

На правах рукописи



АСТАФЬЕВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

**МЕХАНИЗМ ГОСУДАРСТВЕННО-ОБЩЕСТВЕННОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Иркутск – 2016

Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»

Научный консультант

Чернышов Леонид Николаевич

доктор экономических наук, профессор, директор института «Сити менеджмента» института ДПО ГАСИС НИУ «Высшая школа экономики», г. Москва.

Официальные оппоненты

Платонов Анатолий Михайлович, доктор экономических наук, профессор, профессор-консультант кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б. Н. Ельцина», г. Екатеринбург.

Иваненко Лариса Викторовна, доктор экономических наук, доцент, директор инновационного научно-образовательного центра «Экономика города и муниципальное управление» ФГАОУ ВО «Самарский государственный аэрокосмический университет имени академика С. П. Королёва (национальный исследовательский университет)», г. Самара.

Кашина Екатерина Владимировна, доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономики и организации предприятий энергетического и транспортного комплекса ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», г. Красноярск.

Ведущая организация

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», г. Воронеж.

Защита состоится 19 мая 2016 г. в 12 часов на заседании диссертационного совета Д 212.070.05 на базе 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 Байкальского государственного университета по адресу: 664003, г.Иркутск, ул. Ленина 11, корпус 2, ауд.101. и на сайте www.bgu.ru.

Автореферат диссертации и сведения о защите размещены 15 февраля 2016 г. на сайте ВАК Минобрнауки РФ <http://vak.ed.gov.ru> и на официальном сайте ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (www.bgu.ru) (до 29.10.15 г. ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права»).

Отзывы на автореферат присылать по адресу: 664003, г.Иркутск, ул. Ленина 11, БГУ, ученому секретарю диссертационного совета Д 212.070.05.

Автореферат разослан _____ года

Ученый секретарь диссертационного совета,
доктор экономических наук, профессор



Т.В. Светник

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. Реформа жилищной сферы России, начавшаяся в 90-х гг. XX века и направленная на изменение механизма регулирования и финансирования деятельности строительных и эксплуатационных организаций, обнажила проблемы, связанные как с источниками привлечения средств для строительства и эксплуатации многоквартирных домов, так и с ролью собственников жилых помещений в осуществлении контроля качества строительства и эксплуатации жилья. Изношенные сети, большая доля аварийного и ветхого жилья, сокращение государственного финансирования капитального ремонта – все эти проблемы стали наследием постперестроечного периода, которые необходимо решать в новых условиях хозяйствования. При этом изменилась и роль государства при осуществлении допуска строительных организаций, как одной из составляющей жилищной сферы, к работам по возведению жилья. Если ранее государство само отвечало за качество строительных работ, ограничивая допуск к работам недобросовестных организаций путем выдачи лицензий, то с внесением изменений в Градостроительный кодекс и закон «О саморегулируемых организациях» (в соответствии с ФЗ №148 от 22.06.2008 г.) строительная отрасль лишилась непосредственного государственного контроля над ней. Контроль за качеством продукции, работ и услуг в соответствии с законом стал осуществляться профессиональными сообществами (саморегулируемыми организациями (СРО)). Однако, степень контроля за качеством, несмотря на единое законодательство, является различной в зависимости от качества работы того или иного СРО, при том, что затраты строительных организаций выросли многократно, на качестве работ это не отразилось, что по сути означает создание государством институциональной ловушки, повлиявшей на рост транзакционных издержек по вхождению предприятий в отрасль.

Другая наиважнейшая составляющая жилищной сферы – жилищно-коммунальный комплекс, также в последнее время претерпел существенные изменения за счет введения лицензирования управляющих компаний, установления сборов на капитальный ремонт многоквартирных домов (МКД) и других нововведений, нашедших отражение в Жилищном кодексе. При этом все последние годы число жалоб населения на качество оказываемых работ и услуг, на действия власти в этом направлении увеличивается. Анализ статистических данных, отчетов Уполномоченных по правам человека, отчетов Служб по жилищному надзору в различных регионах позволил сделать вывод о низкой удовлетворенности населения от качества работы управляющих организаций. Эта ситуация дополняется постоянным ростом как коммунальных тарифов, так и стоимости услуг по содержанию многоквартирных домов, нежеланием населения оплачивать взносы в фонды капитального ремонта и т.п. Все эти проблемы приводят к росту неплатежей населения за услуги ЖКХ, а это сказывается на невозможности восстановления изношенных сетей, качественного управления многоквартирными домами, капитального ремонта домов и т.п.

Различные подходы к регулированию процессов в жилищной сфере и проблемы обеспечения эффективной координации между участниками рынка строительства и эксплуатации жилой недвижимости приводят к снижению защищенности собственников жилья от недобросовестных исполнителей работ и услуг. Необходимость решения перечисленных проблем в жилищной сфере требует обеспечения более тесного взаимодействия между органами государственной и муниципальной власти, общественными организациями в жилищной сфере, строительными и управляющими организациями с целью достижения наилучшего соотношения стоимости оказания

услуг по управлению многоквартирными домами и качества управления многоквартирными домами, что определило тему и основные направления диссертационного исследования.

Степень научной разработанности проблемы. Отличительной особенностью современного механизма регулирования российской экономики, и в особенности в жилищной сфере, является разрозненность усилий различных регулирующих структур, что приводит к недостаточной защищенности жильцов от некачественно построенных многоквартирных домов и некачественно оказываемых услуг по управлению этими домами. Эти проблемы являются следствием недостаточного внимания в теории и на практике проблемам обеспечения эффективной координации деятельности организаций, связанных с регулированием процессов в жилищной сфере. Основное применение государственно-общественных методов регулирования субъектов экономической деятельности связано с появлением института саморегулирования, первое понятие которого было закреплено в Постановлении Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку от 12 июля 1995 г. №3. С этого времени и начались активные научные изыскания в области осуществления демонополизации и саморегулирования процессов в экономике.

Научные исследования в области введения саморегулирования в строительстве и ЖКХ начались с момента принятия закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». В строительстве это привело к созданию множества саморегулируемых организаций во главе с Национальным объединением (НОСТРОЙ). Со времени принятия закона заинтересованными структурами и организациями производились попытки добиться децентрализации процесса регулирования и в сфере управления многоквартирными домами, но законодатель решил усилить государственную роль в этом процессе и в 2014 году в этой сфере было введено лицензирование управляющих компаний. Тем не менее, большая роль по контролю качества работы управляющих организаций на законодательном уровне отведена общественным организациям, степень взаимодействия которых с существующими институтами регулирования остается недостаточной.

При изучении институционального аспекта выбранной темы использовались труды ведущих представителей институциональной экономики, самоорганизации и саморегулирования в России и за рубежом: Андрианова В. Д., Аузана А. А., Боулза С., Брейера С., Вогела С., Зельвинской А. А., Золотова А. В., Кирдяшкина Д., Крючковой П. В., Лазарко И., Мау В. А., Норта Д., Обыденова А. Н., Олейника А. Н., Потехина В. А., Полтеровича В. М., Пробста Дж., Пригожина И. Р., Радыгина А. Д., Регена В., Сeryбрякова А. В., Сыройжко В. В., Свана Д., Троцковского А. А., Энтова Р. М., Ясина Е. Г. и др.

При проведении исследования по вопросам управления, регулирования и оценки инвестиционной привлекательности в строительстве, управлении недвижимостью и жилищно-коммунальном хозяйстве в диссертации использованы труды ученых: Аксенова П. Н., Асаула А. М., Беляева М. К., Богуславского Ю. А., Бузырева В. В., Бурнусузяна А. С., Герасимова А. А., Горышиной О. А., Городновой Н. В., Гребенщикова В. С., Гумбы Х. М., Иванова Ю. В., Казинца Л. А., Коробко В. И., Каплана Л. М., Ларионова А. Н., Минаева Н. Н., Муромцева С. А., Панибратова Ю. П., Платонова А. М., Руткаускас Т. К., Рыбальченко М. Б., Светник Т. В., Серебрякова А. В., Смирнова Е. Б., Смирнова В. Г., Хомкалова Г. В., Чатуева Ф. Ю., Чекардиной Е. Б., Чернышова Л. Н. и др.

При изучении проблем управления качеством и оценки эффективности деятельности организаций были использованы труды ученых: Лукмановой И. Г., Литвиновой

И. Н., Наний Т. В., Сидоренкова М. В., Терехина В. А., Филиппова Д. С., Харрингтона Дж., Цвигун И. В., Чупрова С. В., Щукиной О. С. и др.

Недостаточная изученность вопросов взаимодействия государства, профессиональных и общественных организаций в жилищной сфере, отражающаяся на отсутствии должного контроля за качеством создания и управления объектами жилой недвижимости приводит, как следствие, к появлению дополнительных затрат у населения по устранению последствий некачественного строительства при эксплуатации многоквартирных домов. В связи с этим, концепция проводимого в работе исследования заключается в обосновании необходимости объединения усилий различных институтов регулирования (государственного, отраслевого и общественного) для повышения удовлетворенности населения качеством проживания в многоквартирных домах путем формирования совокупности целей, задач, принципов, норм и правил регулирования процессов в жилищной сфере.

Отмеченные проблемы в жилищной сфере и сформулированная концепция позволили обозначить **рабочую гипотезу** исследования в том, что обеспечение повышения удовлетворенности населения качеством работ и услуг в жилищной сфере и снижения жилищно-коммунальных расходов возможны только при достижении сбалансированного взаимодействия государственных и общественных форм регулирования.

Полученные результаты исследования, их теоретические, методологические положения и рекомендации дают новое представление о развитии государственно-общественного регулирования сферы строительства и эксплуатации недвижимости как института, инструменты, методы и принципы функционирования которого направлены на повышение качества объектов недвижимости за счет развития интеграционных процессов.

Цель и задачи исследования.

Целью настоящей работы является развитие теории и практики государственно-общественного регулирования в жилищной сфере и формирование механизма, обеспечивающего повышение как качества управления процессами в жилищной сфере, так и качества строительных объектов и их эксплуатации.

Исходя из цели, в работе поставлены и решены следующие задачи, комплекс которых определяет логику диссертационного исследования:

- выявить и обобщить существующие взаимосвязи между различными субъектами, занимающимися регулированием процессов в жилищной сфере, и сформировать на их основе «институт государственно-общественного регулирования»;
- оценить особенности осуществления надзора в строительстве со стороны государства при лицензировании и со стороны некоммерческих партнерств при саморегулировании, выявить имеющиеся недостатки, институциональные дисфункции и предложить направления совершенствования осуществления контрольных функций;
- изучить опыт монополизации и развития конкуренции в зарубежных странах с целью адаптации его к жилищной сфере в Российской Федерации;
- структурировать жалобы, обращения населения, нарушения законодательства в жилищной сфере в отношении: качества строительства многоквартирных домов; качества их эксплуатации; действий (бездействий) органов власти по предупреждению нарушений в жилищной сфере;
- сформировать механизм функционирования института государственно-общественного регулирования в жилищной сфере;

- выявить основные проблемы в жилищной сфере, как в отношении качества предоставления услуг, так и в отношении тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов и определить направления их совершенствования для достижения наиболее эффективного соотношения «цена-качество»;
- разработать экономико-математические модели, направленные на выявление оптимального соотношения государственных и общественных инструментов регулирования, а также на развитие конкуренции на рынке оказания жилищных услуг;
- систематизировать подходы к формированию фонда капитального ремонта и специальных счетов на проведение капитального ремонта в рамках реализации принципа защиты прав и интересов граждан, связанных с владением объектами жилой недвижимости, и предложить направления совершенствования системы накопления, сбережения и использования собранных средств;
- разработать алгоритм определения и оценки степени удовлетворенности населения качеством строительства и управления жильем с целью развития принципа конкуренции при выборе наилучшей строительной и (или) управляющей компании;
- оценить существующие методы определения эффективности, добросовестности, надежности организаций, связанных со сферой строительства и эксплуатации жилья, и предложить направления их модернизации с учетом принципов государственно-общественного регулирования;
- сформировать методiku оценки качества работы строительных и управляющих компаний в сфере эксплуатации недвижимости путем их рейтингования на основе учета общественного мнения жильцов, с целью повышения качества управления многоквартирными домами и развития конкуренции в этой сфере деятельности;
- оценить эффективность мероприятий по совершенствованию регулирования в жилищной сфере путем развития конкуренции и открытости управляющих компаний, нацеленных на снижение транзакционных издержек населения на поиск и смену недобросовестных управляющих компаний.

Область исследования. Исследование соответствует пунктам 1.3.53. Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом; исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы; государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве; 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики, 1.3.73. Анализ состояния и определение тенденций развития сферы жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм функционирования» паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Объектом исследования является жилищная сфера, состоящая из взаимодействующих друг с другом строительных предприятий и управляющих компаний, саморегулируемых и общественных организаций, населения и органов исполнительной власти с целью обеспечения взаимного интереса при строительстве и эксплуатации жилой недвижимости с соблюдением нормативного качества ведения работ и оказания услуг.

Предмет исследования – формальные и неформальные нормы и правила регулирования процессов в жилищной сфере, сложившиеся в России, пути и способы со-

вершенствования этих норм и правил путем развития механизма государственно-общественного регулирования, обеспечивающего необходимый уровень взаимодействия органов государственного, отраслевого и общественного регулирования при создании и эксплуатации жилья.

Теоретической базой диссертационного исследования послужили труды отечественных и зарубежных исследователей в области институциональной экономики, демонополизации, самоорганизации, саморегулирования различных отраслей экономики и, в частности, оценки качества и эффективности деятельности строительных предприятий и реформирования жилищно-коммунального хозяйства.

Методологической основой исследования является комплекс научных методов познания, включающий: общенаучные методы (анализ, синтез, системность, комплексность), специальные экономические методы (сравнения, графический, аналитических группировок), методы экономико-математического моделирования (корреляционно-регрессионный анализ), методы выборочного наблюдения, методы экспертных оценок, оптимизационные модели. Обработка данных статистических опросов проводилась при помощи табличного процессора Microsoft Excel и SPSS 7.0. Описание механизма государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере осуществлялось при помощи программы Microsoft Visio.

Информационную базу исследования составили действующие законодательные и нормативные акты Российской Федерации, официальные статистические материалы, отражающие состояние и динамику развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства России, отчеты Уполномоченных по правам человека из 40 регионов Российской Федерации и Служб по жилищному надзору из 12 регионов Сибирского Федерального округа, статистические данные по Иркутской области, материалы периодической печати и научно-практических конференций, материалы финансовой и статистической отчетности строительных предприятий, информационные ресурсы сети Интернет, а также данные, полученные автором самостоятельно по результатам проведенных опросов и обследований.

Основные результаты исследования и их научная новизна заключаются в выработке теоретических положений, разработке методологии развития государственно-общественного регулирования в жилищной сфере, при главенствующей роли государства в качестве сорегулятора, с целью повышения качества объектов недвижимости, сокращения затрат населения на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов и включают в себя следующие элементы:

- введено в научный оборот понятие «институт государственно-общественного регулирования» в жилищной сфере с целью повышения качества управления многоквартирными домами, обосновывающее роль отраслевых, общественных организаций и государства в качестве сорегуляторов протекающих процесс (раздел 1.1, с. 20-41 диссертации);

- формализованы действующие подходы к государственному и общественному регулированию качества работ и оказания услуг в жилищной сфере Российской Федерации (раздел 1.3, с. 57-65 диссертации) на основе систематизации перечня организаций и их функций, занимающихся работой с жалобами населения на услуги в сфере ЖКХ, структурирования обращений, жалоб населения и нарушений законодательства в жилищной сфере;

- систематизированы проблемы и нарушения в жилищной сфере со стороны управляющих компаний и населения с целью разработки подходов к их устранению и повышению удовлетворенности населения и его платежной дисциплины за жилищно-

коммунальные услуги (раздел 1.3, с. 66-78 диссертации; раздел 3.1, с. 138-164 диссертации);

- разработан механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона на основе интеграции элементов институтов государственного, отраслевого и общественного регулирования, базирующийся на использовании инструментов, методов и принципов государственно-общественного регулирования (раздел 3.2, с. 164-176). Основой совершенствования существующих подходов к регулированию стала адаптация к жилищной сфере зарубежного и российского опыта сорегулирования, дерегулирования, демонополизации и саморегулирования экономики (раздел 2, с. 80-134 диссертации), выработка инструментов и принципов регулирования (раздел 2, с. 135-136 диссертации);

- предложен алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством последующей эксплуатации объекта недвижимости, направленный на совершенствование принципов развития конкуренции и открытости в жилищной сфере (раздел 3.2, с. 177-179 диссертации);

- разработаны экономико-математические модели, нацеленные на развитие принципа конкуренции на рынке услуг в жилищной сфере и совершенствование организации контрольно-надзорных функций за качеством строительства и управления многоквартирными домами. Данные модели включают в себя определение оптимальной площади обслуживания управляющей компанией в муниципальном образовании и выявление зависимости задолженности населения за услуги ЖКХ от удовлетворенности качеством оказываемых услуг и качеством регуляционных процессов, что позволит в рамках института государственно-общественного регулирования разработать мероприятия по повышению качества предоставляемых услуг (раздел 3.3, с. 180-184 диссертации);

- предложены направления развития механизма накопления средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, направленные на обеспечение сбережения и накопления аккумулируемых средств с одновременным развитием ипотечного кредитования, нацеленные на реализацию принципа защиты прав и законных интересов граждан, связанных с владением объектами жилой недвижимости (раздел 3.4, с. 184-197 диссертации);

- систематизированы существующие научные обоснования и имеющиеся методологические подходы к оценке эффективности и качества работы субъектов экономической деятельности, связанных с жилищной сферой, путем введения оценки добросовестности организаций (т.е. способности выполнять свои обязательства качественно и в срок). На основе анализа и систематизации существующих подходов сделан вывод о необходимости совершенствования методов оценки качества работы строительных и управляющих организаций с учетом общественного мнения, которому в настоящее время уделяется недостаточное внимание, что позволит реализовать алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости (раздел 4, с. 198-229 диссертации).

- разработаны и апробированы модели рейтингования строительных организаций и управляющих компаний, основанные на учете общественного мнения и нацеленные на обеспечение принципа конкуренции в жилищной сфере (раздел 5.1-5.2, с. 230-258 диссертации);

- обоснованы параметры экономико-математической модели определения оптимальной площади обслуживания многоквартирных домов управляющей компанией с целью минимизации затрат на их содержание и повышения качества обслуживания с учетом особенностей функционирования жилищной сферы в Сибирском федеральном

округе и Иркутской области. Доказано, что объединение усилий государственных и общественных организаций в строительстве и эксплуатации недвижимости, осуществляемое в рамках формирования института государственно-общественного регулирования, позволит повысить качество работ и услуг и сократить эксплуатационные затраты за счет реализации принципа конкуренции на рынке услуг по управлению объектами жилой недвижимости и совершенствования обеспечения контрольно-регуляционных функций в регионе (раздел 5.3, с. 259-267 диссертации).

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена изучением широкого круга источников зарубежной и отечественной литературы по теме исследования, привлечением значительных объемов статистических данных и других материалов, а также использованием методов опросов, в размерах обеспечивающих должный уровень репрезентативности. В частности: 1) проведением опросов более 1000 человек по вопросам оценки качества работы управляющих компаний, причинам роста неплатежей населения за услуги в сфере ЖКХ, что позволило уточнить формулировки критериев эффективности деятельности управляющей компании с учетом потребительских предпочтений; 2) проведением опросов и обработкой анкет по вопросу оценки качества работы строительных организаций (85 представителей подрядных строительных организаций и 90 представителей заказчиков - сотрудников Администрации г.Иркутска, руководителей средних образовательных учреждений, представителей муниципальных образований Иркутской области (15 МО), сотрудников Таможни Иркутской области и Пенсионного фонда Иркутской области, ответственных за проведение аукционов на строительные работы); 3) анализом отчетов Уполномоченных по правам человека из 40 регионов РФ; 4) анализом тарифов на содержание 150 МКД в г.Иркутске; 5) согласованием полученных выводов со значительным числом исследований отечественных и зарубежных ученых в области экономики и управления в строительстве, проектировании, управлении недвижимостью; 6) публикацией основных результатов исследований в 6-и монографиях и ведущих журналах (29 статей в журналах, рекомендованных ВАК), участием в 20 конференциях и круглых столах на региональном и международном уровне; 7) использованием результатов исследований в деятельности саморегулируемых организаций, Министерства экономического развития Иркутской области, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации; 8) использованием научных положений и выводов диссертации при создании и функционировании Общественного совета при Министерстве жилищной политики энергетики и транспорта Иркутской области; 9) использованием результатов исследований в учебном процессе.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования заключается в развитии теории и методологии государственно-общественного регулирования в жилищной сфере.

В области теории и методологии:

- впервые введено понятие института государственно-общественного регулирования, направленного на повышение качества взаимодействия государственных, отраслевых и общественных организаций, ответственных за регулирование процессов в жилищной сфере;

- формализована система регулирования процессов в жилищной сфере, где в отличие от существующих подходов, учтено регуляционное воздействие не только государственных и муниципальных органов, но и общественных и отраслевых институтов регулирования, что позволило выявить институциональные дисфункции в жилищной сфере, заключающиеся в многократном дублировании контрольно-надзорных

процессов при неизменном снижении удовлетворенности населения от качества работ и услуг в жилищной сфере;

- разработан механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона на основе систематизации подходов по реализации норм и правил регулирования в государственных, отраслевых и общественных институтах, ответственных за качество регулирования в жилищной сфере;

- сформирован алгоритм принятия потребителем (заказчиком) решения о приобретении объекта недвижимости путем последовательного сравнения показателей деятельности строительных и управляющих организаций с эталонными критериями, выработанными на основе опроса заказчиков строительных работ и населения, который направлен на минимизацию последующих издержек по управлению объектом недвижимости. Отличие предложенного подхода от большинства исследований основано на принятии решения о приобретении жилья путем анализа качества работы не только строительных организаций, но и способа управления многоквартирным домом, а также качества работы управляющих организаций;

- разработаны экономико-математические оптимизационные модели, направленные на развитие конкуренции среди управляющих компаний (отсутствующие в настоящее время) и повышение удовлетворенности населения качеством функционирования процессов в жилищной сфере.

Практическая значимость исследования состоит:

- в разработанных инструментах и принципах реализации механизма государственно-общественного регулирования, позволяющих за счет развития конкуренции в сфере управления многоквартирными домами и контроля за ценообразованием управляющих компаний, сократить долю транзакционных издержек, оплачиваемых населением, сократить размер неплатежей населения, снизить темпы роста коммунальных тарифов и затрат на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов, поскольку существующая система регулирования взаимоотношений между населением и управляющими организациями привела к появлению многомиллиардных долгов, что и потребовало разработки альтернативного механизма регулирования процессов в жилищной сфере;

- в возможности применения полученных результатов, выводов и рекомендаций при разработке и принятии рациональных управленческих решений по защите прав дольщиков от недобросовестных строительных компаний, а также в возможности своевременного информирования населения о наиболее добросовестно работающих управляющих компаниях, т.е. производящих продукцию и услуги качественно и в срок. Допуск только добросовестных организаций к строительству и последующему управлению объектами недвижимости позволит сократить эксплуатационные издержки на их содержание за счет минимизации выявленных случаев брака во время эксплуатации, а также за счет реализации принципа конкуренции среди строительных и управляющих организаций;

- в возможности свободного ознакомления заинтересованных граждан с итогами рейтингов строительных организаций и управляющих компаний, что позволяет покупателям снизить издержки (транзакционные), связанные с поиском информации о качестве работы строительных и управляющих организаций, со сменой одних компаний на другие в процессе эксплуатации;

- в разработанных предложениях о совершенствовании существующих принципов работы банковского сектора со специальными счетами при накоплении на них населением средств на капитальный ремонт, что положительно скажется как на платежной дисциплине владельцев спецсчетов, так и на развитии льготной ипотеки, что в

свою очередь будет способствовать повышению темпов роста строительства жилья. Предложения, нашедшие отражение в исследовании, позволяют развивать не только финансовый механизм сохранности собранных денежных средств на спецсчетах, но и кредитование ипотеки и капитального ремонта по льготным ставкам, а также обеспечить загрузку мощностей строительных предприятий.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования обсуждались и получили положительную оценку на научно-практических конференциях: Всероссийская научно-практическая конференция «Менеджмент качества и устойчивое развитие в условиях инновационной экономики», 29 – 30 октября 2009 г., г.Саранск, Тема доклада: «Учет требований системы менеджмента качества при создании саморегулируемой строительной организации»; Межрегиональная конференция «Развитие саморегулирования строительной отрасли в регионе: опыт, состояние, перспективы», г.Иркутск, 18 ноября 2009г. тема доклада: «Проблемы оценки надежности строительных предприятий»; 15-я международная научно-практическая конференция «Природные и интеллектуальные ресурсы Сибири (Сибресурс-2009)», г.Иркутск, тема доклада: «Особенности оценки надежности строительных компаний в составе саморегулируемых организаций»; Круглый стол «Архитектура и градостроительство, капитальное строительство объектов жилищного, социально-культурного и коммунального назначения на территории г. Иркутска с выделением проблем ипотечного кредитования, реализации национальных проектов» 15 сентября 2009 г., г. Иркутск, тема доклада: «Проблемы развития саморегулирования в Иркутской области»; 69 ежегодная научная конференция профессорско-преподавательского состава БГУЭП, г.Иркутск, 30 марта 2010 года, тема доклада: «Особенности развития саморегулирования в строительстве в Иркутской области»; Международная научно-практическая конференция «Проблемы коммерциализации научных исследований как основы модернизации экономики региона» 21 мая 2010 года. г.Иркутск, тема доклада: «Опыт саморегулирования предпринимательской деятельности Японии и России: сравнительный анализ»; Круглый стол VI Байкальского экономического форума «Два взгляда на конкуренцию: государство и бизнес», г.Иркутск, 7-10 сентября 2010 г., Тема доклада: «Участие саморегулируемых организаций в решении проблемы нарушения трудового законодательства на строительных предприятиях»; 70 ежегодная научная конференция профессорско-преподавательского состава. г.Иркутск, БГУЭП, пленарное заседание 30 марта 2011 года. Тема доклада: «Отраслевое саморегулирование в контексте теорий самоорганизации»; Всероссийская научно-практическая конференция «Отраслевое саморегулирование в контексте реформы государственного управления и повышения качества продукции и услуг», 31 марта 2011г., г.Иркутск, тема доклада: «Экспертный анализ надежности саморегулируемых организаций в строительстве»; IV международная научно-практическая конференция «Проблемы конструкции и развития форм самоорганизации человеческих общностей», г. Киев, 21-28 апреля 2011, тема доклада: «Особенности саморегулирования инвестиционно-строительной отрасли в Российской Федерации»; Всероссийская заочная научно-практическая конференция «Строительный комплекс: экономика, управление и инвестиции», 22 апреля 2011г. г.Челябинск, тема доклада: Развитие саморегулирования в проектной отрасли: проблемы и перспективы; Международная научно-практическая конференция «Проблемы модернизации экономики Монголии и России», г.Иркутск, 12-13 мая 2011 г., тема доклада: «Модернизация государственного регулирования экономикой в Российской Федерации путем перехода отраслей на саморегулирование»; Всероссийская научно-практическая конференция «Актуальные проблемы управления экономикой региона», 22 апреля 2011 г.,

г. Санкт-Петербург, тема доклада: «Модернизация подхода к роли участников инвестиционно-строительного комплекса в деле повышения качества предоставляемых услуг в условиях саморегулирования»; Международная научная конференция «Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании», Москва, 19-21 октября 2011 г., МГСУ, тема доклада: «Проблемы интеграции субъектов саморегулирования в инвестиционно-строительной сфере»; научно-практическая конференция «Оценка последствий вступления России во Всемирную торговую организацию: возможности и угрозы для Иркутской области», 18 декабря 2012 года, г.Иркутск, БГУ-ЭП, тема доклада: Оценка последствий вступления в ВТО для строительной отрасли Иркутской области»; Всероссийская on-line научно-практическая конференция с международным участием «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития», 29 апреля 2014 года, г.Иркутск, БГУЭП, тема доклада: «Проблемы выделения земельных участков для индивидуального строительства льготным категориям граждан»; II Всероссийская on-line научно-практическая конференция с международным участием «Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития», 15 апреля 2015 года, г.Томск, ТГАСУ, тема доклада: «Проблемы государственно-общественного регулирования в жилищной сфере».

Результаты диссертационного исследования использованы в учебном процессе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» при проведении занятий по курсам «Управление качеством в строительстве», «Планирование на предприятии», «Экономика городского хозяйства» для студентов направления Экономика (профиль Экономика строительства и недвижимости); «Управление качеством продукции» для студентов направления магистратуры «Менеджмент» (профиль «Инжиниринг и производственный менеджмент»).

Научные исследования осуществлялись при поддержке гранта РГНФ «Исследование зарубежного и российского опыта саморегулирования» № 10-02-00756м/Мл в 2010 году, проекта «Модернизация социальной сферы муниципальных образований Сибирского региона как основы повышения качества жизни населения», выполненного в рамках ФЦП «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009-2013 годы (шифр 2011-1.2.2-301-012), хоздоговорной темы № НИОКР-14/2 в 2012 г. по заказу администрации Иркутской области «Оценка последствий вступления России во Всемирную торговую организацию: возможности и угрозы для Иркутской области», государственного задания № 2014/52 на выполнение государственных работ в сфере научной деятельности в рамках базовой части проекта № 597 «Разработка методологии финансового обеспечения социально значимых расходов» (номер госрегистрации в ФГАНУ ЦИТиС 01201458899).

Оценка степени добросовестности, то есть возможности работать качественно и в заданные сроки, строительных организаций и управляющих компаний опробована (получены справки о внедрении) на примере СРО Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия «Содружество ЖКХ» и Ассоциации регионального отраслевого объединения работодателей «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона» при оценке качества работы организаций-членов СРО; Министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области при создании Общественного совета; использованы Торгово-промышленной палатой Российской Федерации для выработки концепции развития саморегулирования в Российской Федерации; Министерством экономического развития Иркутской области при оценке последствий для строительной отрасли от вступления в ВТО и влияния саморегулирования на этот

процесс; ТОС «Байкальский» г.Иркутска при оценке добросовестности управляющих компаний.

Публикации по теме исследования. Основные положения и результаты диссертационного исследования нашли отражение в 55 статьях и шести монографиях общим объемом 127,3 п.л. (в том числе авторских 46,9), в том числе 29 статьях, опубликованных в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Минобрнауки РФ.

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Основной текст диссертации изложен на 269 страницах и включает 32 таблицы, 47 рисунков. Библиографический список включает 316 наименований. В дополнение к основному тексту представлены приложения, изложенные на 62 страницах. Общий объем работы составляет 361 страницу.

Во **введении** обоснована актуальность темы исследования, степень изученности проблемы, показана теоретическая и практическая значимость работы, сформулированы цели и задачи, определены предмет и объект исследования, выделены основные элементы научной новизны и полученные результаты.

В **первой главе** «Проблемы государственно-общественного регулирования в жилищной сфере» систематизированы существующие подходы к регулированию жилищной сферы (государством, отраслевым сообществом и общественными организациями) и связанные с этим проблемы, обоснована необходимость введения института государственно-общественного регулирования жилищной сферы, при этом сформировано это понятие, инструменты функционирования которого нацелены на повышение качества процессов в жилищной сфере и удовлетворенности населения от качества строительства многоквартирных домов и их эксплуатации.

Во **второй главе** «Теоретические подходы к демонополизации и развитию конкуренции в жилищной сфере» проведен ретроспективный анализ развития демонополизации, самоорганизации и саморегулирования в России и за рубежом. Дан критический анализ современного состояния регулирования сферы строительства и эксплуатации жилья в России и сделан вывод о необходимости развития конкуренции в жилищной сфере среди строительных и управляющих компаний. Определены пути совершенствования регулирования в жилищной сфере и подтверждена необходимость участия государства в качестве сорегулятора протекающих процессов. Изучены основные формы государственного регулирования в зарубежной практике – антимонопольное регулирование, экономическое регулирование и социальное регулирование и проведены аналогии и примеры жилищных проблем в зарубежной мировой практике.

В **третьей главе** «Концепция государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере» разработаны основные институциональные и функциональные элементы механизма государственно-общественного регулирования в жилищной сфере. На основе изучения отчетностей Служб по жилищному надзору и Уполномоченных по правам человека, органов Федеральной службы статистики систематизированы основные нарушения жилищного законодательства России со стороны исполнителей жилищно-коммунальных услуг.

Разработаны экономико-математические модели, направленные на повышение эффективности государственно-общественного регулирования в жилищной сфере. Выявлены проблемы при ценообразовании услуг управляющих компаний, определены узкие места в этом процессе и предложены направления совершенствования путем развития как конкуренции в отрасли, так и систематизации контрольных механизмов. Предложены пути совершенствования финансового механизма восстановления жи-

личного фонда за счет проведения капитального ремонта, как инструмента, нацеленного на реализацию принципа защиты прав и законных интересов граждан, связанных с владением объектами жилой недвижимости.

В четвертой главе «Систематизация подходов к оценке эффективности строительных и управляющих организаций и выработка направлений их совершенствования» проведен анализ состояния жилищной сферы Иркутской области и выявлены ее основные проблемы. Изучены сложившиеся подходы к оценке качества работы, эффективности и надежности деятельности строительных предприятий и управляющих компаний и предложены направления их совершенствования с помощью рейтингования организаций в рамках государственно-общественного регулирования с целью развития конкуренции среди строительных и управляющих организаций, снижения транзакционных издержек населения на поиск информации, защиту прав собственности и смену недобросовестных управляющих компаний.

В пятой главе «Реализация механизма государственно-общественного регулирования в жилищной сфере и методические рекомендации по оценке его эффективности» разработаны подходы к развитию конкуренции и обеспечению должного уровня открытости строительных и управляющих организаций путем формирования механизма рейтингования строительных организаций на основе скорингового метода и управляющих компаний на основе метода экспертных оценок. Проведена апробация оптимизационных моделей, направленных на развитие конкуренции в жилищной сфере, для чего определена оптимальная площадь обслуживания управляющей компанией с целью минимизации затрат на содержание общего имущества многоквартирных домов.

В заключении сделаны выводы и сформулированы наиболее значимые результаты диссертационного исследования.

В приложении представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Введено в научный оборот понятие «институт государственно-общественного регулирования» в жилищной сфере с целью повышения качества управления многоквартирными домами, обосновывающее роль отраслевых, общественных организаций и государства в качестве сорегуляторов протекающих процессов.

Учитывая сложившуюся специфику и проблемы, возникающие в процессе государственного и общественного регулирования работ и услуг в жилищной сфере, а также необходимость повышения качества взаимодействия между различными институтами регулирования необходимо закрепить в научном обороте понятие «государственно-общественное регулирование». В настоящее время похожий термин используется только применительно к сфере образования под названием государственно-общественное управление (ГОУ), под которым понимается создание как отдельных, но взаимодействующих, органов и форм государственного и общественного управления, так и совместных органов и форм ГОУ.

Поскольку наше исследование нацелено на развитие вопросов регулирования в жилищной сфере уточним понятие государственно-общественного регулирования. Под государственно-общественным регулированием в жилищной сфере следует понимать совместное осуществление контроля за качеством строительных работ, предоставлением жилищно-коммунальных услуг по управлению многоквартирными домами и их стоимостью, посредством объединения усилий государственных и муници-

пальных органов власти с отраслевыми и общественными организациями путем выработки и применения комплекса согласованных норм и правил, обеспечивающих учет интересов всех субъектов, относящихся к жилищной сфере.

При этом, на наш взгляд, предпочтительнее создание единого регионального государственно-общественного органа, в который бы входили представители как государственных, так и общественных структур, и решения которого принимались бы к реализации на региональном уровне государственными и общественными организациями.

Проблемы повышения качества регуляционных функций при помощи государственно-общественного регулирования могут быть решены путем разработки механизма функционирования соответствующего института государственно-общественного регулирования. При этом необходимо избегать институциональных дисфункций, отмеченных академиком В.М. Полтеровичем, поскольку такие дисфункции как атрофия и перерождение института, активизация альтернативных институтов и отторжение, институциональный конфликт и институциональные ловушки характерны для жилищной сферы в Российской Федерации.

Исходя из вышесказанного, под *институтом государственно-общественного регулирования в жилищной сфере* следует понимать совокупность различных норм и правил по регулированию процессов в жилищной сфере посредством объединения усилий государственных, муниципальных органов власти, саморегулируемых (отраслевых) и общественных организаций, направленных на обеспечение конституционных прав граждан по проживанию в качественном жилище и получению качественных жилищно-коммунальных услуг, а так же механизм соблюдения этих норм и правил.

2. Формализованы действующие подходы к государственному и общественному регулированию качества работ и оказания услуг в жилищной сфере Российской Федерации на основе систематизации перечня организаций и их функций, занимающихся работой с жалобами населения на услуги в сфере ЖКХ, структурирования обращений, жалоб населения и нарушений законодательства в жилищной сфере.

Систематизация различных элементов процесса регулирования жилищной сферы позволяет говорить о важности научного обоснования участия общественных организаций на каждом этапе. В настоящее время в жилищной сфере во многих регионах ряд функций государственно-общественного регулирования реализуют Общественные советы при Министерстве строительства и при Министерстве жилищной политики (в частности в Иркутской области), Общественная палата, Служба по жилищному надзору и другие отраслевые, государственные и общественные организации (см. рис.1).

После анализа рисунка становятся очевидными причины дисфункций в жилищной сфере. С одной стороны многообразие организаций, ответственных за регуляционные процессы, приводит к дублированию и снижению эффективности регулирования, с другой стороны не происходит повышения качества работ и услуг и удовлетворенности населения от них, что означает несовершенство норм и правил функционирования разрозненных институтов отраслевого, общественного и государственного регулирования. Эти выводы еще раз подтверждают необходимость совершенствования действующих норм и правил и разработки новых, которые позволили бы систематизировать работу многообразных организаций, регулирующих процессы в жилищной сфере в рамках института государственно-общественного регулирования, что позволит своевременно устранять проблемы при поддержке административного ре-

сурса, а так же за счет обеспечения открытости строительных и управляющих организаций и развития конкуренции среди них.

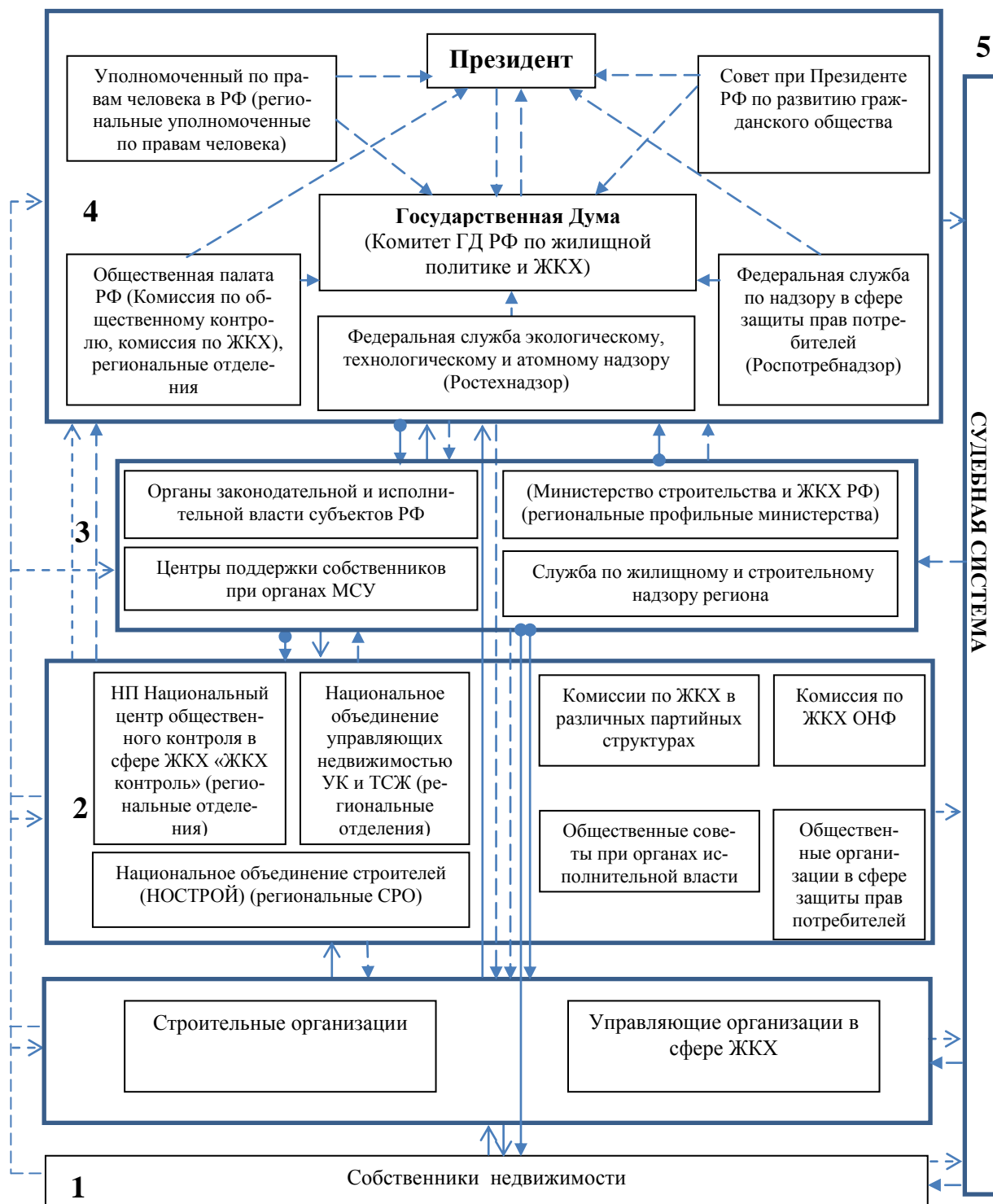


Рис. 1. Анализ существующего состояния институциональной составляющей государственно-общественного регулирования качества работ в жилищной сфере Российской Федерации (составлено автором)

Стрелками на рисунке 1 обозначены:

- > жалобы (обращения) участников процессов протекающих в жилищной сфере, на некачественную работу других участников;
- > предписания об исправлении замечаний или предложения о внесении изменений в законодательные акты;

- контроль качества законодательных актов.
- контроль деятельности участников процессов в жилищной сфере. Поток контролируемой информации перемещается от контролируемых организаций к контролирующим.

3. Систематизированы проблемы и нарушения в жилищной сфере со стороны управляющих компаний и населения с целью разработки подходов к их устранению и повышению удовлетворенности населения и его платежной дисциплины за жилищно-коммунальные услуги.

В таблице 1 проведена кластеризация 40 регионов РФ по параметру «количество обращений» к Уполномоченному по правам человека.

Таблица 1

Группировка регионов РФ по количеству обращений к Уполномоченным по правам человека (по вопросам ЖКХ) в 2013 г. (составлено автором)

Регион	Численность населения	Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %	Вес расходов на ЖКХ в общей структуре расходов населения, %	Количество обращений	Группа
Костромская область	656,0	4,2	8,3	56	1
Липецкая область	1160,0	0,9	9,0	67	1
...
Забайкальский край	1090,0	5,3	8,3	285	2
Иркутская область	2418,0	7,8	8,3	309	2
Оренбургская область	2009,0	3,2	8,6	425	2
...
Кемеровская область	2734,0	4,1	8,2	906	3
Приморский край	1938,0	2,3	8,8	1279	3
Свердловская область	4321,0	2,0	7,9	1794	3

Исходя из таблицы 1, попадание в ту или иную группу по количеству жалоб населения имеет значительную взаимозависимость с численностью населения в регионе (коэффициент корреляции $r=0,45$), незначительную с расходами населения на ЖКХ ($r=0,27$) и совсем не имеет связи с долей аварийного жилья ($r=-0,07$). Т.е. регионы, отнесенные в третью группу с наибольшим числом жалоб населения, отличаются от других групп, с меньшим и средним числом жалоб по каким-то иным основаниям, нежели аварийность жилого фонда или расходы населения на услуги ЖКХ. Анализ отчетов Уполномоченных по правам человека позволил определить, что основной объем жалоб приходится на качество работы управляющих организаций по управлению многоквартирными домами и органов исполнительной власти, которые недостаточно четко осуществляют контрольно-надзорные действия за ними. Помимо этого анализ проблем в жилищной сфере, проведенный по материалам Служб по жилищному надзору регионов Сибирского федерального округа, так же подтверждает наличие большого числа обращений населения с жалобами на качество работ и услуг в

жилищной сфере и их стабильный рост на протяжении последних 4-х лет (например, в Иркутской области 2564 обращения в 2011 г. и 7355 в 2014 г.).

4. Разработан механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона на основе интеграции элементов институтов государственного, отраслевого и общественного регулирования, базирующийся на использовании инструментов, методов и принципов государственно-общественного регулирования.

Основываясь на единстве процессов в строительной и эксплуатационной сферах, сформирован *механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона*, под которым понимается *система инструментов, методов и форм регулирования, реализуемых государственными, отраслевыми и общественными органами для реализации соответствующих норм (принципов) регулирования с целью повышения качества функционирования процессов в жилищной сфере и удовлетворенности населения.*

С точки зрения последовательности реализации, предложенные принципы можно разделить на (см.рис.2): Базовые – Защиты прав и интересов граждан, Обеспечение баланса частных интересов предпринимателей, личных интересов граждан и публичных интересов государства; Системные – Когерентности (взаимосвязи) субъектов и процессов регулирования; Обеспечивающие – Развития конкуренции, Обеспечения открытости управляющих компаний и застройщиков.

Чтобы реализовать принципы защиты прав и интересов граждан и обеспечить баланс интересов всех субъектов, функционирующих в жилищной сфере, необходимо обеспечить качественное взаимодействие этих организаций между собой. При налаженном взаимодействии можно будет ожидать реализации принципов, обеспечивающих качественное функционирование жилищной сферы – развития конкуренции и открытости компаний. В том случае, если указанные принципы будут реализованы – будут реализованы и базовые принципы регулирования через повышение качества оказания работ и услуг.

5. Предложен алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством последующей эксплуатации объекта недвижимости, направленный на совершенствование принципов развития конкуренции и открытости в жилищной сфере (рис.3.).

Предложенный алгоритм систематизирует и доказывает важность последовательного выбора собственником качественного объекта строительства и наилучшей формы управления многоквартирным домом с целью повышения удовлетворенности потребителя от качества и цены эксплуатации объекта недвижимости.

Лишь в том случае, если при покупке квартиры покупателем будет осуществляться анализ добросовестности (т.е. качества выполнения работ и отсутствия нарушений закона) не только управляющей компании, но и строительной организации, построившей дом, можно надеяться на возможность качественного управления многоквартирным домом и минимальное число жалоб.

6. Разработаны экономико-математические модели, нацеленные на развитие конкуренции на рынке услуг в жилищной сфере и совершенствование организации контрольно-надзорных функций за качеством строительства и управления многоквартирными домами.

Исследованием установлено, что минимизацию стоимости содержания многоквартирных домов можно осуществить путем развития конкуренции за счет определения оптимальной площади обслуживания.

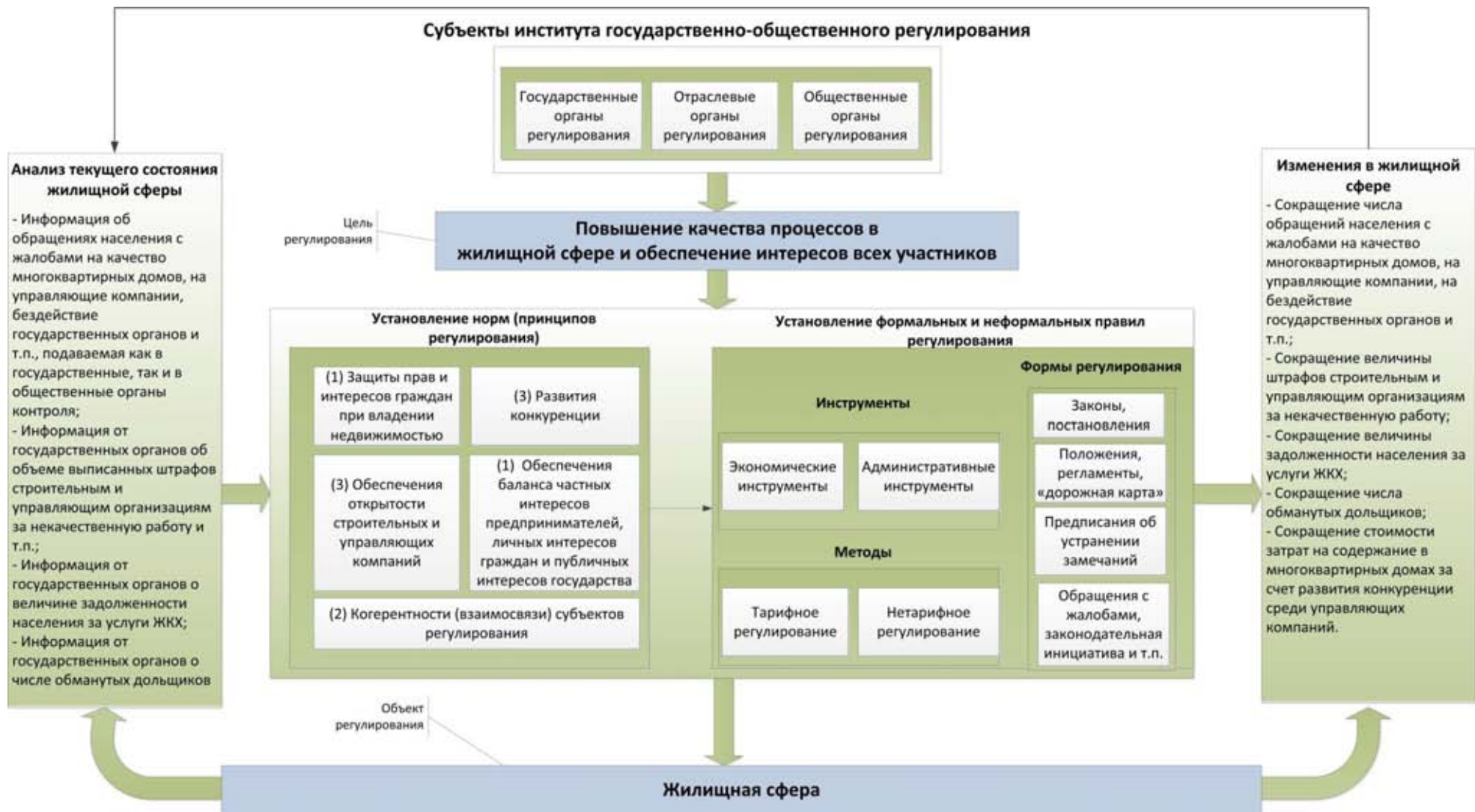


Рис. 2. Механизм разработки и обеспечения реализации государственно-общественного регулирования в жилищной сфере (разработан автором)

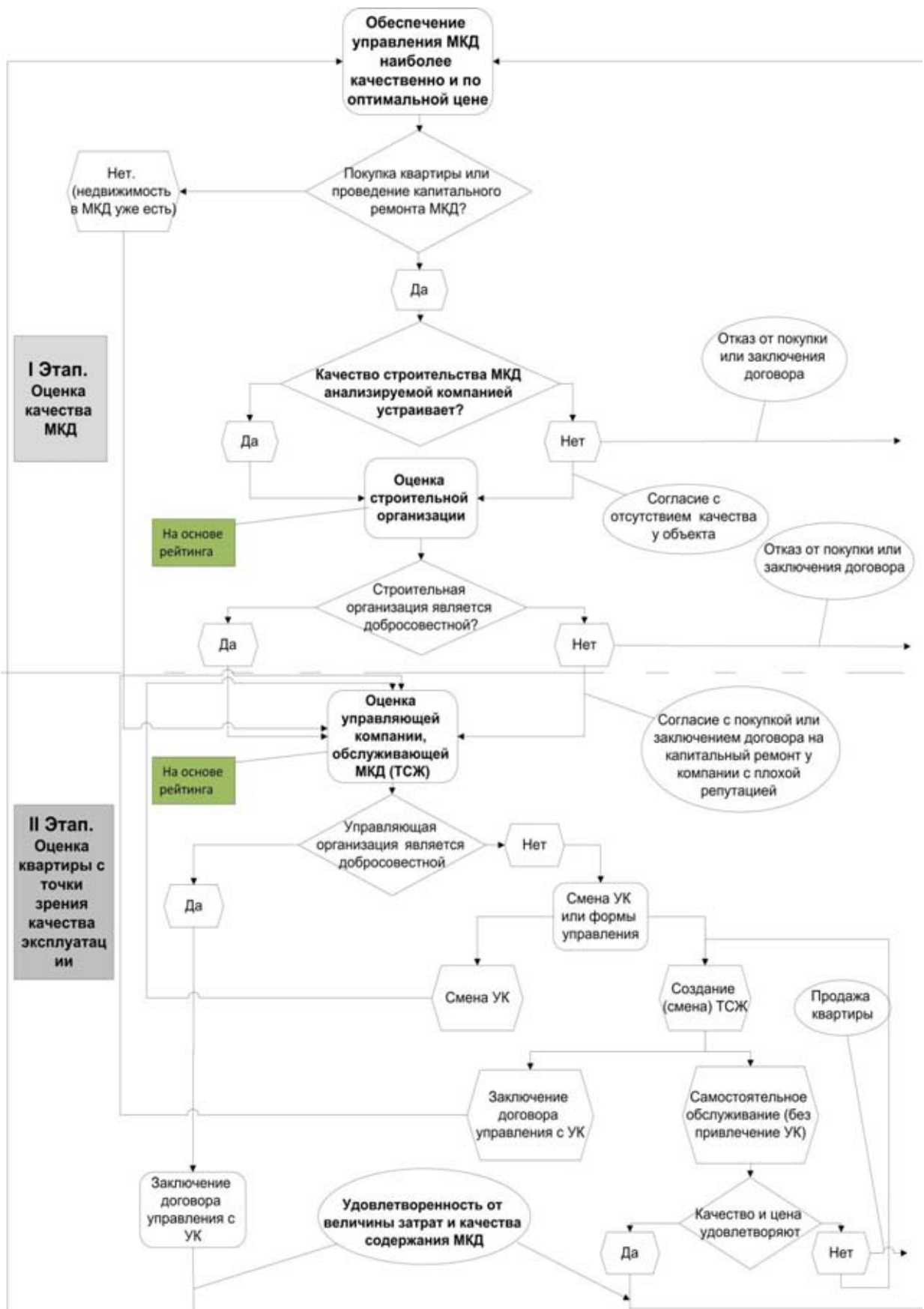


Рис. 3. Алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости (разработан автором)

Общие затраты на содержание многоквартирных домов можно представить в виде:

$$\text{Собщ}(x) = \text{Сраб} * S_{\text{жил}} + b * \frac{S_{\text{жил}}}{x} + \alpha * x, \quad x \in S \quad (1)$$

где $\text{Собщ}(x)$ – общие издержки управляющей компании на управление жилым фондом; Сраб – стоимость работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов, в соответствии с нормативным объемом по Постановлению правительства Российской Федерации № 290, руб/мес; $S_{\text{жил}}$ – жилая площадь многоквартирных домов в муниципальном образовании; b – дополнительные затраты, необходимые на создание новой управляющей компании (аренда офиса, зарплата директора и главного бухгалтера), руб/мес; x – площадь обслуживания одной управляющей компанией, м^2 ; α – разница в затратах на управление (на 1м^2) между управляющей компанией среднего размера и управляющей компанией-монополистом (транзакционные издержки; увеличенные затраты (или завышенная доля прибыли) на управление из-за монопольного положения на рынке и т.п.), руб/мес.

Параметр α может быть определен как:

$$\alpha = \text{Сраб. мон.} - \text{Сраб. ср.} \quad (2)$$

где Сраб. мон. – стоимость затрат на содержание общего имущества в многоквартирных домах у компании-монополиста с площадью обслуживания значительно выше средней в муниципальном образовании, руб/м²; Сраб. ср. – стоимость затрат на содержание общего имущества в многоквартирных домах у компании среднего размера, руб/м².

Допустимое множество S определяется системой ограничений:

$$S: \begin{cases} K1(x) \geq K1_{\text{норм.}} \\ K2(x) \geq K2_{\text{норм.}} \\ K3(x) \geq K3_{\text{min}}, \end{cases} \quad (3)$$

где $K1(x)$ – объем работ, оказываемых управляющей организацией, который должен быть не меньше, чем установлено в Постановлении Правительства Российской Федерации № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»; $K2(x)$ – уровень информационной открытости деятельности управляющей организации, который должен быть не ниже требований, указанных в Жилищном кодексе и Постановлении правительства Российской Федерации № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; $K3(x)$ – индикатор финансового состояния управляющей организации, рассчитываемый из условия, что величина устанавливаемых тарифов на содержание жилищного фонда должна обеспечивать минимальный уровень рентабельности компании и не приводить к сокращению финансовых показателей деятельности ниже минимально допустимого уровня.

Остановимся подробнее на природе ограничений (3). $K1(x)$ в системе описываемого нами государственно-общественного регулирования должна контролироваться либо старшими по подъездам, либо Советами домов, либо Общественными советами, жилищными инспекциями по жалобам и т.п.); $K2(x)$ должна контролироваться жилищными инспекциями, лицензионными комиссиями самостоятельно либо на основании жалоб населения; $K3(x)$ должна контролироваться лицензионной комиссией при проведении постлицензионного контроля, налоговой инспекцией и др.

Для нахождения оптимальной площади обслуживания достаточно взять производную по x от функции $\text{Собщ}(x)$ и приравнять ее нулю. При этом оптимальное значение будет вычисляться по формуле:

$$\bar{x} = \sqrt{b * \frac{S_{\text{жил}}}{\alpha}} \quad (4)$$

В свою очередь, экономико-математическая модель для прогнозирования роста или сокращения задолженности населения за услуги ЖКХ $Z(n)$ в общем виде может быть представлена формулой:

$$Z(n) = a_1 \cdot v_1(x) + a_2 \cdot v_2(x) + \dots + a_n \cdot v_n(x) \quad (5)$$

где a_1, \dots, a_n – коэффициенты при параметрах модели, находимые методом наименьших квадратов; v_1, \dots, v_n – показатели, включенные в модель для определения их влияния на число жалоб и обращений на проблемы в жилищной сфере.

Показатели v_1, \dots, v_n могут быть определены путем стандартного корреляционно-регрессионного анализа, где в первую очередь исследователями отбираются параметры, предположительно влияющие на искомый показатель, и в результате многократного решения отбираются только те, которые оказывают существенное влияние на искомый показатель.

7. Предложены направления развития механизма накопления средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, направленные на обеспечение сбережения и накопления аккумулируемых средств с одновременным развитием ипотечного кредитования, нацеленные на реализацию принципа защиты прав и законных интересов граждан, связанных с владением объектами жилой недвижимости.

В настоящее время, как в научной практике, так и в законодательстве отсутствует системное представление о *совокупном фонде капитального ремонта региона*, что вызывает определенные проблемы с обесценением средств, хранящихся на специальных счетах в банках, ввиду отсутствия жесткого законодательного закрепления за банками обязанности начисления процентной ставки по средствам, хранящимся на данных счетах. Исходя из предлагаемого механизма (см. рис.4), на государственном уровне необходимо уточнить процедуру отбора уполномоченных банков при условии обеспечения ими процентной ставки по спецсчетам не ниже депозитов для обычных вкладов, что в настоящее время большинством банков не гарантируется.

На законодательном уровне предложено определить обязательность использования уполномоченным банкам средств накапливаемых на спецсчетах, только на формирование кредитного портфеля для ипотечного кредитования и выдачу кредитов на капитальный ремонт по льготной ставке, поскольку капитальный ремонт в данном случае является альтернативой новому строительству, а не потребительским, то есть, направлен на обеспечение элементарных социальных норм проживания в жилищах.

8. Систематизированы существующие научные обоснования и имеющиеся методологические подходы к оценке эффективности и качества работы субъектов экономической деятельности, связанных с жилищной сферой, путем введения оценки добросовестности организаций.

На основе анализа сделан вывод о необходимости совершенствования методов оценки качества работы строительных и управляющих организаций с учетом общественного мнения, которому в настоящее время уделяется недостаточное значение, что позволит реализовать алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством

эксплуатации объекта недвижимости и соответствующий принцип государственно-общественного регулирования.

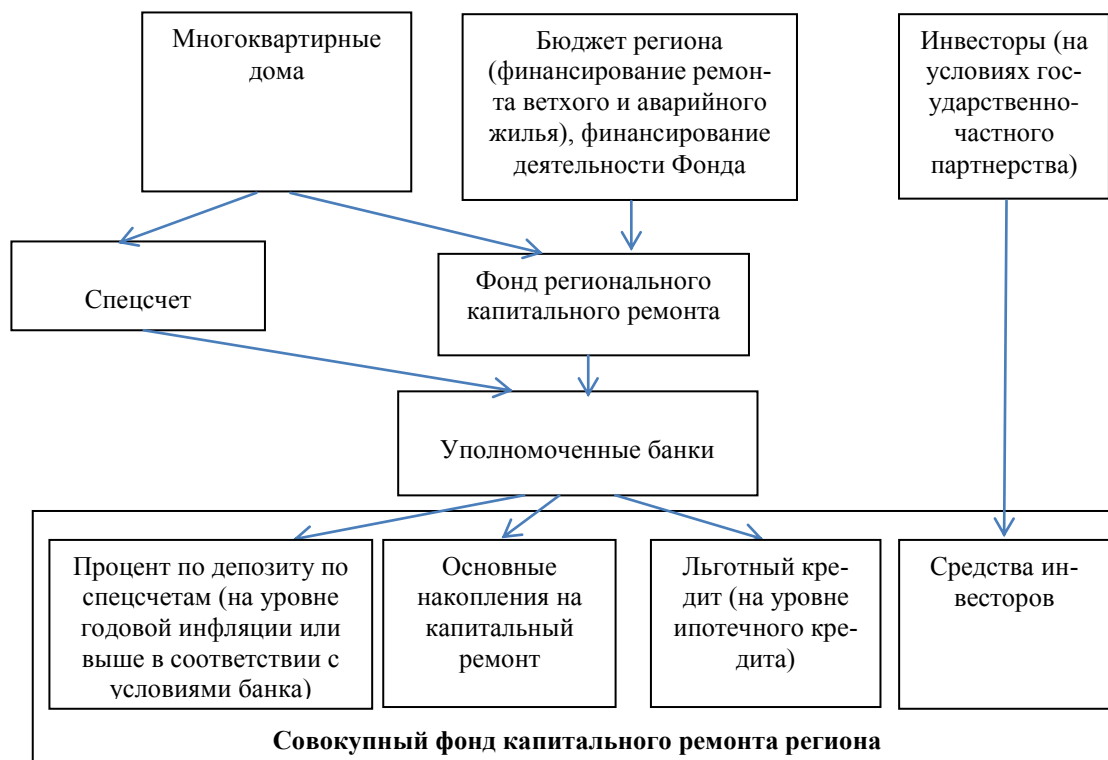


Рис. 4. Механизм формирования совокупного фонда капитального ремонта региона (разработан автором)

Анализ научных исследований в области оценки эффективности, качества работы и надежности организаций позволил систематизировать все изыскания в три группы:

1. Исследования в области законодательства, направленные на уточнение процедур признания предприятий несостоятельными и определение критериев такой несостоятельности, на основании закона «О несостоятельности (банкротстве)».

2. Исследование проблемы антикризисного управления предприятием на этапе досудебного вмешательства или же внешнего управления.

3. Разработка моделей, способных учесть риск наступления банкротства (прогнозирование несостоятельности и банкротства). Основоположником в этом направлении считается Edward I. Altman, разработавший пятифакторную модель для прогнозирования риска банкротства предприятий.

Проведенный анализ научных исследований позволил систематизировать их и обосновать необходимость учета представленных подходов при определении степени добросовестности работы строительных и управляющих организаций и для их последующего рейтингования. При этом, базируясь на принципах функционирования института государственно-общественного регулирования, связанных с необходимостью защиты прав и интересов всех участников жилищной сферы, предложено модернизировать существующие методы оценки компаний с учетом построения общественных рейтингов, что существенно отличается от имеющихся подходов, основанных в основном на сравнении финансовых и объемных показателей деятельности предприятий.

9. Разработаны и апробированы модели рейтингования строительных организаций и управляющих компаний, основанные на учете общественного мнения и нацеленные на обеспечение принципа конкуренции в жилищной сфере.

Проведенные в работе научные исследования, позволили сформировать авторский подход к оценке добросовестности (т.е. качества выполнения работ в срок и без нарушений закона) деятельности строительных предприятий, входящих в саморегулируемые организации, с целью их дальнейшего рейтингования, основанный на методике скорингового анализа. В результате систематизации исследований сформирован научно обоснованный подход, основанный на использовании методов экспертных оценок, базирующийся на ранжировании респондентами предложенной системы показателей и определении их значимости.

Методика рейтингования строительных компаний построена с применением экспертного метода на основе анкетирования руководителей и сотрудников 85 строительных организаций Иркутской, Московской, Свердловской, Белгородской, Омской областей, Республики Бурятия и Забайкальского края, а также 90 представителей заказчиков, включая начальников отделов и служащих Администрации г.Иркутска (20 человек), представителей муниципальных образований Иркутской области (более 15 МО), ответственных за проведение аукционов на строительные работы для муниципальных нужд. Исследование проводилось при поддержке Информационно-аналитической группы "Реформа", г.Москва; портала sgoinform.ru, г.Екатеринбург; НП Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона, г.Иркутск; НП СРО Ассоциация инжиниринговых компаний, г.Чита. В ходе исследования определены показатели, влияющие на добросовестность работы строительных организаций и их весовые коэффициенты.

Отбор показателей, используемых при скоринговом методе анализа деятельности предприятий осуществлялся в два этапа. На первом этапе отобранные показатели были согласованы с саморегулируемой организацией на предмет актуальности и возможности получения данных, где прошла их корректировка (при этом за основу были взяты показатели для ежегодной проверки СРО своих членов), на втором этапе показатели были предложены строительным организациям для определения их важности по 10-балльной шкале. Т.е. к формированию скорингового метода оценки были привлечены различные уровни общественного регулирования качества работы строительной отрасли, поскольку с точки зрения процессного подхода к управлению, конечный потребитель должен быть удовлетворен качеством работ и услуг.

На основе ответов экспертов составлена таблица для перевода важности показателей в соответствующие баллы (см. табл. 2). Баллы распределены в соответствии с важностью того или другого показателя по ответам экспертов. В случае, если показатель имеет один вариант ответа, то присваивается максимальное положительное или отрицательное значение в своей группе.

Таблица 2

**Шкала для определения баллов показателей
в зависимости от уровня их значимости**

Значимость показателя, балл	Макс.	Средн.	Мин.	<Мин.
5-6	10	5	2	-10
6,1-7	15	10	5	-15

Показатели и соответствующие им баллы для проведения скорингового анализа оценки степени добросовестности работы строительных организаций представлены в табл. 3.

**Показатели для проведения скорингового
анализа строительных предприятий**

	Показатель	Балл
Показатели, отражающие финансовое состояние организации		
1	Отсутствие просроченной задолженности перед бюджетом	15
2	Наличие просроченной кредиторской задолженности в размере более 100000 руб.	-15
3	Наличие убытков в балансе предприятия (отсутствие рентабельности)	-15
4	Оборачиваемость товарно-материальных запасов, раз	
	<3	5
	3-4	10
	> 4	15
5	Оборачиваемость оборотных средств, раз	
	<1,50	5
	1,50-2,50	10
	> 2,50	15
6	Коэффициент соотношения заемных и собственных средств	
	< 1,50	20
	1,50-2,50	15
	> 2,50	-10
7	Коэффициент текущей ликвидности	
	< 1	-10
	1-1,50	15
	> 1,50	20
Показатели, отражающие состояние имущественного комплекса		
8	Стоимость основных фондов, приходящаяся на 1 работника	
	< 1 млн.р	5
	1-5 млн.р	10
	> 5 млн.р.	15
9	Наличие в структуре собственной производственной лаборатории	10
10	Доля машин и оборудования в основных фондах	
	< 20%	5
	20-50%	10
	> 50%	15
11	Средний срок службы машин и оборудования	
	< 10 лет	15
	11-20 лет	10
	> 20 лет	-10
Показатели опыта и объемов работы		
12	Работа организации на строительном рынке	
	< 5 лет	-10
	5- 15 лет	15
	> 15 лет	20
13	Объем выручки от СМР на 1 работника	
	< 1 млн.р.	5
	1-10 млн.р.	10
	> 10 млн.р.	15
14	Объем работ по сравнению с прошлым годом:	
	увеличился	15
	не изменился	10
	уменьшился	-10
15	Количество запрашиваемых допусков	

	< 10	5
	10-20	10
	> 20	15
Показатели количества и качества подготовки персонала		
16	Общее количество сотрудников	
	< 50 человек	2
	50-100	5
	> 100 человек	10
17	Наличие высшего образования у руководителя по строительной специальности	15
18	Стаж работы в строительной организации у главного бухгалтера	
	< 5 лет	2
	5- 10 лет	5
	> 10 лет	10
19	Стаж строительной деятельности у руководителя	
	< 5 лет	5
	5- 10 лет	10
	> 10 лет	15
20	Средняя заработная плата	
	< 10000 руб.	5
	10000-20000 руб.	10
	> 20000 руб.	15
21	Коэффициент текучести кадров в год	
	< 10%	10
	10-15%	5
	> 15%	2
22	Доля сотрудников, проходящих повышение квалификации в течение года	
	<10%	-10
	10-19%	15
	>20%	20
Показатели качества управления и безопасности труда		
23	Наличие договора страхования работников от несчастных случаев	10
24	Наличие рекламаций органов гос. надзора	-10
25	Участие в судебных и арбитражных процессах в качестве ответчика	-10
26	Наличие официально-зарегистрированных аварий на объектах	-10
27	Наличие сайта в сети Интернет	15
28	Наличие электронной почты	15
29	Наличие в структуре собственного проектного подразделения	15
30	Наличие входного контроля качества строительных материалов	20
31	Наличие операционного контроля качества	20
32	Наличие геодезического контроля качества	15
33	Наличие приемочного контроля качества	20
34	Наличие лабораторного контроля качества	15

Также отрицательные значения присваиваются в том, случае, если показатель меньше общепринятого при оценке финансового состояния организации, или же ниже требований, установленных соответствующими законодательными актами. Например, наличие просроченной кредиторской задолженности в размере более 100000 руб. установлено ст. 6. Закона о несостоятельности (банкротстве).

По итогам заполнения представленной таблицы предприятие может попасть в одну из четырех групп по сумме набранных баллов (см. таблицу 4).

Классификация предприятий в зависимости от набранных баллов

Статус организации по возможности качественного стр-ва	Сумма набранных баллов	Рекомендации для СРО	Для покупателя
Лидеры	более 350	Предприятие качественно осуществляет строительные работы и является финансово надежным. Проведение ревизионной работы в соответствии с утвержденным планом.	Рекомендуются в качестве продавца качественных объектов недвижимости.
Приближающиеся к лидерам	221-350	Поставить предприятие перед фактом снижения темпов развития. Провести данную экспресс-проверку через полгода. В случае повторения результатов - выезд на предприятие с ревизионной проверкой.	Рекомендуется в качестве продавца в случае выбором квартир покупателем по соотношению цена-качество.
Приближающиеся к аутсайдерам	101-220	В течение полугода провести полномасштабную проверку деятельности предприятия. Если через год результаты улучшатся - далее проверки в плановом порядке, если ухудшатся - более тщательная проверка и принятие решения о членстве в СРО и аннулирование допусков к строительным работам.	При наличии отрицательной динамики показателя качества работ в течение 1-2 года приобретение квартир у организации не рекомендуется.
Аутсайдеры	<0-100	Незамедлительно провести более тщательный анализ качества выполнения работ с выездом в офис и на стройплощадки. В случае подтверждения некачественности управления производственными процессами - принятие решения о членстве в СРО и аннулирование допусков к строительным работам.	Приобретение квартир у такой организации не рекомендуется. Будут дополнительные издержки при эксплуатации квартиры.

Предлагаемая скоринговая методика оценки возможности строительной организации выполнять строительные работы качественно и в срок, т.е. добросовестно, вписывается в разрабатываемый нами механизм государственно-общественного регулирования жилищной сферы в части реализации первого этапа алгоритма обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости (рис. 3), связанного с отбором качественно работающей строительной организации.

С помощью предложенной модели так же могут быть решены вопросы предквалификационного анализа предприятий для участия в аукционах, как на строительные работы, так и на проведение капитального ремонта в домах по заказу Фонда капитального ремонта региона. Для этого в рамках СРО необходимо наладить рейтингование

входящих в них организаций. Полученные рейтинги строительных предприятий (входящих в СРО) могут быть использованы потенциальными покупателями квартир.

10. Разработаны и апробированы модели рейтингования строительных организаций и управляющих компаний, основанные на учете общественного мнения и нацеленные на обеспечение конкуренции в жилищной сфере.

Научное обоснование участия общественности в оценке качества работ управляющих организаций, проведенное ранее, позволило разработать модель оценки добросовестности управляющих организаций, претендующих на право управления многоквартирным домом, основанной на определении средневзвешенной величины показателя уровня добросовестности управляющих компаний Советом многоквартирного дома, Правлением ТСЖ или любым активным гражданином в условиях развивающейся в настоящее время электронной системы сбора информации о работе управляющих компаний «ГИС ЖКХ», а также на основе анализа сайтов компаний, отзывов жителей домов которыми эта компания уже управляет и других источников. Предложенная модель так же является частью алгоритма оценки строительных и управляющих организаций, представленного на рис. 3.

Оценку влияния показателей на добросовестность работы управляющей компании предложено осуществлять по 10-балльной шкале. По предлагаемой методике добросовестность работы организации можно рассчитать по формуле (6). Чем ближе $K\partial$ к 1, тем добросовестнее организация и тем больше ей можно доверять.

$$K\partial = \sum_{i=1}^n a_i * p_i , \quad (6)$$

где $K\partial$ – показатель добросовестности работы организации; p_i – место, занимаемое организацией по i -му оцениваемому показателю; a_i – вес показателя; n – количество оцениваемых показателей

Предлагаемая методика рейтингования заключается в том, что по каждому показателю управляющие компании необходимо сравнить между собой и распределить между ними соответствующие места (1-е место – лучшие показатели, последнее место – худшие показатели). В отличие от оценки добросовестности работы и рейтингования всех строительных организаций, входящих в СРО, подобную оценку для управляющих организаций предлагается проводить только среди компаний, претендующих на право управления многоквартирным домом, поскольку для жителя дома нет смысла анализировать весь список управляющих компаний города, а достаточно ограничиться лишь теми, что предлагают свои услуги по управлению.

Логикой научного исследования предполагается наличие взаимосвязи между некачественным строительством и последующим некачественным управлением жилым фондом. Если дом построен некачественно, то управлять им значительно сложнее и при этом много затрат осуществляется на исправление ошибок и недоделок строителей. После опроса 1000 жителей г. Иркутска и Ангарска в 2012-2013 гг. определились 11 показателей, влияющих, с точки зрения респондентов, на добросовестность управляющих компаний. Оценка достаточности выборочной совокупности подтверждается использованием соответствующих расчетов, при которых в качестве генеральной совокупности взято количество квартир в многоквартирных домах рассматриваемых городов – 200-250 тысяч, уровнем значимости 0,95. При таких условиях размер выборочной совокупности является достаточным в размере 384 представителей.

Показатели формировались в два этапа. На первом этапе часть респондентов (30 человек) обозначила основные проблемные моменты во взаимодействии с управляю-

щими компаниями. На втором этапе всем остальным респондентам было предложено оценить важность этих показателей по 10-балльной шкале. Ответы респондентов по каждому показателю были разделены на кластеры:

- кластер с наибольшей значимостью показателей (от 8 до 10 баллов)
- кластер со средней значимостью показателя (4-7 балла)
- кластер с низкой значимостью показателей (1-3 балла)

В итоге сформировались показатели, представленные в таблице 5. Более известной считается та компания, у которой получившийся показатель ближе всего к первому месту из рассматриваемых.

Таблица 5

Пример определения рейтинга управляющей компании

Показатель	Вес показателя (по ответам экспертов)	Рейтинг компании					
		УК Южное управление ЖКС		УК Уютный дом		УК Восточное управление ЖКС	
		место	взвешенное значение	место	взвешенное значение	место	взвешенное значение
1. Минимальная стоимость обслуживания	0,1	3	0,3	1	0,1	2	0,2
2. Открытость организации	0,1	1	0,1	2	0,2	1	0,1
3. Наличие замечаний к УК	0,09	2	0,18	3	0,27	1	0,09
4. Опыт у руководителя	0,11	2	0,22	1	0,11	3	0,33
5. Продолжительность работы на рынке	0,09	1	0,09	2	0,18	1	0,09
6. Вхождение УК в СРО	0,08	1	0,08	2	0,16	1	0,08
7. Численность персонала	0,09	1	0,09	3	0,27	2	0,18
8. Просроченная задолженность перед бюджетом	0,09	1	0,09	1	0,09	1	0,09
9. Просроченная задолженность перед энергетиками	0,09	2	0,18	3	0,27	1	0,09
10. Зарегистрированные аварии	0,08	3	0,24	1	0,08	2	0,16
11. Мнение жителей дома (родственников и знакомых)	0,08	2	0,16	3	0,24	1	0,08
			1,73		1,97		1,49

11. Обоснованы параметры экономико-математической модели определения оптимальной площади обслуживания многоквартирных домов управляющей компанией с целью минимизации затрат на их содержание и повышения качества обслуживания с учетом особенностей функционирования жилищной сферы в Сибирском федеральном округе и Иркутской области.

Доказано, что интеграция усилий государственных и общественных организаций в строительстве и эксплуатации недвижимости, осуществляемая в рамках формирования института государственно-общественного регулирования, позволит повысить качество работ и услуг и сократить эксплуатационные затраты как за счет обеспечения реализации принципа конкуренции на рынке услуг по управлению объектами жилой недвижимости так и совершенствования обеспечения контрольно-регуляционных функций в регионе.

Предложенные научно-обоснованные экономико-математические модели (стр. 22 автореферата), направленные на повышение удовлетворенности населения качеством работ и услуг в жилищной сфере, апробированы при выработке предложений по модернизации регулирования жилищной сферы в регионах Сибирского федерального округа.

Первая модель связана с обоснованием оптимальной площади обслуживания одной управляющей компанией \bar{x} и оптимального числа управляющих компаний $k(x)$ с целью развития конкуренции.

1) Для нахождения оптимальной площади обслуживания одной управляющей компанией определены примерные дополнительные затраты в месяц на содержание аппарата управления вновь создаваемой управляющей компании (b). Например, в случае если затраты на создание новой управляющей компании для выхода на рынок в среднем составляют:

- аренда офиса в месяц – 20000 руб.; - зарплата директора УК – 50000 руб.; - зарплата главного бухгалтера – 30000 руб.

ИТОГО: $b = 100$ тыс.руб/мес

Остальные затраты управляющей компании, связанные с содержанием и текущим ремонтом МКД, определены в качестве константы как независимые от размера компании и от количества создаваемых компаний.

2) С целью обоснования необходимости развития конкуренции среди существующих компаний-монополистов в качестве *Бжил* принята площадь, обслуживаемая четырьмя крупнейшими управляющими компаниями г.Иркутска: Южное управление жилищно-коммунальными системами; Западное управление жилищно-коммунальными системами; Северное управление жилищно-коммунальными системами и Восточное управление жилищно-коммунальными системами в объеме 5697 тыс. м^2

3) Разница в затратах на управление (α) может быть найдена путем сравнения стоимости содержания у компаний со средним объемом обслуживания со стоимостью у крупных компаний-монополистов. Сравнение тарифов на содержание 150 домов в г.Иркутске в различных районах города показало, что стоимость содержания МКД у компаний-монополистов в среднем на 2 руб/м^2 выше, чем у остальных компаний, что обусловлено изменением принципа работы компаний-монополистов с самостоятельного выполнения работ по содержанию МКД на работу по субподрядной схеме, когда все виды работ, составляющие затраты на содержание МКД передаются субподрядчикам не на конкурсной основе. При этом субподрядчики в стоимость услуг включают величину своей прибыли и с ее учетом продают выполненную работу управляющей компании. За счет такой перепродажи услуг и работ увеличивается конечная стоимость содержания МКД, так же удорожание стоимости работ и услуг у компаний монополистов может наблюдаться из-за завышения цены по причине трудности вхождения на рынок новых управляющих компаний, что приводит к завышению стоимости содержания многоквартирных домов компаниями-монополистами.

При указанных выше затратах оптимальная площадь обслуживания одной управляющей компанией составит приблизительно:

$$\bar{x} = \sqrt{100 * \frac{5697}{2}} = 533 \text{ тыс. м}^2.$$

Таким образом, в ходе решения оптимизационной модели нами было найдено, что наиболее оптимальной площадью обслуживания для условий города Иркутска при

сложившемся уровне цен на содержание МКД у компаний со средним объемом управления и у компаний с монопольным положением будет площадь, близкая к 500 тыс. м².

В этих условиях можно будет рассчитывать на оптимальную стоимость содержания многоквартирных домов при обеспечении нормативного качества. Если ориентироваться на экономию в 2 рубля на 1 м², которую можно достичь при оптимизации площади обслуживания, то население, обслуживаемое в настоящее время четырьмя компаниями-монополистами сможет сэкономить сумму более 10 млн.руб. в месяц или 120 млн. руб. в год ($2р/м^2 * 5697тыс.м^2 * 12мес.$) в случае если бы оно перешло к управляющим компаниям с оптимальной площадью управления.

То есть, исходя из стандартных положений экономической теории, в случае если компания выполняет небольшой объем работ, стоимость конечной продукции у таких компаний получается выше, чем у компаний с большим объемом работ, из-за величины условно-постоянных расходов на единицу работ, которая всегда выше у компаний с небольшим объемом работ. В случае же с компаниями монополистами также может происходить удорожание цены работ из-за увеличения транзакционных издержек таких компаний, а также из-за желаний получать сверхприбыль из-за своего монопольного положения и завышения стоимости работ для потребителей. Таким образом, определение оптимальной площади обслуживания является одним из направлений по внедрению принципа развития конкуренции в жилищной сфере.

В рамках предлагаемого подхода по государственно-общественному регулированию жилищной сферы муниципальным органам власти предложено инициировать увеличение присутствия на рынке муниципальных управляющих компаний, что приведет с одной стороны к обеспечению должного уровня качества содержания МКД за счет усиленного надзора со стороны органов власти, конкуренции между муниципальными и частными управляющими организациями, что позволит работать на уровне оптимальных цен. Опыт г.Москвы позволяет распространить его на другие регионы, поскольку по сведениям Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы, государственные унитарные предприятия управляют 61,6% многоквартирных домов. На частные управляющие организации приходится 29,7% домов. Есть подобный опыт и в Сибири, в частности в г.Красноярске создана муниципальная управляющая компания, затраты на содержание общего имущества у которой составили 17 руб/м², в то время как у частных компаний эта цена составляет более 24 руб/м². Достижение снижения тарифа в Красноярске удалось за счёт максимального исключения передачи работ в субподряд.

Вторая модель нацелена на определение и корректировку качества государственного регулирования в регионе путем нахождения зависимости задолженности населения **З(н)** за услуги ЖКХ от числа жалоб на различные проблемы в этой сфере и качества работы государственных надзорных органов. За основу исследования нами были взяты следующие статистические данные за 2013 год: федеральной службы статистики – по социально экономическим показателям регионов, отчеты Уполномоченных по правам человека – по статистике обращений населения, отчеты служб (инспекций) по жилищному надзору – по статистике обращений населения, Национальной службы взыскания – по статистике задолженности субъектов Сибирского федерального округа за жилищные и коммунальные услуги (см. табл.б).

После проведения корреляционно-регрессионного анализа были оставлены только те показатели, которые значительно коррелировали с объемом задолженности. При этом государственно-общественный характер данной модели заключается в учете и альтернативной точки зрения (жалоб, поступающих к уполномоченным по правам че-

ловека), и возможности государственных органов оперативно решать возникающие проблемы (численность инспекторов в жилищной инспекции).

Таблица 6

Перечень показателей для анализа

Индексы изменения цен при производстве воды, электроэнергии, газа, %
Объем коммунальных услуг населению, руб/чел
Доходы бюджетов субъектов РФ, млн.руб.
Вес расходов на ЖКХ в общей структуре расходов населения, %
Предоставление гражданам социальной поддержки (льгот) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, руб/мес
Удельный вес общей площади оборудованной горячим водоснабжением, %
Общая площадь жилых помещений на 1 жителя, м2
Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %
Численность населения, тыс. чел
Удельный вес городского населения, %
Доля городского жилищного фонда, %
Численность населения с доходами ниже прожиточного минимума, %
Среднедушевые доходы населения, руб/чел в мес.
Доля населения, занятых в ЖКХ (пр-во коммунальных услуг и управление жилым фондом), %
Обращения к уполномоченному по правам человека (по ЖКХ), раз
Численность инспекторов в жилищной инспекции, чел.
Обращения в жилищную инспекцию, раз
Задолженность населения, млрд.руб.

Таким образом, показатели, имеющие корреляционную зависимость друг с другом, представлены в таблице 7. Все необходимые показатели для проверки качества построенной модели находятся выше табличных значений (коэффициент детерминации R^2 , критерий Фишера F, критерий Стьюдента – t статистика), что говорит о надежности и достоверности модели.

Таблица 7

Показатели, включенные в модель определения качества государственного регулирования в жилищной сфере в Сибирском федеральном округе

Субъект СФО	Численность населения, тыс. чел	Обращения к уполномоченному по правам человека (по ЖКХ), раз	Задолженность населения, млрд.руб.	Штат инспекторов жилищной инспекции, чел.
Республика Алтай	211,0	28	0,3	6
Республика Тыва	312,0	100	0,8	4
Республика Бурятия	974,0	92	1,0	9
Республика Хакасия	534,0	229	0,5	24
Алтайский край	2391,0	208	2,2	29
Забайкальский край	1090,0	285	1,1	29
Красноярский край	2853,0	331	2,9	68
Иркутская область	2418,0	309	2,4	48
Кемеровская область	2734,0	906	2,7	111

Новосибирская область	2731,0	205	2,0	120
Омская область	1974,0	263	2,3	33
Томская область	1070,0	166	1,1	12

С учетом имеющейся значительной автокорреляции таких показателей, как обращения в жилищную инспекцию и обращения к Уполномоченным по правам человека ($r=0,69$) в модели был оставлен только последний показатель, поскольку анализ жалоб к Уполномоченным по правам человека из 40 регионов Российской Федерации показал, что значительная доля обращений к ним связана с действием (бездействием) самой жилищной инспекции.

Результаты параметров многофакторной модели определения зависимости задолженности населения от численности жителей, числа обращений с жалобами и штата инспекторов жилищной инспекции представлены в таблице 8.

Экономико-математическая модель для определения зависимости показателя задолженности населения за услуги ЖКХ от количества жалоб на проблемы в жилищной сфере и от численности штата государственных инспекторов в службе по жилищному надзору (Z_n) представлена в формуле:

$$Z_n = 0,001 * x_1 + 0,0009 * x_2 - 0,009 * x_3, \quad (7)$$

где Z_n – прогнозная задолженность населения, млрд. руб.;

x_1 – Численность населения в регионе, тыс. чел.;

x_2 – Число обращений в год к уполномоченному по правам человека (по ЖКХ), раз;

x_3 – Штат инспекторов жилищной инспекции, чел.

Таблица 8

Итоги регрессионного анализа определения зависимости задолженности населения от различных факторов

ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика

R-квадрат 0,99

Дисперсионный анализ

Критерий Фишера F 322,15

	Коэффициенты модели	Стандартная ошибка	t-статистика
Численность населения, тыс. чел	0,001	8,04E-05	13,2
Обращения к уполномоченному по правам человека (по ЖКХ), раз	0,00099	0,000364	2,5
Штат инспекторов жилищной инспекции, чел.	-0,009	0,002778	-3,2

Численность населения (x_1) в данной модели фактически составляет константу, так как в течение года не подвержена значительным изменениям. Путем оценки эластичности двух других показателей – числа обращений населения и численности штата инспекторов выяснено, что они могут повлиять на изменение задолженности населения примерно на 30%, что вполне объяснимо, поскольку не только эти факторы являются ключевыми при возникновении задолженности, но даже потенциальная возможность сокращения задолженности населения на 30% является очень существенной.

Апробируем полученную модель для прогнозирования величины задолженности населения в Иркутской области в случае увеличения жалоб к Уполномоченному по правам человека с 309 до 900 (как, например, в Кемеровской области). Подставляя в уравнение новые цифры, получим прогнозируемое увеличение задолженности с 2,3 млрд. руб. до 2,8 млрд. руб., т.е. на 500 млн. рублей только из-за неудовлетворенности населения качеством обслуживания и работой службы государственного надзора в ЖКХ.

Теперь рассчитаем эффект в случае если число обращений сократится до 100, а число инспекторов, например, повысится до 60. Задолженность по прогнозам сократится до 1,95 млрд.руб., т.е. в жилищно-коммунальное хозяйство Иркутской области вернется 350 млн.руб. Путем вычитания средней заработной платы прогнозируемого увеличения числа инспекторов против текущего состояния в количестве 12 человек (40000 руб./мес*12чел.*12 мес.) в сумме 5,7 млн. рублей становится очевидным, что экономический эффект от возврата денег населением в сферу ЖКХ намного выше, чем дополнительные затраты на заработную плату жилищных инспекторов.

III. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Систематизированы подходы к развитию монополизации и саморегулирования экономики в России и за рубежом. Выявлено, что с целью повышения качества работ и услуг в жилищной сфере необходимо совершенствование подходов к регулированию отрасли, как при помощи государственных рычагов, так и с привлечением общественных инструментов.

С целью повышения качества работы жилищной сферы было дано определение понятию «государственно-общественное регулирование» и сформирован «институт государственно-общественного регулирования» в Российской Федерации.

Сформулированный алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости позволил сделать вывод о необходимости проведения анализа добросовестности и качества деятельности как строительных, так и управляющих организаций при выборе приобретаемой квартиры в многоквартирном доме. Только в этом случае собственник недвижимости может рассчитывать на минимальный тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме. В противном случае возможно удорожание содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также отсутствие удовлетворенности качеством оказываемых услуг и увеличение числа жалоб населения.

С целью сокращения жалоб населения на низкое качество услуг в жилищной сфере разработан механизм государственно-общественного регулирования, подразумевающий организацию совместной регуляционной деятельности государственных органов с участием общественных организаций. Предложено сформировать государственно-общественный орган регулирования более высокого уровня, нежели это сделано сейчас – Общественный совет при Правительстве региона по развитию жилищной сферы, в отличие от сегодняшних, созданных при отдельных министерствах.

Формирование механизма государственно-общественного регулирования позволило систематизировать воедино субъекты и уровни регулирования, инструменты, методы и принципы регулирования, что нацелено на минимизацию институциональных дисфункций, приводящих к увеличению транзакционных издержек как у строительных и управляющих организаций, так и у населения.

В рамках реализации механизма государственно-общественного регулирования выдвинуты предложения о совершенствовании подходов к накоплению денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов на специальных

счетах. Для этого необходимо ужесточение критериев отбора уполномоченных банков по работе со спецсчетами с установлением требований к ним в части формирования процентов по спецсчетам не ниже долгосрочных депозитов, и установления обязанности направления средств со спецсчетов только на льготные кредиты на капитальный ремонт и льготные ипотечные кредиты.

Представленные в работе подходы к рейтингованию строительных организаций и управляющих компаний нацелены на реализацию упомянутого выше алгоритма обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости, а так же на реализацию принципов открытости предпринимательской деятельности и конкуренции организаций в жилищной сфере.

В завершающей части исследования приведена система оптимизационных моделей, позволяющих провести экономическое обоснование развития государственно-общественного регулирования путем развития конкуренции среди управляющих организаций и оптимизации регуляционных процессов совместно государственными и общественными организациями, что позволило оценить экономическую эффективность комплекса мероприятий, направленных на формирование института государственно-общественного регулирования.

IV. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

а) статьи в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Министерства образования и науки РФ

1. Астафьев С. А. Планирование развития строительного комплекса на основе процессного подхода в условиях реформирования процедуры лицензирования / Г. В. Хомкалов, С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 4 (66). — С. 76–81 (0,62/0,40 п.л.).
2. Астафьев С. А. К вопросу о совершенствовании подходов к саморегулированию / С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2009. — № 5 (67). — С. 100–105 (0,50 п.л.).
3. Астафьев С. А. Перспективы развития саморегулирования в строительстве / С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2010. — № 3 (71). — С. 98–103 (0,60 п.л.).
4. Астафьев С. А. Проблемы повышения дисциплины исполнения контрактов на строительные работы в условиях саморегулирования [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, О. А. Барницкая // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2010. — № 4. — Режим доступа: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=11945>. — № в Информрегистре 04201000101/0138. (0,50/0,30 п.л.).
5. Астафьев С. А. Опыт саморегулирования предпринимательской деятельности Японии и России: сравнительный анализ [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2010. — № 6. — Режим доступа: <http://brj-bguerp.ru/reader/article.aspx?id=13962>. — № в Информрегистре 04201000101/0252. (0,70 п.л.).
6. Астафьев С. А. Вовлечение саморегулируемых организаций в осуществление предквалификационного отбора строительных предприятий / С. А. Астафьев // Экономика строительства. — 2010. — № 5. — С. 13–16 (0,25 п.л.).
7. Астафьев С. А. Проблемы функционирования саморегулирования в строительстве / С. А. Астафьев // Вестник ИНЖЕКОНа. Сер. Экономика. — 2011. — № 1 (44). — С. 111–114 (0,25 п.л.).

8. Астафьев С. А. Влияние присоединения Российской Федерации к ВТО на становление саморегулирования в различных сферах экономики / С. А. Астафьев // Вестник Тихоокеанского государственного университета. — 2011. — № 3 (22). — С. 103–110 (0,43 п.л.).
9. Астафьев С. А. Демонполизация, дерегулирование, саморегулирование: анализ состояния в России и за рубежом / С. А. Астафьев // Известия Уральского государственного экономического университета. — 2011. — № 3. — С. 49–55 (0,40 п.л.).
10. Астафьев С. А. Совершенствование методики определения победителя аукциона на строительные работы [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, И. Г. Хомкалова // Государственное управление. Электронный вестник. — 2011. — № 27 (июнь). — Режим доступа: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item_225. — № в Информрегистре 0421100039\0023. (0,37/0,20 п.л.).
11. Астафьев С. А. Развитие системы саморегулирования в строительстве как частного случая самоорганизации / С. А. Астафьев // Экономика строительства. — 2011. — № 5. — С. 33–38 (0,56 п.л.).
12. Астафьев С. А. Интеграционный подход к проблеме управления процессами в жилищной сфере / С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 5 (79). — С. 88–93 (0,62 п.л.).
13. Астафьев С. А. Совершенствование модели формирования рейтингов строительных организаций органами федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, Н. А. Максименко // Государственное управление. Электронный вестник. — 2011. — № 28 (окт.). — Режим доступа: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item_198. — № в Информрегистре 0421100039\0051. (0,44/0,20 п.л.).
14. Астафьев С. А. Последствия перехода промышленности к саморегулированию при присоединении к ВТО / С. А. Астафьев // Экономика в промышленности. — 2011. — № 2 (22). — С. 6–9 (0,25 п.л.).
15. Астафьев С. А. Развитие предпринимательской активности получателей бюджетных субсидий в условиях саморегулирования экономики [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, Т. А. Бутакова // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный научный журнал). — 2011. — № 6. — Режим доступа: <http://brj-bguep.ru/reader/article.aspx?id=14067>. — № в Информрегистре 0421100101\0338. (0,50/0,25 п.л.).
16. Астафьев С. А. Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью в инвестиционно-строительной сфере [Электронный ресурс] / И. В. Цвигун, С. А. Астафьев // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2011. — № 6. — Режим доступа: <http://brj-bguep.ru/reader/article.aspx?id=14067>. — № в Информрегистре 0421100101\0311 (0,41/0,23 п.л.).
17. Астафьев С. А. Построение методики оценки надежности управляющих компаний в жилищной сфере / С. А. Астафьев, И. В. Цвигун // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2011. — № 6 (80). — С. 212–216 (0,31/0,15 п.л.).
18. Астафьев С. А. Интеграция подходов к обеспечению пожарной безопасности при введении саморегулирования в строительстве / С. А. Астафьев // Вестник Иркутского государственного технического университета. — 2012. — № 1. — С. 187–191 (0,42 п.л.).
19. Астафьев С. А. Проблемы согласования ответственности за обеспечение пожарной безопасности зданий в условиях саморегулирования / С. А. Астафьев // Вестник Московского государственного строительного университета. — 2012. — № 1. — С. 113–118 (0,35 п.л.).
20. Астафьев С. А. Процессное управление инвестиционно-строительным комплексом в условиях саморегулирования / С. А. Астафьев, К. И. Домбровская // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2012. — № 4 (83). — С. 104–107 (0,3/0,15 п.л.).
21. Астафьев С. А. Проблемы реформирования жилищной сферы Иркутской области / С. А. Астафьев // Управленец. — 2012. — № 6. — С. 56–59 (0,25 п.л.).
22. Астафьев С. А. Роль общественного самоуправления в сфере качества продукции и услуг / С. А. Астафьев // Стандарты и качество. — 2012. — № 7. — С. 64–68 (0,37 п.л.).
23. Астафьев С. А. Автоматизация системы менеджмента качества как основа для совершенствования управления в проектной организации [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев,

К. И. Домбровская // Государственное управление. Электронный вестник. — 2012. — № 35 (дек.). — Режим доступа: http://e-journal.spa.msu.ru/vestnik/item_340. (0,68/0,34 п.л.).

24. Астафьев С. А. Развитие саморегулирования как элемента государственного управления коммунальным комплексом [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев, Ю. А. Кольхаева // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2013. — № 4. — Режим доступа: <http://brj-bguer.ru/reader/article.aspx?id=18423>. (0,62/0,31 п.л.).

25. Астафьев С. А. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы формирования и направления развития / Л. Н. Чернышов, С. А. Астафьев, В. П. Вакулина // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2015. — Т. 25, № 1. — С. 85–94 (1,00/0,30 п.л.).

26. Астафьев С. А. Государственно-общественное регулирование сферы ЖКХ: опыт Иркутской области / С. А. Астафьев, Л. Н. Чернышов // Экономика строительства. — 2015. — № 1. — С. 8–18 (0,80/0,40 п.л.).

27. Астафьев С. А. Система государственно-общественного регулирования жилищной сферы в Российской Федерации / С. А. Астафьев // Вестник Иркутского государственного технического университета. — 2015. — № 4. — С. 191–198 (0,80 п.л.).

28. Астафьев С. А. Региональные аспекты регулирования процесса тарифообразования в жилищной сфере / Л. Н. Чернышов, С. А. Астафьев // Экономика строительства. — 2015. — № 3. — С. 46–59 (0,80/0,40 п.л.).

29. Астафьев С. А. Оценка эффективности процессов проектной организации с точки зрения затрат на качество / С. А. Астафьев, И. В. Цвигун, К. И. Киселева // Экономика и предпринимательство. — 2015. — № 4, ч. 1. — С. 718–721 (0,44 /0,15 п.л.).

б) монографии

1. Астафьев С. А. Методические вопросы оценки надежности субъектов саморегулирования строительной отрасли / С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2010. — 180 с. (11,25 п.л.).

2. Астафьев С. А. Государственное регулирование строительной и жилищной сферы: теория и практика / С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2011. — 108 с (6,75 п.л.).

3. Астафьев С. А. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере / И. В. Цвигун, С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2011. — 276 с. (17,10/8,50 п.л.).

4. Астафьев С. А. Обеспечение удовлетворенности потребителей продукции и услуг строительной и жилищной сферы за счет повышения качества системы саморегулирования / С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2012. — 194 с. (12,00 п.л.).

5. Астафьев С. А. Последствия вступления в ВТО для строительной отрасли Иркутской области / С. А. Астафьев // Последствия вступления России во Всемирную торговую организацию для региональной экономики : монография / А. П. Киреенко, Д. Ю. Федотов, Л. В. Санина [и др.]. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2013. — С. 152–161 (15,70/0,60 п.л.).

6. Астафьев С. А. Развитие отдельных отраслей промышленности: строительство / С. А. Астафьев // Иркутская область в XXI веке: проблемы и ресурсы развития : монография / А. П. Киреенко, Д. Ю. Федотов, Л. В. Санина [и др.]. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2014. — С. 179–184 (26,25/0,37 п.л.).

в) статьи в других изданиях и научных журналах, материалах конференций, сборниках научных трудов

1. Астафьев С. А. Место системы планирования в антикризисном управлении предприятием / С. А. Астафьев // Организационно-экономические проблемы развития промышленных предприятий : материалы Всерос. науч.-практ. конф. — Воронеж, 2003. — С. 37–39 (0,12 п.л.).

2. Астафьев С. А. Теория и практика использования экономико-математических методов анализа маркетинговых данных / С. А. Астафьев // Теоретические и прикладные проблемы

- маркетинга : материалы междунар. науч.-практ. конф., 20-22 апр. 2004 г. / под ред. Н. В. Поляковой. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2004. — С. 219–226 (0,44 п.л.).
3. Астафьев С. А. Анализ экономико-математических методов прогнозирования деятельности предприятий / С. А. Астафьев // Формирование регионального лесопромышленного комплекса инновационного типа : сб. науч. тр. / под ред. Г. В. Давыдовой. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2004. — С. 25–31 (0,38 п.л.).
 4. Астафьев С. А. Теоретико-методологические вопросы саморегулирования строительной отрасли / С. А. Астафьев // Социально-экономическое развитие в регионе : сб. науч. тр. / под ред. В. И. Самарухи. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2009. — С. 24–32 (0,56 п.л.).
 5. Астафьев С. А. Научное обоснование системы управления деятельностью строительных предприятий на основе процессного подхода в условиях перехода к саморегулированию в строительном комплексе / С. А. Астафьев // Инвестиции, строительство, недвижимость: проблемы функционирования в условиях нестабильной экономики (по материалам второй регион. науч.-практ. конф.) : сб. науч. тр. / под ред. В. В. Бузырева. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2009. — С. 5–11 (0,37 п.л.).
 6. Астафьев С. А. Особенности оценки надежности строительных компаний в составе саморегулируемых организаций / С. А. Астафьев // Природные и интеллектуальные ресурсы Сибири (Сибресурс-15-2009) : материалы 15-ой Междунар. науч.-практ. конф. / под ред. В. И. Самарухи. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2009. — С. 61–66 (0,43 п.л.).
 7. Астафьев С. А. Учет требований системы менеджмента качества при создании саморегулируемой строительной организации / С. А. Астафьев // Менеджмент качества и устойчивое развитие в условиях инновационной экономики : материалы Всерос. науч.-практ. конф., 29–30 окт. 2009 г. / отв. ред. Н. П. Макаркин. — Саранск : Изд-во Мордов. ун-та, 2009. — С. 79–85 (0,37 п.л.).
 8. Астафьев С. А. Участие саморегулируемых организаций в решении проблемы нарушения трудового законодательства на строительных предприятиях С. А. Астафьев, С. А. Боннет // Два взгляда на конкуренцию: государство и бизнес : материалы круглого стола VI Байкал. экон. форума. Иркутск, 7–10 сент. 2010 г. / под науч. ред. В. И. Самарухи. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2010. — С. 14–18 (0,25 п.л.).
 9. Астафьев С. А. Опыт развитых стран по совершенствованию антимонопольного законодательства и саморегулирования экономики [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев // Строительство. Архитектура. Дизайн (электр. науч. период. изд-е ГОУВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева»). — 2010. — № 9. — (0,31 п.л.).
 10. Астафьев С. А. Строительная отрасль под угрозой: влияние саморегулирования и законодательства о госзакупках [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев // Строительство. Архитектура. Дизайн (электр. науч. период. изд-е ГОУВПО «Мордовский государственный университет им. Н.П. Огарева»). — 2010. — № 9. — (0,31 п.л.).
 11. Астафьев С. А. Проблемы совершенствования законодательства в условиях саморегулирования строительной отрасли / С. А. Астафьев // Саморегулирование. — 2010. — № 2. — С. 22–26 (0,31 п.л.).
 12. Астафьев С. А. Проблемы саморегулирования как основы присоединения России к ВТО / С. А. Астафьев // Саморегулирование. — 2010. — № 3. — С. 56–62 (0,38 п.л.).
 13. Астафьев С. А. Теория и практика саморегулирования в строительстве / С. А. Астафьев // Строим вместе. — 2011. — № 2 (108). — С. 19–21 (0,18 п.л.).
 14. Астафьев С. А. Анализ причин вступления строительных предприятий в различные саморегулируемые организации / С. А. Астафьев // Строим вместе. — 2011. — № 4 (110). — С. 12–14 (0,18 п.л.).
 15. Астафьев С. А. Модернизация подхода к роли участников инвестиционно-строительного комплекса в деле повышения качества предоставляемых услуг в условиях саморегулирования / С. А. Астафьев // Актуальные проблемы управления экономикой региона :

- материалы Всерос. науч.-практ. конф., 22 апреля 2011 г. — СПб. : Изд-во С.-Петербур. гос. инженерно-экон. ун-та, 2011. (0,31 п.л.).
16. Астафьев С. А. Экспертный анализ надежности саморегулируемых организаций в строительстве / С. А. Астафьев // Отраслевое саморегулирование в контексте реформы государственного управления и повышения качества продукции и услуг : материалы Всерос. науч.-практ. конф., 31 марта 2011 г. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2011. — С. 21–24 (0,18 п.л.).
17. Астафьев С. А. Развитие саморегулирования в России в рамках инвестиционно-строительного комплекса / С. А. Астафьев, К. И. Домбровская // Отраслевое саморегулирование в контексте реформы государственного управления и повышения качества продукции и услуг : материалы Всерос. науч.-практ. конф., 31 марта 2011 г. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2011. — С. 77–83 (0,28/0,14 п.л.).
18. Астафьев С. А. Модернизация государственного регулирования экономикой в Российской Федерации путем перехода отраслей на саморегулирование / С. А. Астафьев, К. И. Домбровская // Проблемы модернизации экономики Монголии и России : материалы Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 12–13 мая 2011 г. / под науч. ред. В. И. Самарухи. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2011. — Ч. 1. — С. 119–124 (0,37/0,15 п.л.).
19. Астафьев С. А. Об оценке надежности субъектов саморегулирования в строительстве / С. А. Астафьев // Саморегулирование. — 2011. — № 4. — С. 10–12 (0,37 п.л.).
20. Астафьев С. А. Развитие саморегулирования в проектной отрасли: проблемы и перспективы / С. А. Астафьев, К. И. Домбровская // Строительный комплекс: экономика, управление и инвестиции : сб. науч. тр. / гл. ред. Е. В. Гусев. — Челябинск : Изд. центр ЮУрГУ, 2011. — С. 11–13 (0,24/0,12 п.л.).
21. Астафьев С. А. Особенности саморегулирования инвестиционно-строительной отрасли в Российской Федерации [Электронный ресурс] / С. А. Астафьев // Проблемы конструкции и развития форм самоорганизации человеческих общностей : материалы IV Междунар. науч.-практ. конф. Киев, 21–28 апр. 2011. — Киев, 2011. — Режим доступа: <http://gisap.eu/ru/node/564>. (0,31 п.л.).
22. Астафьев С. А. Проблемы интеграции субъектов саморегулирования в инвестиционно-строительной сфере / С. А. Астафьев // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании : сб. тр. Международ. науч. конф. Москва, 19–21 окт. 2011 г. : в 2 т. — М. : Моск. гос. строит. ун-т, 2011. — Т. 2. — С. 405–408 (0,25 п.л.).
23. Астафьев С. А. Повышение качества процессов в инвестиционно-строительной отрасли в условиях саморегулирования / С. А. Астафьев, Г. В. Хомкалов // Интеграция, партнерство и инновации в строительной науке и образовании : сб. тр. Международ. науч. конф. Москва, 19–21 окт. 2011 г. : в 2 т. — М. : Моск. гос. строит. ун-т, 2011. — С. 553–556 (0,25/0,12 п.л.).
24. Астафьев С. А. Методологические основы оценки эффективности деятельности управляющих компаний в жилищной сфере / Г. В. Хомкалов, С. А. Астафьев // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. — 2012. — № 1. — С. 28–34 (0,50/0,25 п.л.).
25. Астафьев С. А. Проблемы выделения земельных участков для индивидуального строительства льготным категориям граждан / С. А. Астафьев // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием с элементами науч. шк. для молодежи. Иркутск, 9–10 апр. 2014 г. — Иркутск : Изд-во Байкал. гос. ун-та экономики и права, 2014. — С. 32–37 (0,31 п.л.).
26. Астафьев С. А. Повышение качества строительных и эксплуатационных работ за счет развития государственно-общественного регулирования жилищной сферы / С. А. Астафьев // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития : материалы 2-ой Всерос. науч.-практ. онлайн-конф. с междунар. участием и элементами науч. шк. для молодежи. — Томск : Изд-во Том. гос. архитектурно-строит. ун-та, 2015. — С. 26–32 (0,31 п.л.).

Астафьев Сергей Александрович

**МЕХАНИЗМ ГОСУДАРСТВЕННО-ОБЩЕСТВЕННОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 11.02.2016. Формат 60x90. 1/16. Бумага офсетная. Печать трафаретная. Усл. печ. л. 2,5. Тираж 100 экз. Заказ № _____

Издательство Байкальского государственного университета.
664003, ул. Ленина, 11.
Отпечатано в ИПО БГУ