследования** послужили данные статистической и аналитической информации Федеральной службы государственной статистики (Росстат) и её территориальных органов в Тюменской, Челябинской, Курганской, Свердловской областях, аналитические материалы министерств и ведомств России, законодательные акты Российской Федерации, нормативные и методические документы по вопросам жилищной политики, строительства, ремонта и реконструкции жилых зда-

ний и сооружений, материалы фонда содействия реформированию ЖКХ, материалы публикаций российской и зарубежной прессы.

**Основные результаты исследования, полученные автором, и их научная новизна:**

1. Систематизированы существующие инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Анализ подходов, предлагаемых Смирновым Е. Б., Строкиным К. Б., Платоновым А. М., Боровковым И. И., Касьяновым В. Ф., Шлеменом М. П., Клименко А. С., Аверьяновой Т. А., Николихиным К. А. и другими, позволил выделить три группы инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда: расчет частных показателей, расчет интегрального показателя, проведение социологических опросов и экспертных оценок. Оценка эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе расчета частных показателей позволяет охватить все аспекты воспроизводства жилищного фонда, однако каждый показатель по отдельности не дает представления о степени эффективности воспроизводства жилищного фонда. Интегральный показатель представляет собой комплексную оценку эффективности, но при его расчете возникают сложности в определении эталонных показателей и коэффициентов весомости. Проведение социологических опросов и экспертных оценок позволяет совершенствовать и детализировать имеющуюся статистическую информацию, но проблемы в обеспечении репрезентативности, субъективизм и высокие затраты ресурсов не позволяют использовать их в качестве основных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. На основе анализа достоинств и недостатков рассмотренных инструментов определены направления модернизации и требования к формированию методики оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Обоснована целесообразность развития инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе интегрального показателя. Комплексная обобщенная характеристика эффективности воспроизводства жилищного фонда, выраженная в виде интегрального показателя, представляет большую практическую ценность, так как позволяет легко сравнить эффективности воспроизводства жилищного фонда по регионам и муниципальным образованиям и построить рейтинг (Глава 1, параграф 1.3, С. 38-55 диссертации).

2. Уточнен, дополнен и систематизирован комплекс частных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Необходимость пересмотра системы частных показателей возникла в связи с избыточностью предлагаемых показателей, отсутствием объективной статистической информации для их расчета, появлением новых индикаторов оценки воспроизводства жилищного фонда. Предложенный комплекс частных показателей складывается из четырех групп, выделенных в результате анализа существующих инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда: социальной, технической, рыночной, инвестиционной. Отобранные частные показатели обеспечивают количественную оценку, периодичность отслеживания во времени, взаимно дополняют друг друга, сопоставимы с показателями других регионов/муниципальных образований. Предложенные частные показатели не только служат для оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, но и выступают в качестве целевых индикаторов реализации дорожных карт (Глава 2, параграф 2.1, С. 56-67 диссертации, приложение 2).

3. В результате модернизации существующих инструментов разработана методика оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. В авторской методике предложено проводить оценку эффективности воспроизводства жилищного фонда с точки зрения двух аспектов – показателей состояния, характеризующих вос-

производство жилищного фонда в анализируемый период, и показателей динамики, отражающих интенсивность изменения показателей состояния. На основе результирующих показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда – интегрального показателя и среднего коэффициента роста, сформирована матрица оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, критерии которой разработаны с использованием шкалы Харрингтона и содержат следующую градацию оценок: «высокая», «выше среднего», «ниже среднего», «низкая». Разработанная методика представлена в виде алгоритма, включающего в себя четыре этапа: подготовительный этап, этап расчета агрегированных и интегральных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, этап расчета средних коэффициентов роста, характеризующих динамику воспроизводства жилья, этап построения матрицы оценки эффективности и интерпретации полученных результатов. В отличие от существующих инструментов авторская методика позволяет оценить эффективность воспроизводства жилищного фонда в ретроспективе в некоторых хронологических рамках, имеет графическую визуализацию, применима на региональном и муниципальном уровнях, легко реализуема на практике, так как опирается на имеющуюся статистическую информацию (Глава 2, параграф 2.2, С. 67-84 диссертации).

4. Разработаны методические рекомендации по формированию дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда, как одного из эффективных инструментов планирования, прогнозирования и управления в сфере экономики. Процесс разработки дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда включает в себя следующие этапы: подготовительный этап, заключающийся в сборе исходной информации для создания дорожной карты, этап формирования общей концепции развития воспроизводства жилищного фонда, этап разработки непосредственно документа дорожной карты, этап реализации дорожной карты и отслеживания целевых индикаторов. В основу дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда положена авторская методика оценки эффективности, бенчмаркинг и краудсорсинг (передача производственных функций неопределенному кругу лиц посредством информационных технологий). Результаты оценки по авторской методике, применение бенчмаркинга и краудсорсинга позволят создать объективную информационную базу для разработки эффективных управленческих решений с последующей их реализацией в дорожной карте. Меры, принятые к реализации, оформляются в план мероприятий дорожной карты, целевыми индикаторами которого выступают частные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда (Глава 2, параграф 2.3, С. 85-101 диссертации).

5. Разработан алгоритм построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе предложенной методики оценки. Построение рейтинга представляет собой упрощенную систему мониторинга и оценки результатов воспроизводства жилищного фонда на основе интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда и среднего коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилья. Согласно предложенным на основе шкалы Харрингтона критериям оценки эффективности, каждому диапазону значений интегрального показателя и коэффициента роста соответствует балл, сумма которых по всем анализируемым периодам позволит определить позицию, занимаемую в рейтинге. Предложенный алгоритм построения рейтинга может быть автоматизирован, что открывает возможности для оценки и построения рейтинга большой выборки регионов и муниципальных образований (Глава 3, параграф 3.1, С. 102-111 диссертации).

6. Проведена апробация модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, показавшая их практическую применимость на региональном и муниципальном уровнях. В процессе апробации определены источники информации и методы расчета частных показателей. В результате апробации модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда получены оценка и рейтинг эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов Уральского Федерального округа и ряда муниципальных образований Тюменской области (Глава 3, параграфы 3.2-3.3, С. 111-152, приложение 3).

**Обоснованность и достоверность результатов диссертационного исследования** обеспечена использованием современных научных методов исследования, применением значительного числа научных разработок специалистов в области жилищной сферы и воспроизводства жилья, обоснованием выводов исследования произведенными расчетами, а также использованием объективных данных территориальных органов федеральной службы государственной статистики за период с 2008 по 2013гг.

**Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования.** Теоретическая значимость полученных результатов исследования заключается в дополнении и развитии инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Содержащиеся в работе модернизированные инструменты оценки и методические рекомендации по формированию дорожных карт развития воспроизводства жилищного фонда носят научно-прикладной характер и могут быть использованы в практической деятельности органов исполнительной власти и рейтинговых агентств.

Практическая значимость состоит в возможности использовать модернизированные инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда федеральными, региональными, муниципальными органами исполнительной власти Российской Федерации, заинтересованными в улучшении результатов воспроизводства жилищного фонда и повышении качества жилищных условий населения, с целью создания объективной информационной базы для разработки эффективных управленческих решений, а также с целью рейтингования и проведения в отношении нижестоящих органов оценки эффективности управления воспроизводством жилищного фонда.

**Апробация результатов исследования.** Результаты исследования обсуждались и получили положительную оценку на международных, всероссийских и региональных научных конференциях, в том числе на Международной научно-практической конференции, посвященной актуальным проблемам строительства, экологии и энергосбережения в условиях Западной Сибири, всероссийской научно-практической конференции с международным участием в г. Томске, научно-практических конференциях молодых ученых и аспирантов в г. Тюмени.

Полученные автором научные результаты и практические рекомендации нашли применение в работе Главного управления строительства Тюменской области. Основные положения диссертационной работы используются в учебном процессе кафедры менеджмента ФГБОУ ВПО «Тюменский государственный архитектурно-строительный университет» при проведении занятий по курсам «Стратегический менеджмент в городском хозяйстве», «Экономика строительства» для студентов специальностей «Экономика и управление на предприятии (в городском хозяйстве)», «Промышленное и гражданское строительство». Что подтверждается соответствующими справками о внедрении.

**Публикации результатов исследования.** Результаты диссертационного исследования опубликованы в 12 статьях общим объемом 3,54 п.л., из них авторских — 2,9 п.л., в том числе 4 статьи опубликовано в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Минобрнауки РФ.

**Структура и объем работы.** Цель и задачи исследования предопределили структуру работы, которая включает введение, три главы, заключение, библиографический список, приложения. Основной текст диссертации изложен на 176 страницах, включая 46 таблиц и 45 рисунков, библиографию из 192 источников, приложения изложены на 27 страницах.

**Во введении** изложена актуальность темы исследования, обозначены цель и задачи, предмет и объект исследования, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования.

**В первой главе** «Теоретические аспекты воспроизводства и оценки эффективности жилищного фонда» уточнены основные понятия по проблеме, систематизированы инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, сформулированы проблемы и тенденции воспроизводства жилищного фонда.

**Во второй главе** «Методическое обеспечение модернизации инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда» на основе результатов анализа существующих инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда отобраны частные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Предложена методика оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, заключающаяся в определении интегрального показателя и коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилья. Сформирована матрица и критерии оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе шкалы Харрингтона. Разработаны методические рекомендации по формированию дорожных карт развития воспроизводства жилищного фонда.

**В третьей главе** «Прикладные инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда и их апробация» разработан алгоритм построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда, показана возможность практического применения модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном и муниципальном уровнях, определены методы расчета частных показателей.

**В заключении** сформулированы выводы и основные результаты проведенного исследования.

## **II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

**1. Систематизированы существующие инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. На основе анализа достоинств и недостатков рассмотренных инструментов определены направления модернизации и требования к формированию методики оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда. Обоснована целесообразность развития инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе интегрального показателя.**

На сегодняшний день нет общепризнанного подхода к оценке эффективности воспроизводства жилищного фонда. В качестве инструмента для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ в сфере производ-



ства жилья применяется расчет и отслеживание таких показателей как: удельный вес введенной площади жилых домов, общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на 1 жителя, доля площади жилищного фонда, обеспеченного всеми видами благоустройства, доля ветхого и аварийного жилищного фонда. На наш взгляд, данных показателей недостаточно, чтобы в полной мере оценить эффективность воспроизводства жилищного фонда.

В современной научной литературе исследователи (Клименко А. С., Смирнов Е. Б., Шлемен М.П., Грудина Е. Н., Аверьянова Т.А., Матвеев И. Ю., Александрова Н.Н., Строкин К. Б.) предлагают более широкую совокупность показателей для оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, чем та, что используется в нормативно-правовых документах. Предложенные показатели позволяют учесть все аспекты воспроизводства жилищного фонда, однако по отдельности каждый показатель не дает представления о степени эффективности.

На основе оценки по совокупности частных показателей сложно сравнить эффективность воспроизводства жилищного фонда различных регионов и муниципальных образований, построить рейтинг, сделать однозначное заключение о повышении эффективности, когда часть показателей улучшается, а часть ухудшается.

Анализ работ Столбова П. П., Литвиновой О. В., Николихина К.А., Платонова А.М., Минеевой И. В. позволил выделить еще один инструмент оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда – расчет интегрального показателя. Расчет интегрального показателя представляется более универсальным инструментом, позволяющим дать комплексную обобщенную характеристику эффективности воспроизводства жилищного фонда. Однако при использовании данного инструмента затруднение вызывает определение эталонных показателей.

Для получения качественной оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда проводят социологические опросы населения. Данный инструмент позволяет совершенствовать и детализировать имеющуюся статистическую информацию, но проблемы в обеспечении репрезентативности и высокие затраты ресурсов на проведение не позволяют использовать его в качестве основного инструмента оценки эффективности.

Таким образом, инструмент оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда должен быть относительно простым, гибким, т. е. подходить для оценки воспроизводства жилищного фонда, как муниципального образования, так и региона, включать ограниченное количество показателей, так как длительная процедура сбора исходной информации или невозможность их расчета ввиду отсутствия объективных данных, затрудняют его реализацию на практике. Большую практическую ценность представляет применение интегрального показателя, так как это открывает возможности для сравнения с другими субъектами и построения рейтинга.

**2. Уточнен, дополнен и систематизирован комплекс частных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, характеризующий достигнутые результаты воспроизводства жилищного фонда и целевые индикаторы реализации дорожных карт. Предложенный комплекс частных показателей складывается из четырех групп – социальной, технической, рыночной, инвестиционной, выделенных в результате анализа существующих инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.**

В результате анализа существующих инструментов был систематизирован и уточнен комплекс частных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, складывающийся из четырех групп – социальной, технической, ры-

ночной, инвестиционной. Потребительская стоимость жилищного фонда с течением времени меняется, что обусловлено изменением требований населения к качеству жилища, его комфортности, местоположению, инженерному благоустройству. Для того чтобы жилищный фонд отвечал растущим потребностям населения необходимо его постоянное обновление и прирост. Отсутствие развития приведет к стагнации и снижению качества жилья. Поэтому частные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда должны отражать не только состояние жилищного фонда, но и его динамику, т. е. интенсивность изменения показателей состояния.

Таким образом, представим все частные показатели показателями состояния и показателями динамики, позволяющими оценить развитие жилищного фонда (показатели динамики рассчитываются как цепные коэффициенты роста показателей состояния) (табл. 1).

Таблица 1

**Частные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда**

№ п/п	Показатель	
<b>Социальные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда</b>		
1	Показатели состояния	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м <sup>2</sup> /чел
2		Удельный вес числа семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия от числа семей состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %
3		Удельный вес числа семей, получивших жилое помещение по договорам социального найма от общего числа семей, %
4		Доля проживающих в ветхих и аварийных жилых домах, %
5		Доля переселенных из ветхих и аварийных жилых домов к общему количеству проживающих в ветхих и аварийных жилых домах, %
6	Показатели динамики	Годовой рост обеспеченности жильем, д.е.
7		Годовой рост числа семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия, д.е.
8		Годовой рост числа семей, получивших жилое помещение по договорам социального найма от общего числа семей, д.е.
9		Годовой рост проживающих в ветхих и аварийных жилых домах, д.е.
10		Годовой рост численности граждан, переселенных из ветхих и аварийных жилых домов, д.е.
<b>Технические показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда</b>		
1	Показатели состояния	Ввод в действие общей площади жилых домов на 1000 человек населения, м <sup>2</sup>
2		Доля капитально отремонтированной общей жилой площади многоквартирных жилых домов от общей жилой площади, %
3		Доля ввода малоэтажного жилья, %
4		Доля ввода жилья по стандартам экономкласса, %
5		Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, %
6		Удельный вес общей площади, оборудованной основными системами инженерного обеспечения, %
7		Доля площади квартир в жилых зданиях, приостановленных или законсервированных в общем вводе жилья, %

8	Показатели динамики	Годовой рост ввода жилья, д.е.
9		Годовой рост площади капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов, д.е.
10		Годовой рост ввода малоэтажного жилья, д.е.
11		Годовой рост ввода жилья по стандартам экономкласса, д.е.
12		Годовой рост ветхого и аварийного жилищного фонда, д.е.
13		Годовой рост общей площади, оборудованной основными системами инженерного обеспечения, д.е.
14		Годовой рост площади квартир в жилых зданиях, приостановленных или законсервированных, д.е.
<b>Рыночные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда</b>		
1	Показатели состояния	Коэффициент доступности на первичном рынке жилья, лет
2		Коэффициент доступности на вторичном рынке жилья, лет
3		Доля семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, в общем количестве семей, %
4		Оборот рынка жилья на душу населения, м <sup>2</sup> /чел.
5		Отношение среднемесячной арендной платы однокомнатной квартиры к среднедушевому доходу на человека в месяц, руб./руб.
6	Показатели динамики	Годовой рост коэффициента доступности на первичном рынке жилья, д.е.
7		Годовой рост коэффициента доступности на вторичном рынке жилья, д.е.
8		Годовой рост семей, имеющих возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств, д.е.
9		Годовой рост оборота рынка жилья, д.е.
10		Годовой рост арендной платы, д.е.
<b>Инвестиционные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда</b>		
1	Показатели состояния	Объем инвестиций в жилища в расчете на 1 человека, руб./чел.
2		Объем бюджетных средств, направленных на воспроизводство жилищного фонда, в том числе на реализацию целевых программ, выполнение обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан и молодых семей, в расчете на 1 человека, руб./чел.
3		Затраты на капитальный ремонт, руб./м <sup>2</sup>
4		Доля ввода жилых домов населением за счет собственных и привлеченных средств, %
5		Сумма выданных жилищных кредитов на душу населения, руб./чел.
6	Показатели динамики	Годовой рост инвестиций в жилища, д.е.
7		Годовой рост бюджетных средств, направленных на воспроизводство жилищного фонда, в том числе на реализацию целевых программ, выполнение обязательств по обеспечению жильем определенных категорий граждан и молодых семей, д.е.
8		Годовой рост затрат на капитальный ремонт, д.е.
9		Годовой рост ввода в действие жилых домов населением за счет собственных и привлеченных средств, д.е.
10		Годовой рост жилищных кредитов, д.е.

**3. Разработана методика оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, в основе которой лежит оценка эффективности воспроизводства жилищного фонда с точки зрения двух аспектов – показателей состояния, характеризующих воспроизводство жилищного фонда в анализируемый период, и показателей динамики, отражающих интенсивность изменения показателей состояния. На основе результирующих показателей – интегрального показателя и среднего коэффициента роста, сформирована матрица оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, позволяющая оценить эффективность воспроизводства жилищного фонда в ретроспективе в некоторых хронологических рамках.**

Разработанная автором методика оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда заключается в:

1. расчете интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда;
2. расчете среднего коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилищного фонда;
3. построении матрицы оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Основные этапы алгоритма представлены на рис. 1.

Первый этап – подготовительный, включает в себя определение перечня частных показателей и сбор исходных данных для расчета.

Второй этап состоит из двух блоков. Первый блок сводится к расчету агрегированных показателей оценки эффективности по направлениям. Во втором блоке на основе агрегированных показателей рассчитывается интегральный показатель оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Частные показатели состояния обладают разной размерностью. Процедура нормализации на основе формулы линейного масштабирования позволит привести показатели к сопоставимому виду.

Если  $x_{ijt} \rightarrow \max$ , то формула линейного масштабирования имеет следующий вид:

$$X_{ijt} = \frac{x_{ijt} - x_{\min ijt}}{x_{\max ijt} - x_{\min ijt}}, \quad (1)$$

где  $X_{ijt}$  – масштабированное значение  $i$ -го частного показателя;

$x_{ijt}$  – фактическое значение  $i$ -го частного показателя;

$x_{\min ijt}$  – наименьшее рыночное значение  $i$ -го частного показателя (нижняя граница интервала масштабирования);

$x_{\max ijt}$  – наибольшее рыночное значение  $i$ -го частного показателя (верхняя граница интервала масштабирования);

$i = \overline{1, m}$  – количество частных показателей в группе;

$j = \overline{1, n}$  – количество рассматриваемых субъектов;

$t = \overline{1, k}$  – количество анализируемых периодов;

$q$  – количество групп частных показателей, принятых для расчета интегрального показателя (принимает значение до 4).

Если  $x_{ijt} \rightarrow \min$ , то формула линейного масштабирования примет следующий вид:

$$X_{ijt} = \frac{x_{\max ijt} - x_{ijt}}{x_{\max ijt} - x_{\min ijt}}, \quad (2)$$

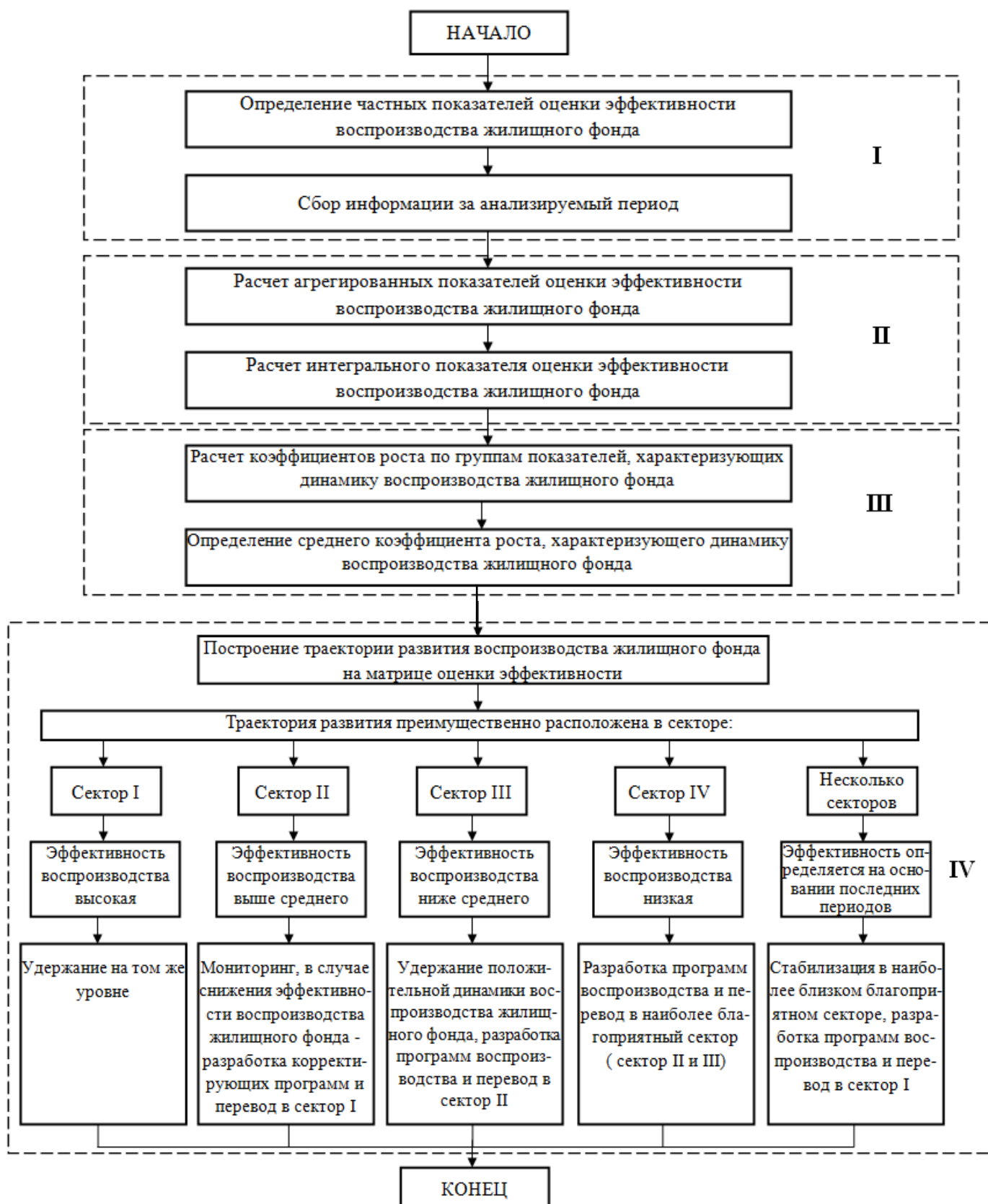


Рис.1. Алгоритм оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда

После процедуры нормализации интегральный показатель оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда определяется с помощью расчета линейной многофакторной функции показателей, частным случаем которой является средняя арифметическая (рис. 2).

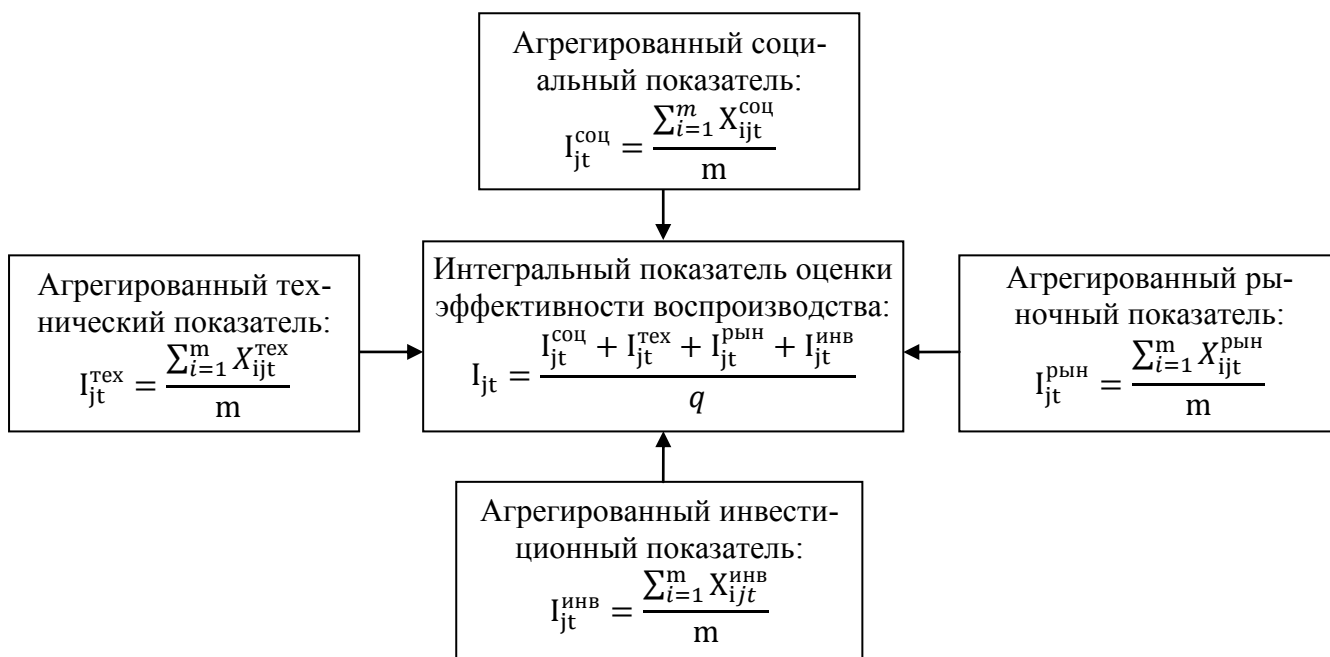


Рис. 2. Схема определения интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда

Третий этап состоит из двух блоков. В первом блоке по группам показателей на основе цепных коэффициентов роста (показателей динамики  $K_{ijt}$ ) рассчитываются коэффициенты роста, характеризующие динамику воспроизводства жилищного фонда. В следующем блоке на основе рассчитанных коэффициентов роста по каждому направлению оценки определяется средний коэффициент роста, характеризующий динамику воспроизводства жилищного фонда. Средний коэффициент роста, характеризующий динамику воспроизводства жилищного фонда, получен с помощью средней геометрической, которая является частным случаем нелинейной многофакторной функции (степенного типа) (рис.3).

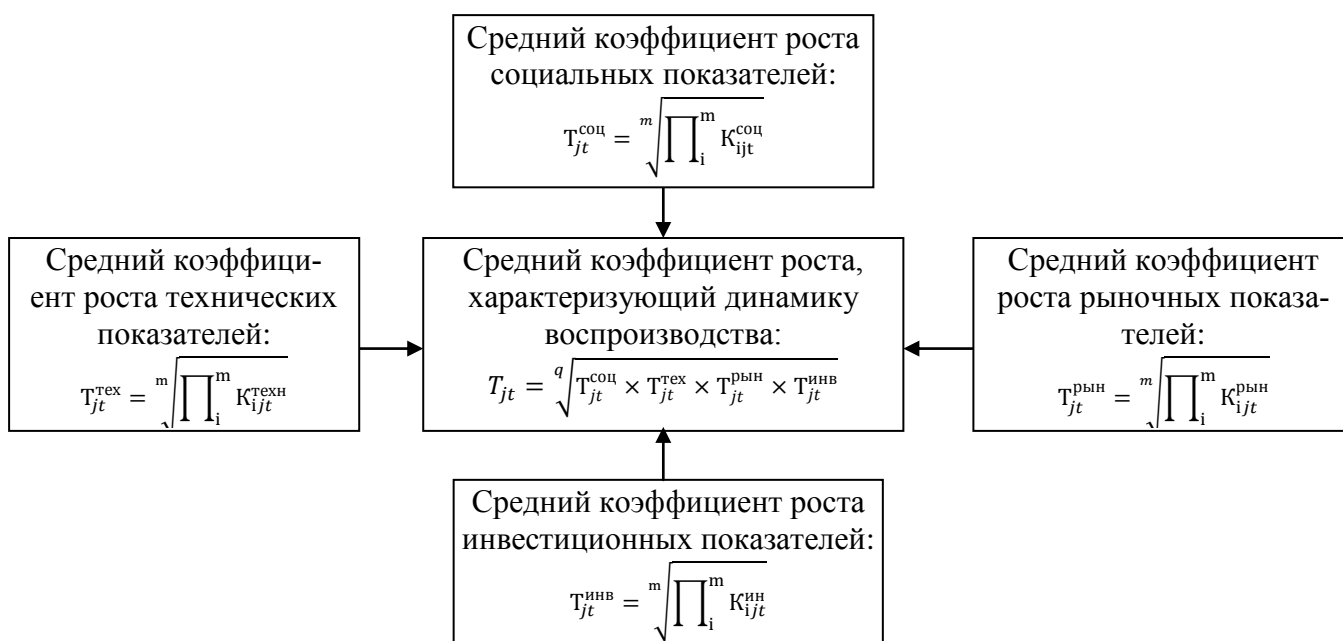


Рис. 3. Схема определения среднего коэффициент роста, характеризующего динамику воспроизводства жилищного фонда

На четвертом этапе строится матрица оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, по горизонтальной оси которой откладывается значение интегрального показателя оценки эффективности, по вертикальной – значение среднего коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилищного фонда (рис.4).

Для интерпретации полученных значений интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда воспользуемся шкалой Харрингтона. В основе построения шкалы Харрингтона лежит идея преобразования полученных значений показателей в безразмерную шкалу желательности. Назначение шкалы желательности – установление соответствия между полученными значениями и оценками желательности того или иного показателя.

Значение интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда находится в пределах от 0 до 1. Значение коэффициента роста может изменяться в больших пределах, но для успешного развития воспроизводственного процесса коэффициент роста не должен быть меньше единицы. Сочетание значений двух этих показателей дает возможность выделить на матрице несколько зон эффективности и дать характеристику воспроизводственному процессу рассматриваемого субъекта.



Рис. 4. Матрица оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда

Отсутствие развития (коэффициент роста меньше 1) приведет к ухудшению показателей состояния в будущем периоде. Справедливо и обратное утверждение. Мероприятия, направленные на развитие воспроизводства жилищного фонда, имеют отложенный эффект, поэтому если в текущем периоде показатели, характеризующие

динамику процесса воспроизводства, положительные, то в случае благоприятных обстоятельств результат, отраженный в интегральном показателе, возрастет.

В табл. 2 представлены критерии оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Таблица 2

Критерии оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда

Оценка эффективности	Условие	Расположение на матрице
«высокая»	$\begin{cases} I_t \geq 0,8 \\ K_t \leq 1 \end{cases} \bigvee \begin{cases} I_t \geq 0,63 \\ K_t > 1 \end{cases}$	Сектор I
«выше среднего»	$\begin{cases} 0,63 \leq I_t < 0,8 \\ K_t \leq 1 \end{cases} \bigvee \begin{cases} 0,37 \leq I_t < 0,63 \\ K_t > 1 \end{cases}$	Сектор II
«ниже среднего»	$\begin{cases} 0,37 \leq I_t < 0,63 \\ K_t \leq 1 \end{cases} \bigvee \begin{cases} 0,2 \leq I_t < 0,37 \\ K_t > 1 \end{cases}$	Сектор III
«низкая»	$\begin{cases} 0 \leq I_t < 0,37 \\ K_t \leq 1 \end{cases} \bigvee \begin{cases} 0 \leq I_t < 0,2 \\ K_t > 1 \end{cases}$	Сектор IV

**5. Разработаны методические рекомендации по формированию дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда, как одного из эффективных инструментов планирования, прогнозирования и управления в сфере экономики. В основу дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда предложена авторская методика оценки эффективности, бенчмаркинг и краудсорсинг (передача некоторых производственных функций неопределенному кругу лиц посредством информационных технологий). Результаты оценки по авторской методике, применение бенчмаркинга и краудсорсинга позволят создать объективную информационную базу для разработки эффективных управленческих решений с последующей их реализацией в дорожной карте.**

В настоящее время одним из эффективных инструментов планирования, прогнозирования и управления в сфере экономики признано дорожное картирование.

Цель дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда – создание комфортных условий для проживания граждан и повышение эффективности воспроизводства жилья. Задачами дорожной карты являются решение социальных, технических, рыночных и инвестиционных проблем, что соответствует направлениям оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

На рис. 5 представлена предлагаемая нами общая схема формирования дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда. Формирование дорожных карт, направленных на развитие производственного процесса, должно осуществляться на основе оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда по предложенной автором методике.

Схема формирования дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда представлена 4-мя этапами (рис. 5). I этап включает подготовительные работы, обеспечивающие сбор исходной информации для создания дорожной карты. В основу разработки дорожной карты положена авторская методика оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, позволяющая рассмотреть ретроспективно существующие в данной сфере проблемы, выявить тенденции и перспективы её развития. Оценка эффективности воспроизводства жилищного фонда не только предоставит



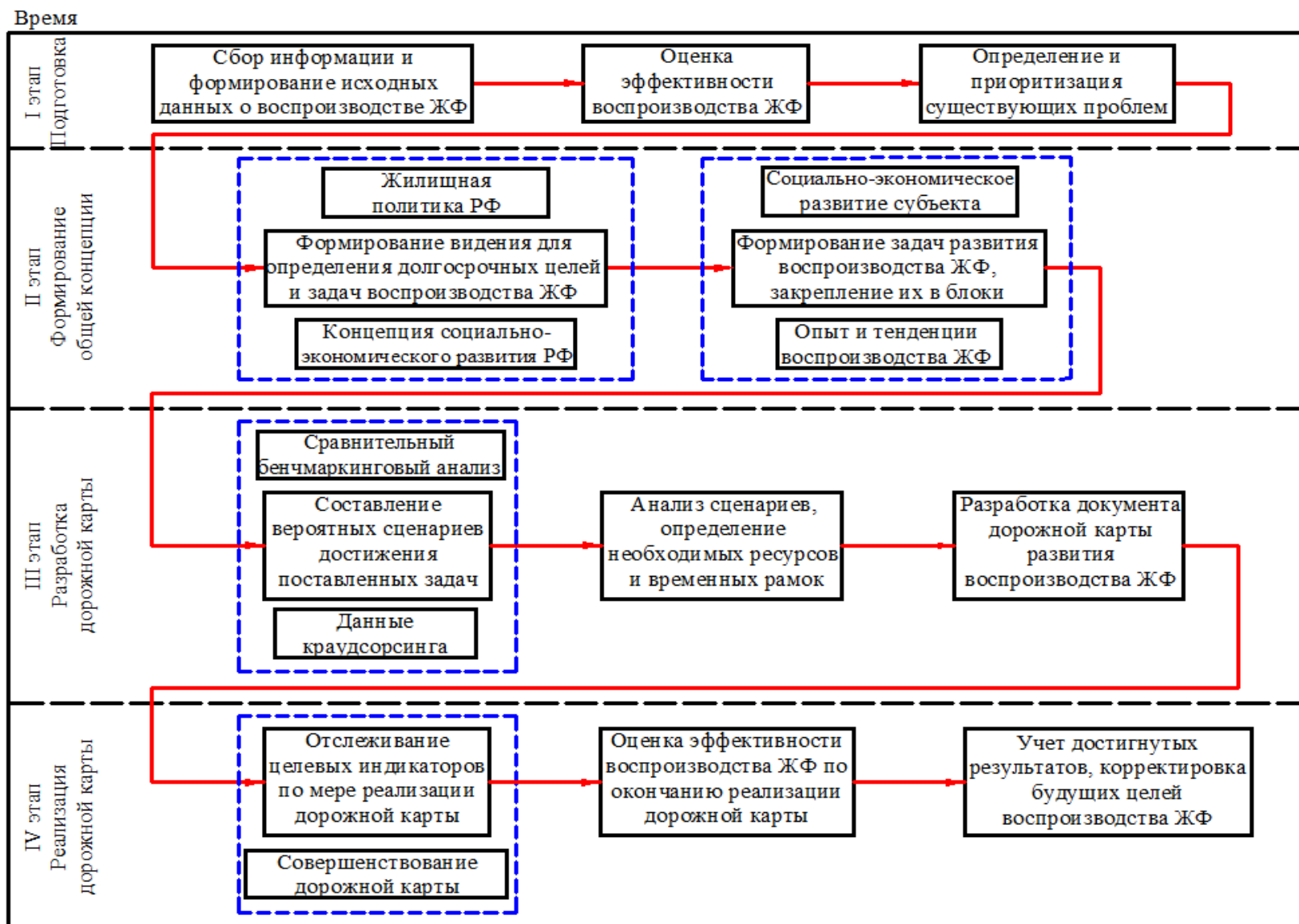


Рис. 5. Схема формирования дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда

исходную информацию для разработки дорожной карты, но и поможет точнее спрогнозировать развитие процесса воспроизводства и задать достижимые целевые индикаторы. Результатом проведения оценки является определение проблем сферы воспроизводства жилищного фонда и их приоритизация.

На II этапе разрабатывается общая концепция развития воспроизводства жилищного фонда с учетом систематизации собранной информации и результатов оценки эффективности. После выбора и детализации целей развития воспроизводства жилья определяются конкретные задачи. Взаимосвязанные задачи закрепляются в отдельные блоки, решение которых позволит достичь поставленных целей.

III этап включает в себя разработку документа дорожной карты. Поскольку воспроизводство жилищного фонда имеет непосредственное отношение к населению и затрагивает интересы граждан, в процедуру разработки дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда положены принципы краудсорсинга. Краудсорсинг позволяет использовать знания и экспертный потенциал всех заинтересованных граждан, при этом программы и проекты развития воспроизводства жилищного фонда, разработанные с помощью краудсорсинга, более привлекательны для населения, так как сами потребители задействованы при их создании.

Составление дорожных карт развития воспроизводства жилищного фонда и определение рациональных путей решения жилищной проблемы требуют разработки и осуществления таких мероприятий, которые при минимальных или заданных ресурсах обеспечат достижение наибольших результатов повышения качества жилищных условий. Инструментом для решения данной задачи является сравнительный бенчмаркинг-анализ.

Бенчмаркинг предполагает сравнение показателей одного региона или муниципального образования с другими с целью получения информации о существующих преимуществах и недостатках. Данный подход позволяет повысить конкурентоспособность субъекта, поскольку большинство городов и регионов конкурируют друг с другом с целью привлечения инвестиций, возрастания влияния и т.д.

С помощью сравнительного бенчмаркинг-анализа и данных краудсорсинга разрабатываются вероятные сценарии достижения выдвинутых целей и задач. Проанализировав регуляторные ограничения, необходимые ресурсы, технологии и другие существующие препятствия можно выстроить оптимальный путь для достижения желаемых целей. Цели и задачи, поставленные на предыдущем этапе, детализируются и уточняются в соответствии с оптимальным сценарием. Меры, которые должны быть реализованы, оформляются в план мероприятий дорожной карты.

Целям и задачам должен соответствовать определенный круг индикаторов, то есть решение определенной задачи должно подтверждаться системой показателей. В качестве индикаторов в дорожной карте развития воспроизводства выступают частные показатели оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

На IV этапе происходит внедрение и мониторинг реализации дорожной карты, который позволит судить о достижении целевых показателей и, при необходимости, введения соответствующих изменений. Дорожная карта может пересматриваться, модифицироваться и совершенствоваться в соответствии с достигаемым прогрессом, приоритеты и временные рамки могут быть скорректированы.

По окончании реализации дорожной карты должна проводиться повторная оценка эффективности воспроизводства жилищного фонда, в результате которой определяется степень достижения поставленных целей и осуществляется их последующая корректировка.

**5. Разработан алгоритм построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда на основе предложенной методики оценки. Согласно разработанным с использованием шкалы Харрингтона критериям оценки эффективности каждому диапазону значений интегрального показателя и коэффициента роста соответствует балл, сумма которых по всем анализируемым периодам позволит определить позицию, занимаемую в рейтинге. Построение рейтинга представляет собой упрощенную систему мониторинга и оценки результативности на основе интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда и среднего коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилья.**

Для построения рейтинга на основе авторской методики предложен алгоритм, который позволит преобразовать полученные результаты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда в рейтинг, понятный и доступный широкому кругу лиц (рис.6).

Матрица оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда представлена 10 секторами (рис. 4), каждому из которых соответствует диапазон возможных значений интегрального показателя и коэффициента роста. Сектору с наивысшей оценкой эффективности присвоим балл 1, сектору с самой низкой эффективностью – балл 10. Таким образом, чем выше балл, тем ниже эффективность воспроизводства жилищного фонда.

Оценив, согласно представленной системе баллов, значения интегрального показателя оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда и коэффициента роста, характеризующего динамику воспроизводства жилья по каждому анализируемому периоду, можно определить рейтинг региона по суммарному количеству баллов за весь период, проранжировав их в порядке возрастания значения. Таким образом, наилучший рейтинг эффективности воспроизводства жилищного фонда будет у региона с наименьшей суммой баллов по всем периодам.

**6. Проведена апробация модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда, показавшая их практическую применимость на региональном и муниципальном уровнях. В результате апробации модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда получены оценка и рейтинг эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов Уральского Федерального округа и ряда муниципальных образований Тюменской области.**

На примере регионов Уральского Федерального округа и ряда муниципальных образований Тюменской области была показана возможность практического применения модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном и муниципальном уровнях.

В процессе апробации были определены источники информации и методы расчета частных показателей, а также сформированы общие рекомендации по повышению эффективности воспроизводства жилищного фонда.

По методике, предложенной автором, была проведена оценка и рейтингование эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов Уральского федерального округа: Тюменской (без автономных округов), Курганской, Свердловской и Челябинской областей. Матрицы оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов Уральского Федерального округа представлена на рис. 7. Значения интегральных показателей, средних коэффициентов роста и рейтинг приведены в табл.3.

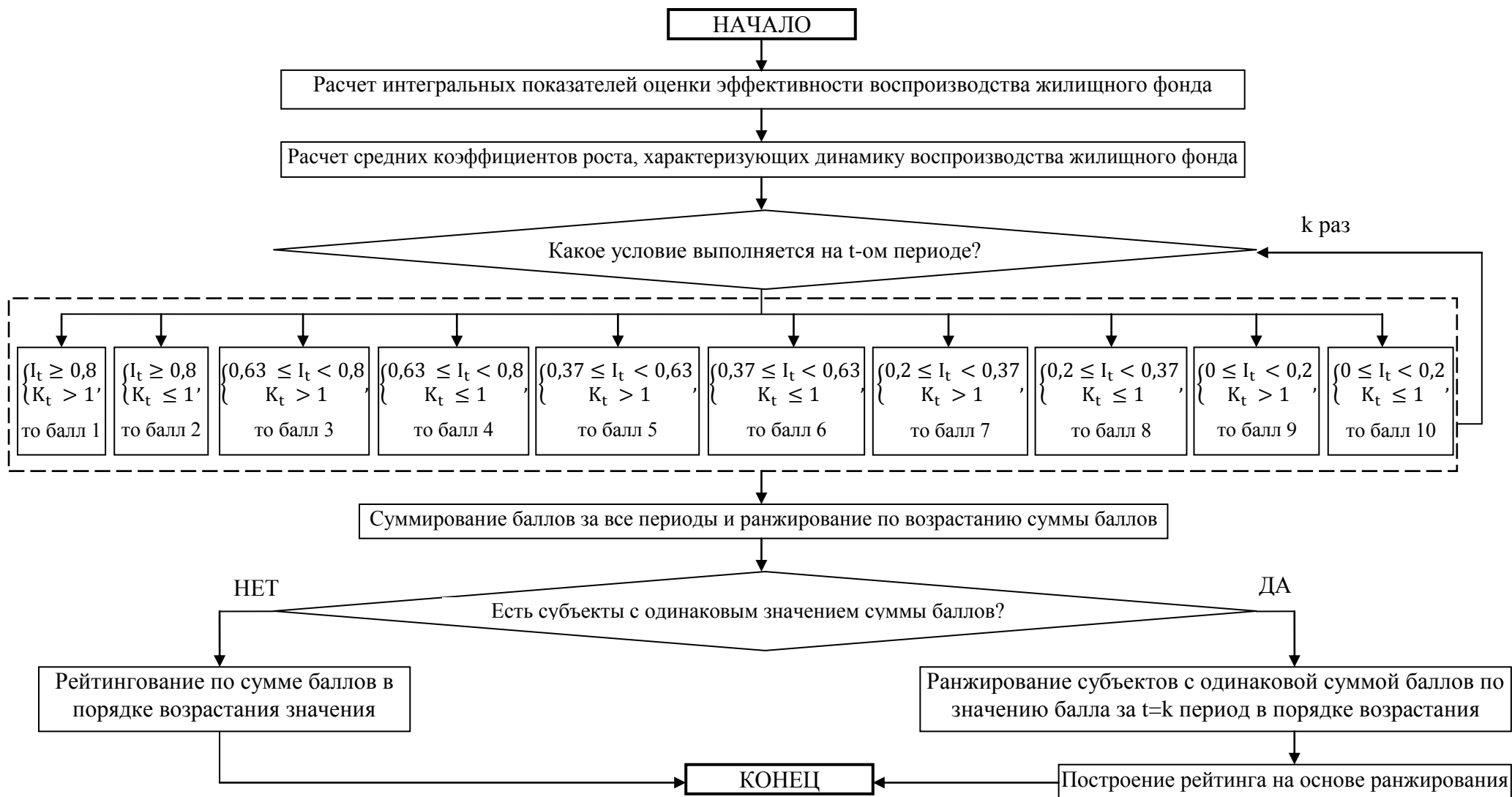


Рис. 6. Алгоритм построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда

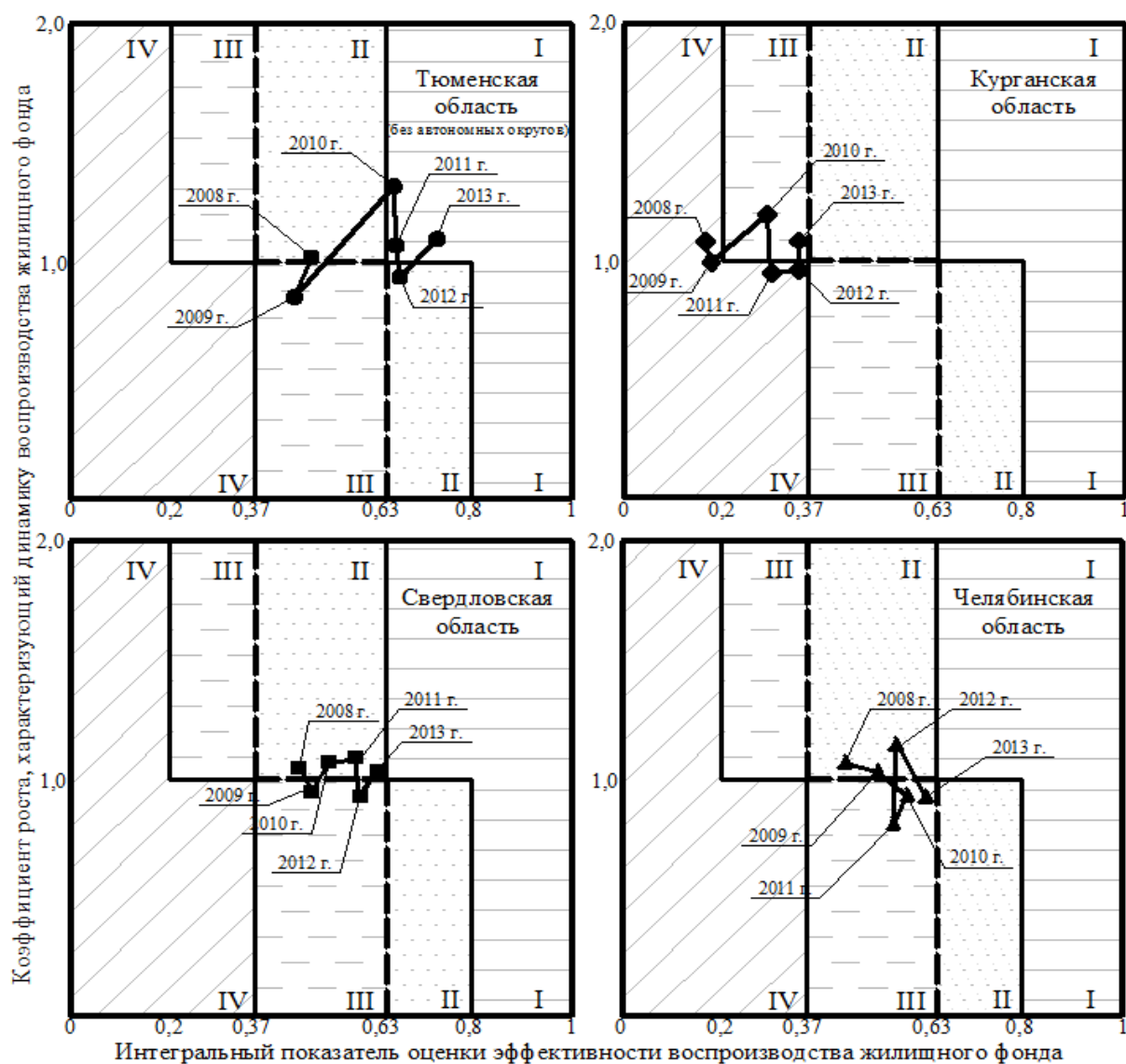


Рис. 7. Матрицы оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов Уральского федерального округа

Результаты оценки и позиции в рейтинге распределились следующим образом:

- эффективность воспроизводства жилищного фонда в Тюменской области (без автономных округов) высокая, позиция в рейтинге 1;
- эффективность воспроизводства жилищного фонда в Свердловской области выше среднего, позиция в рейтинге 2;
- эффективность воспроизводства жилищного фонда в Челябинской области ниже среднего, позиция в рейтинге 3;
- эффективность воспроизводства жилищного фонда в Курганской области низкая, позиция в рейтинге 4.

В целом, по мнению автора, модернизированные инструменты оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда могут быть внедрены в деятельность органов исполнительной власти, как на федеральном, так и на региональном и муниципальном уровнях управления, заинтересованных в улучшении результатов воспроизводства жилищного фонда и повышении качества жилищных условий населения, а также с целью рейтингования и проведения в отношении нижестоящих органов оценки эффективности управления в сфере воспроизводства жилищного фонда.

Таблица 3

Рейтинг эффективности воспроизводства жилищного фонда регионов  
Уральского федерального округа

Регион		Тюменская область (без АО)	Свердловская область	Челябинская область	Курганская область
Интегральный показатель	2008	0,485	0,472	0,482	0,165
	2009	0,461	0,502	0,547	0,176
	2010	0,644	0,535	0,569	0,306
	2011	0,678	0,595	0,558	0,326
	2012	0,672	0,580	0,554	0,345
	2013	0,732	0,601	0,598	0,365
Коэффициент роста	2008	1,008	1,042	1,046	1,082
	2009	0,904	0,974	1,012	0,992
	2010	1,320	1,083	0,974	1,225
	2011	1,013	1,079	0,932	0,995
	2012	0,961	0,993	1,136	0,979
	2013	1,098	1,042	0,975	1,032
Балл	2008	5	5	5	9
	2009	6	6	5	10
	2010	3	5	6	7
	2011	3	5	6	8
	2012	4	6	5	8
	2013	3	5	6	7
<b>Общий балл</b>		<b>24</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>49</b>
<b>Рейтинг</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

### III. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Анализ существующих инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда позволил обосновать направления модернизации и сформулировать требования к авторской методике оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда.

2. Систематизация и уточнение частных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда позволили разработать комплекс взаимодополняющих показателей, складывающийся из четырех групп – социальной, технической, рыночной, инвестиционной, позволяющий оценить достигнутые результаты воспроизводства жилищного фонда, и выступающий в качестве целевых индикаторов реализации дорожных карт.

3. Разработка авторской методики, основанной на расчете интегрального показателя и среднего коэффициента роста, позволила предложить доступный инструмент прикладного характера для оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда на региональном и муниципальном уровнях с графической визуализацией результатов за некоторый хронологический период на матрице оценки эффективности.

4. Разработка методических рекомендаций по формированию дорожной карты развития воспроизводства жилищного фонда позволила предложить органам исполнительной власти эффективный инструмент планирования и мониторинга развития воспроизводства жилищного фонда.

5. Разработка алгоритма построения рейтинга эффективности воспроизводства жилищного фонда, исходными данными для которого являются значения интегральных показателей оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда и средних коэффициентов роста, характеризующих динамику воспроизводства жилья, позволила предложить упрощенную систему мониторинга и оценки результатов реализации жилищной политики.

6. Апробация модернизированных инструментов оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда показала возможность их практического применения на региональном и муниципальном уровнях.

#### **IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ**

##### **а) статьи в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Минобрнауки РФ:**

1. Шестакова А.П. К вопросу о систематизации отечественного опыта реконструкции жилых домов первых массовых серий / Н.М. Чикишева, А.П. Шестакова // Управление экономическими системами [электронный журнал]. – 2013. – №3(51). Режим доступа: <http://www.uecs.ru/marketing/item/2055-2013-03-26-08-30-49>. – 0,375 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

2. Шестакова А.П. Поиск путей повышения комфортности жизни населения при оптимизации жилищного фонда с сохранением структуры центральной части города/ Л.А. Филимонова, А.П. Шестакова // Менеджмент в России и за рубежом.– 2014.–№4.– с.53–60.–0,5 п.л. (авт. 0,25 п.л.)

3. Шестакова А.П. Анализ существующих подходов к оценке социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда / А.П. Шестакова // Экономика и предпринимательство. – 2014. – №9(50). – С. 710–715. – 0,375 п.л.

4. Шестакова А.П. Формирование методики оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда / А.П. Шестакова // Экономика и предпринимательство. – 2015. – №4 (ч.1)(57-1). – С. 260–264. – 0,31 п.л.

##### **б) статьи в других изданиях и научных журналах, сборниках научных трудов**

5. Шестакова А.П. Инвестиционно- строительная деятельность в Тюменской области: проблемы и пути развития / А.П. Шестакова // Сборник материалов X научной конференции молодых ученых, аспирантов и соискателей ТюмГАСУ; под ред. д-ра биол. наук, проф. В.Л. Телицына и канд. техн. наук, доцента К.Н. Илюхина. – Тюмень: РИО ГОУ ВПО ТюмГАСУ, 2011. – С. 131–134. – 0,25 п.л.

6. Шестакова А.П. Инвестиционная привлекательность объектов недвижимости / А.П. Шестакова//Сборник материалов XI научной конференции молодых ученых, аспирантов и соискателей ТюмГАСУ; под ред. д-ра биол. наук, проф. В.Л. Телицына и канд. техн. наук, доц. К.Н. Илюхина. – Тюмень: РИО ТюмГАСУ, 2011. – С. 174 – 176. – 0,18 п.л.

7. Шестакова А.П. Анализ существующих подходов к оценке коммерческой эффективности проектов реконструкции жилищного фонда / А.П. Шестакова // Сборник материалов XII научной конференции молодых ученых, аспирантов и соискате-

лей ТюмГАСУ; под ред. д-ра биол. наук, проф. В.Л. Телицына и канд. техн. наук, доц. К.Н. Илюхина. – Тюмень: РИО ТюмГАСУ, 2013. – С. 271–275. – 0,25 п.л.

8. Шестакова А.П. Инвестиционная эффективность объектов недвижимости / А.П. Шестакова // Современные проблемы управления: сборник статей. Выпуск 4; под ред. д-ра экон. наук, профессора Н.М. Чикишевой. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2012. – С. 221–225. – 0,25 п.л.

9. Шестакова А.П. Анализ зарубежного опыта реконструкции / А.П. Шестакова // Современные проблемы управления: сборник статей. Выпуск 5; под ред. д-ра экон. наук, проф. Н.М. Чикишевой. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2012. – С. 170–175. – 0,25 п.л.

10. Шестакова А.П. Анализ текущего состояния жилищного фонда юга Тюменской области // Современные проблемы управления: сборник статей. Выпуск 5; под ред. д-ра экон. наук, профессора Н.М. Чикишевой. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2012. – С. 175–178. – 0,18 п.л.

11. Шестакова А.П. К вопросу об учете социальных результатов при оценке эффективности воспроизводства жилищного фонда / А.П. Шестакова // Актуальные проблемы строительства, экологии и энергосбережения в условиях западной Сибири. – В 3-х т. – Т.1. – Тюмень: РИО ТюмГАСУ, 2014. – С. 201–205. – 0,25 п.л.

12. Шестакова А.П. Оценка эффективности воспроизводства жилищного фонда муниципальных образований Тюменской области/ Н.М. Чикишева, А.П. Шестакова //Инвестиции и недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: материалы Пятой Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, 10–13 марта 2015г.: в 2ч. ч1[Текста]/ под ред. Т. Ю. Овсянниковой. – Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2015. – С. 207-212. – 0,375 п.л. (авт. 0,2 п.л.)

*Научное издание*

**ШЕСТАКОВА АЛЕНА ПЕТРОВНА**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**Модернизация инструментов оценки  
эффективности воспроизводства жилищного фонда**

Подписано в печать 23.04.2015. Формат 60×90 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ. л. 1,5. Тираж 100 экз. Заказ № 5230  
Отпечатано в ИПО БГУЭП.

Байкальский государственный университет экономики и права  
664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11