

В диссертационный совет Д 212.070.05
при ФГБОУ ВО «Байкальский государственный
университет»

ОТЗЫВ

**официального оппонента, доктора экономических наук,
доцента Кашиной Екатерины Владимировны диссертационную работу
Астафьева Сергея Александровича «Механизм государственно-
общественного регулирования в жилищной сфере», представленную 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)**

1. Актуальность темы диссертационного исследования

Регулирование процессов в жилищной сфере, в настоящее время претерпевает определенные трудности, связанные с несоответствием ожиданий населения от качества работ и услуг, оперативностью и качеством решения возникающих проблем.

Как верно отмечается автором, при формировании новых институтов могут возникать определенные дисфункции, связанные, например, с атрофией старых институтов. Именно это и происходит в последнее время в жилищной сфере, а именно в сфере управления многоквартирными домами.

Так, если в Советском Союзе единственным регулятором взаимоотношений между населением и эксплуатационной организацией были государственные органы, то с развитием общественного регулирования стали появляться разнообразные многоуровневые структуры, наделенные полномочиями контроля за процессами в той или иной сфере (Общественные палаты, Общественные советы при различных органах исполнительной власти, партийные структуры, Общероссийский народный фронт и др.). Что касается Общероссийского народного фронта, оказывающего в последнее время непосредственное воздействие на те или иные некачественные процессы в жилищной сфере или действия чиновников в регионах, то развитие регулирования жилищной сферой непосредственно Президентом РФ через ОНФ приводит к снижению значимости созданных до этого общественных структур, а значит и степени доверия к ним со стороны населения.

В явном виде данная проблема проявилась после введения обязательных сборов на капитальный ремонт. Несмотря на жалобы на некачественную работу фондов капитального ремонта, некачественный отбор подрядных организаций и т.п., только после вмешательства ОНФ в этот процесс власти отдельных регионов решили пересмотреть как принципы работы фондов, так

и контроля за их работой. При этом, если посмотреть на различные статистические данные по вопросу удовлетворенности населения за услуги ЖКХ, то все последние годы отмечается рост жалоб населения на те или иные процессы, несмотря на развитие многообразных контуров регулирования обеспечения качества. Конечно, нельзя забывать и про то, что досталось существующей власти от предыдущего экономического строя. Большая доля ветхого и аварийного жилья, практически на 100% изношенные сети, плюс продолжающийся экономический кризис, рост тарифов на коммунальные ресурсы и содержание жилья – все это усугубляет и без того накопившуюся напряженность во взаимоотношениях между населением и властью.

Тем не менее, над решением этих проблем нужно работать и, в дальнейшем, уходить от необходимости задействования политических сил при решении проблем в сфере ЖКХ, искать компромисс между государственным и общественным регулированием, налаживать механизм привлечения самих собственников к решению проблем с качеством предоставления услуг, что и предлагает автор в рамках диссертационного исследования.

2. Степень обоснованности научных положений и полученных результатов

Анализ диссертации позволил сделать вывод о высоком качестве проведенной работы, как в теоретическом, так и в практическом плане. Следует отметить оптимальный объем самой работы, позволившей автору на 360 страницах раскрыть проблемы, присущие жилищной сфере и дать рекомендации по их решению.

Несомненно, важным моментом является анализ зарубежного опыта саморегулирования и дерегулирования экономики, основным выводом из которого является то, что за рубежом вопросы самоорганизации и регулирования, возникающих в отрасли проблем, регулируются при помощи отраслевых объединений и сообществ, однако там это носит добровольный характер, когда организации самостоятельно приходят к необходимости повышения качества процессов в той или иной отрасли. В нашей же стране, как верно определено автором, данный процесс видоизменился и носит скорее административный характер, о котором уже упоминалось выше.

Логика диссертационного исследования соблюдена в полной мере, что позволило автору вначале описать проблемы, связанные с низким качеством работ и услуг в жилищной сфере, а затем дать пути их решения. Причем решения, предложенные автором, носят как экономический характер (модернизированный механизм формирования средств на проведение капитального ремонта, формирование оптимальной величины тарифа на содержание многоквартирных домов и др.) так и управленческий характер (механизм государственно-общественного регулирования, алгоритм

принятия решения о выборе добросовестной строительной и управляющей компании и др.).

Авторский вклад в решение существующих проблем по вопросам регулирования процессов в жилищной сфере отмечен в различных справках о внедрении, которые показывают значимость исследований автора не только для органов исполнительной власти (Министерство жилищной политики и Министерство экономического развития Иркутской области), но и для отраслевых объединений (СРО в строительстве и управлении многоквартирными домами).

В *первой главе* важным научным вкладом стало введение института государственно-общественного регулирования на основе изучения зарубежного и российского опыта государственного, отраслевого и общественного регулирования.

Во *второй главе* проведен ретроспективный анализ развития демонополизации, самоорганизации и саморегулирования в России и за рубежом, определены пути совершенствования регулирования в жилищной сфере и подтверждена необходимость участия государства в качестве сорегулятора протекающих процессов. На основе изучения основных форм государственного регулирования(антимонопольное регулирование, экономическое регулирование и социальное регулирование) предложены направления регулирования жилищной сферы в Российской Федерации.

В *третьей главе* обоснованы основные институциональные и функциональные элементы механизма государственно-общественного регулирования в жилищной сфере. Значимость и достоверность предлагаемых норм и правил функционирования данного механизма подтверждена как применением собственных опросов экспертов, так и анализом отчетности Служб по жилищному надзору из 12 субъектов Сибирского федерального округа и Уполномоченных по правам человека из 40 субъектов РФ.

Помимо аналитических материалов для обоснования научных результатов автором использованы методы экономико-математического моделирования, направленные на повышение эффективности государственно-общественного регулирования в жилищной сфере и развитие конкуренции в отрасли.

В *четвертой главе* на основе проведенного анализа и систематизации существующих подходов к оценке качества работы, эффективности и надежности деятельности предприятий автором определены направления их совершенствования с помощью рейтингования деятельности организаций, что, несомненно, является важным в условиях государственно-общественного регулирования

В *пятой главе* путем формирования механизма рейтингования строительных организаций на основе скорингового метода и управляющих компаний на основе метода экспертных оценок обеспечивается выполнение предложенного автором алгоритма повышения удовлетворённости населения от качества проживания в многоквартирном доме.

Предложенные направления развития конкуренции среди управляющих компаний также подкреплены математическими моделями, позволяющими определить оптимальную площадь управления управляющей компанией в крупном муниципальном образовании с тем, чтобы стоимость управления была минимальной.

Таким образом, можно констатировать, что все достигнутые автором результаты получены с использованием комплекса научных методов, включающих: 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. Помимо стандартных информационных пакетов автор показал знание специализированных программных продуктов, применяемых для обработки рядов данных - SPSS 7.0, для графического описания различных схем и процессов - Microsoft Visio.

Участие в значительном числе научно-практических конференций, часть из которых являлись международными или с международным участием, позволяют сделать обоснованный вывод о том, что полученные автором результаты исследования были в полной мере обсуждены и обоснованы. Это же подтверждается публикацией 29 статей в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК, и 6 монографий.

Проведенный анализ диссертационного исследования позволяет сделать заключение об обоснованности научных положений и результатов, их актуальности и значимости.

3. Оценка научной новизны и достоверности положений, выносимых на защиту

Оценку научной новизны представляется целесообразным провести в соответствии с заявленными автором пунктами паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»:

п.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) 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 (гл. 1.1, с. 20-41);

2) formalizovaniyа действующие подходы к государственному и общественному регулированию качества работ и услуг в жилищной сфере (гл. 1.3, с. 57-65) на основе систематизации перечня организаций, связанных с анализом жалоб населения на услуги в сфере ЖКХ;

3) разработан механизм государственно-общественного регулирования процессов в жилищной сфере региона (гл. 3.2, с. 164-176) на основе совершенствования существующего зарубежного и российского опыта сорегулирования, дерегулирования, демонополизации и саморегулирования экономики (гл. 2, с. 80-134), выработка инструментов и принципов регулирования (гл. 2, с. 135-136);

n. 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

4) разработаны экономико-математические модели по развитию конкуренции в жилищной сфере, а также совершенствование контрольно-надзорных мероприятий при регулировании процесса обеспечения качества строительства и управления многоквартирными домами (гл. 3.3, с. 180-184);

5) предложены направления развития механизма накопления средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, направленные на обеспечение сбережения и накопления аккумулируемых средств на специальных счетах, развитие ипотечного кредитования, и кредитования проведения капитального ремонта домов (гл. 3.4, с. 184-197);

n. 1.3.73. Анализ состояния и определение тенденций развития сферы жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм функционирования»

6) 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 (гл. 1.3, с. 66-78; гл. 3.1, с. 138-164);

7) предложен алгоритм обеспечения удовлетворенности покупателя качеством последующей эксплуатации объекта недвижимости, обеспечивающий функционирование механизма государственно-общественного регулирования (гл. 3.2, с. 177-179);

8) систематизированы существующие подходы к оценке эффективности работы предприятий и организаций путем введения оценки их добросовестности на основе оценки мнения экспертов (гл. 4, с. 198-229);

9) разработаны и апробированы модели рейтингования строительных и управляющих организаций (гл. 5.1-5.2, с. 230-258);

10) обоснованы параметры экономико-математических моделей по определению оптимальной площади обслуживания многоквартирных домов управляющей компанией с целью развития конкуренции и снижения затрат

на содержание при проживании в многоквартирном доме, а также совершенствованию контрольно-регуляционных функций, заключающихся в определении направлений совершенствования регулирования (работа жилищных инспекций и работа общественных и отраслевых организаций, совместно с региональной властью, по оперативному учету и решению проблем, возникающих в жилищной сфере) (гл.5.3, с. 259-267).

Проведенный анализ позволил сделать вывод о том, что по всем заявленным пунктам Паспорта специальности автором достигнуты результаты, обладающие научной новизной.

4. Теоретическая и практическая значимость

Диссертационная работа Астафьева С.А. направлена на повышение качества регуляционных процессов в жилищной сфере. Исследование обладает как теоретической, так и практической значимостью.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что:

- автором впервые введено понятие института государственно-общественного регулирования и определено его место среди существующих контуров регулирования жилищной сферы;
- в отличие от других исследователей автором формализована система регулирования процессов в жилищной сфере, учитывающая регуляционное воздействие не только государственных и муниципальных органов, но и общественных и отраслевых институтов регулирования;
- для реализации норм и правил института государственно-общественного регулирования автором предложен и обоснован соответствующий механизм;
- для реализации механизма государственно-общественного регулирования сформирован алгоритм выбора потребителем строительной и управляющей компании, или же смены формы управления на ТСЖ(данным алгоритмом автор вовлекает в реализацию механизма государственно-общественного регулирования непосредственно население);
- для реализации механизма государственно-общественного регулирования автором разработаны экономико-математические модели, направленные на развитие конкуренции среди управляющих компаний и повышение удовлетворенности населения качеством функционирования процессов в жилищной сфере.

Практическая значимость исследования заключается:

- в разработанных инструментах и принципах реализации механизма государственно-общественного регулирования;
- в возможности применения населением полученных рейтингов строительных и управляющих компаний, определенных в результате реализации алгоритма повышения удовлетворенности потребителя качеством работ и услуг, с целью устранения с рынка недобросовестных подрядных организаций;
- в предложениях по совершенствованию финансового механизма обеспечения капитального ремонта в многоквартирных домах путем

развития финансирования через специальные счета, обеспечение начисления процентном на средства, накапливаемые на спецсчетах и упрощения выдачи льготных кредитов на проведение капитального ремонта;

- в совершенствовании деятельности Общественных советов при органах исполнительной власти, позволяющей с учетом модернизированного регламента работы стать не просто консультационным органом, но и органом, принимающим непосредственное участие в их текущей деятельности;

- в совершенствовании деятельности саморегулируемых организаций в строительстве и управлении недвижимостью, позволяющей на основе систематизации работы по построению рейтингов оптимизировать график и принципы ежегодных проверок своих членов;

- в совершенствовании подходов к определению численности государственных жилищных инспекторов;

- в появлении методики определения компаний-монополиста на рынке управления многоквартирными домами, что может быть использовано антимонопольной службой в своей текущей деятельности;

- в полученном автором новом материале для учебного процесса, который можно использовать как при преподавании дисциплин, связанных с управлением качеством в жилищной сфере, с изучением системы управления строительной отраслью, с экономикой и управлением городским хозяйством, так и на курсах повышения квалификации работников жилищной сферы.

5. Замечания и недостатки в диссертационной работе

Проведенное Астафьевым С.А. исследование выполнено на высоком теоретическом уровне, однако в процессе изучения полученных результатов осталось несколько вопросов, не нашедших отражение в работе.

1) Для развития конкуренции в сфере управления многоквартирными домами автор предлагает создавать муниципальные управляющие компании. Не означает ли это возврат к прошлому? Во времена Советского Союза все компании, обслуживающие многоквартирные дома были муниципальные. Качество работ при этом и состояние жилищного фонда оставляло желать лучшего. Да и в последнее время часто можно наблюдать банкротство именно муниципальных унитарных предприятий в той или иной сфере. Очевидно они по-прежнему не могут показать должного уровня менеджмента в условиях рыночной экономики. Почему же по мнению автора они вдруг должны начать работать лучше?

2) Остается вопрос к принципам государственно-общественного регулирования, отмеченным автором? Принципы были взяты за основу из Конституции РФ, на их основе уже много лет должна была выстраиваться система управления и регулирования в частности в жилищной сфере. Например, принцип развития конкуренции. Это очевидный принцип, так почему же столько лет после начала реформы ЖКХ полноценная конкуренция на этом рынке так и не получила должного развития. И почему она должна получить развитие после предложений автора?

3) Спорным остается вопрос и про создание еще одного специализированного Общественного совета при Правительстве региона по проблемам в жилищной сфере, предлагаемый автором. Им уже была проведена систематизация имеющегося многообразия контуров регулирования жилищной сферы и при этом предлагается сделать еще один. В чем логика?

4) На стр. 181 приведена модель общих затрат на содержание многоквартирного дома. По логике автора эти затраты состоят из трех компонентов: стоимости работ по содержанию общего имущества в соответствии с утвержденным нормативным объемом работ, дополнительных затрат, необходимых на финансирование административно-хозяйственных расходов у вновь создаваемых управляющих компаний и величины удорожания (удешевления) затрат на содержание МКД по сравнению с компанией монополистом. Другими словами, автор заведомо предполагает, что стоимость содержания, у компании с большой площадью обслуживания должна быть больше чем у компаний с меньшей. В этом случае, если стоимость содержания у крупной компании все-таки окажется меньше чем у других, то по логике автора смысла развивать конкуренцию на рынке не будет? Ведь компании-конкуренты не смогут обеспечить сокращение затрат на содержание МКД? Противоречие это или действительность?

6. Заключение о соответствии диссертационного исследования требованиям ВАК Минобрнауки РФ

Представленная на оппонирование работа, несмотря на отмеченные выше замечания, соответствует требованиям п.9-14 Положения о присуждении ученых степеней (Постановление Правительства РФ от 24.09.13 г. №842), предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени доктора экономических наук.

В рамках исследования автором предложены пути решения актуальной проблемы, имеющей важное значение для экономики страны, а именноПроблемы повышения качества услуг в жилищной сфере, сокращения величины задолженности населения, путем повышения их удовлетворенности не только от работ и услуг строительных и управляющих организаций, но и качества государственного и общественного регулирования. Дополнительно можно отметить решение еще одной важной задачи для рыночной экономики – развитие конкуренции среди строительных и управляющих компаний. В рамках предложенного механизма государственно-общественного регулирования развитие конкуренции среди управляющих и строительных организаций становится реальным.

Работа выполнена с соблюдением необходимых требований к оформлению, к количеству публикаций, объему самого исследования. Автореферат раскрывает все основные положения диссертационного исследования.

Таким образом, диссертационное исследование Астафьева С.А. на тему «Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной сфере» является завершенной научно-квалификационной работой, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Доктор экономических наук,
доцент, заведующая кафедрой
экономики и организации предприятий
энергетического и транспортного комплекса
ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет»,
г. Красноярск.

Е.В. Кашина

ФИО: Кашина Екатерина Владимировна
Почтовый адрес: 660041, г. Красноярск, проспект Свободный, 79/10
Тел.: 8(391) 2912-862
E-mail: EKashina@sfu-kras.ru

