

*В диссертационный совет Д 212.070.05.
по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление
народным хозяйством (экономика,
организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами: строительство)»*

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Астафьева Сергея Александровича
«Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной сфере»,
представленной на соискание ученой степени доктора экономических наук по
специальности 08.00.05. – «Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами: строительство)»

Большинство граждан Российской Федерации считают ситуацию в жилищной сфере главной проблемой страны. Основным типом жилья среди российских граждан остается по-прежнему отдельная квартира, в них по данным последней Всероссийской переписи 2010 г. проживает 96,3 миллиона человек (что составляет почти 68%). Поэтому вопрос удовлетворенности потребителей (граждан) осуществлением контроля качества строительства и эксплуатации жилья волнует практически 70 % россиян.

Современная социально-экономическая политика российского государства в качестве важнейшего приоритета считает развитие жилищной сферы. Об общественной значимости и остроте этой проблемы, свидетельствуют ежегодные Послания Федеральному Собранию Президента Российской Федерации, в которых задача обеспечения граждан доступным и благоустроенным жильем является «одной из самых актуальных задач».

Новостные ленты ежедневно пестрят различными нововведениями, которые затрагивают жилищную сферу, в той или иной степени. В высших учебных заведениях организована, либо организуется подготовка специалистов для ЖКХ.

Все эти факты обуславливают актуальность представленного в автореферате исследования.

Автором справедливо рассмотрено решение проблем жилищной сферы через повышение удовлетворенности требований потребителей за счет повышения качества работы строительных и эксплуатационных организаций. В рамках исследования автор предложил механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона, основанный на единстве процессов в строительной и эксплуатационной сферах. Предложенный механизм направлен на получение синергетического эффекта путем обеспечения баланса интересов всех субъектов,

функционирующих в жилищной сфере через качественное взаимодействие этих организаций между собой. Синергетический эффект направлен на реализацию принципов защиты прав и интересов граждан.

В работе автор затронул актуальную проблему накопления средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. В исследовании предложены направления развития механизма накопления средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, который обеспечивает накопление аккумулируемых средств и направлен на реализацию принципа защиты прав и законных интересов граждан, связанных с владением объектами жилой недвижимости.

Отличительной особенностью представленного исследования является то, что автор смог объединить интересы обычных граждан (потребителей), государства и общественных организаций в рамках разработанного механизма, направленного на решение актуальных проблем жилищной сферы.

Основной акцент в работе делается на повышение удовлетворенности потребителя качеством услуг строительных и эксплуатационных организаций. Для этого автором разработан алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством эксплуатации объекта недвижимости, а также необходимые инструменты (с.20). Например, предложенная методика рейтингования строительных компаний, позволяет потребителю оценить качество работы той или иной строительной организации относительно других строительных организаций региона (с.26-29).

С одной стороны, данная методика, по замыслу автора, позволит обычному потребителю при покупке квартиры оценить качество работ строительной компании – застройщика на основе оценки качества предыдущих объектов, с другой стороны, в основе данной методики лежит оценка добросовестности компаний, что позволит в комплексе спрогнозировать возможность компанией построить качественно и сдать в срок последующие объекты.

При этом в автореферате недостаточно четко обосновано применение понятия «добросовестность». Это понятие довольно субъективно. Следует отметить что, качественное выполнение работ уже включает в себя понятия «в срок» и «без нарушений закона».

Вызывает вопросы и 6 пункт достигнутых результатов, а именно разработка экономико-математических моделей развития конкуренции. Но вопрос даже не к самой модели, а к тому, как автор представляет возможность «минимизации стоимости содержания многоквартирных домов путем развития конкуренции за счет определения оптимальной площади обслуживания» (с.18). Определение оптимальной площади управления не дает гарантии что она не будет завышаться в угоду предпринимательским интересам. Из автореферата можно сделать вывод, что автор этой стороне вопроса, а именно, оценке возможности ограничения на законодательном уровне предельной площади обслуживания внимания не уделял.

Так же спорным остается вопрос о коэффициентах, вошедших в итоговую модель по оценке величины задолженности населения (табл.6, с 32). В модель не

вошли очевидные показатели, а именно доля расходов на услуги ЖКХ в общей структуре расходов. На наш взгляд, это самый важный критерий, приводящий к неплатежам населения за полученные услуги. Ведь с обесценением рубля, с сокращением заработной платы в условиях кризиса население просто неспособно оплачивать все повышающиеся затраты на ЖКУ.

Тем не менее, указанные замечания не снижают значимости проведенного исследования, которое вносит значительный теоретический и практический вклад в развитие экономической науки для строительной отрасли, а именно в развитие теории и практики государственно-общественного регулирования в жилищной сфере.

Таким образом, учитывая несомненную актуальность и значимость исследования, и основываясь на материалах автореферата, можно признать диссертацию соответствующей требованиям ВАК РФ, а Астафьева Сергея Александровича заслуживающего присвоения учёной степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 - «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Заведующий кафедрой
Управление строительством
и жилищно-коммунальным хозяйством
Инженерно-экономического института
ФГБОУ ВПО "Тюменского государственного
архитектурно-строительного университета"
д.э.н., профессор

Н.М. Чикишева

Почтовый адрес: 625001, г.Тюмень, ул.Луначарского, 2
Тел. (3452) 43-46-95
e-mail: Kman@tgasu.ru