

В диссертационный совет Д212.070.05  
на базе ФГБОУ ВО «Байкальский  
государственный университет»

## ОТЗЫВ

официального оппонента, доктора экономических наук, доцента  
Иваненко Ларисы Викторовны  
на диссертационное исследование Астафьева Сергея Александровича  
«Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной  
сфере», представленное 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

В настоящее время сложилась система взаимоотношений между строительными организациями, возводящими много квартирные дома (МКД) и обслуживающими их управляющими компаниями, а также с различными органами, непосредственно контролирующими процесс строительства и дальнейшую эксплуатацию. Существующая система имеет ряд недостатков, приводящих к неудовлетворенности населения качеством данных работ и предоставляемых услуг.

Основные претензии населения связаны с низким качеством работы управляющих компаний, и неспособностью контролирующих органов создать эффективную систему обеспечения необходимого уровня предоставления услуг.

Монополизация рынка оказания жилищных услуг традиционно возникает, если в муниципальном образовании действует единственная муниципальная управляющая компания или несколько крупных частных компаний, которые препятствуют появлению на данной территории конкурирующих организаций.

Зачастую причины низкого уровня качества управления МКД определенным образом связаны еще и с недостаточно высоким качеством строительства, вследствие чего управляющим организациям просто

невозможно качественно эксплуатировать и управлять некачественно построенными домами.

Кроме того, функционирование действующей системы надзора и контроля, лицензирования и выдачи допусков саморегулируемыми организациями осуществляется с большим числом нарушений и отклонений от стандартов. Также отмечается влияние административного ресурса и откровенная «продажа» допусков к работам за 1-3 дня.

Учитывая это, автором исследования поставлен ряд актуальных задач, решение которых позволит снизить количество недостатков в системе управления жилищной сферой и повысить удовлетворенность населения качеством выполняемых работ и предоставляемых услуг.

## **2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.**

Достоверность и обоснованность полученных результатов, выводов и научных положений, подтверждается обобщением зарубежного и отечественного опыта и использованием современных методов познания: анализ, синтез, системность, комплексность, специальные экономические методы (сравнения, графический, аналитических группировок). Также были использованы такие методы, как: экономико-математическое моделирование, выборочное наблюдение, экспертных оценок, оптимизационных моделей.

Признаки, свойственные диссертационным работам, присутствуют в данной анализируемой диссертации.

Во-первых, получены справки о внедрении практических результатов исследования из следующих организаций: СРО Межрегиональная ассоциация управляющих многоквартирными домами Иркутской области и Республики Бурятия «Содружество ЖКХ»; Ассоциация регионального отраслевого объединения работодателей «Саморегулируемая организация строителей Байкальского региона»; Министерства жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области при создании Общественного совета; Торгово-промышленной палаты Российской Федерации; Министерства экономического развития Иркутской области; ТОС «Байкальский» г. Иркутска.

Во-вторых, реализация научных разработок нашла отражение при выполнении нескольких исследовательских работ:

- гранта РГНФ «Исследование зарубежного и российского опыта саморегулирования» № 10-02-00756м/Мл в 2010 году;
- разработки 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;
- хоздоговорной темы № НИОКР-14/2 в 2012 г., выполненной 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».

В-третьих, результаты научных и практических разработок используются в учебном процессе при проведении занятий по курсам «Управление качеством в строительстве», «Планирование на предприятии», «Экономика городского хозяйства» для студентов направления Экономика (профиль Экономика инвестиционно-строительного бизнеса и управления недвижимостью); «Управление качеством продукции» для студентов направления магистратуры «Менеджмент» (профиль Инжиниринг и производственный менеджмент).

В-четвертых, отмечается высокая публикационная активность диссертанта и география его публикаций. Автором опубликовано 55 статей и 6 монографий (авторских и коллективных), в том числе 29 статей в журналах, определенных ВАК Минобрнауки РФ. География размещения публикаций в журналах представлена такими городами, как Иркутск, Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Хабаровск.

В-пятых, значительная научная активность автора подтверждена подготовкой тезисов и выступлениями с докладами в более чем 20 российских и международных конференциях, что позволило диссиденту ознакомить научное сообщество с полученными научными выводами.

Особенность исследования, проводимого Астафьевым С.А., связана с необходимостью получения репрезентативной выборки при оценке экспертного мнения относительно добросовестности работы строительных и управляющих компаний. С этой целью был осуществлен опрос более 1000 жителей г.Иркутска и г.Ангарска, а также более 90 заказчиков и подрядчиков строительных работ.

При проведении и оформлении исследования автор выполнил все требования, предъявляемые к работам подобного уровня. По тексту диссертации указаны источники, на которые автор ссылался при проведении исследования. Список источников содержит более 300 наименований на русском и иностранных языках.

Структура работы представлена 5-ю главами. Название глав и их содержание полностью раскрывают тему исследования. В автореферате кратко и доступно изложены основные положения диссертации.

Таким образом, следует отметить высокий уровень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.

### **3. Научная и практическая значимость положений диссертации, их новизна**

Автором диссертации разработаны и предлагаются к внедрению различные положения и рекомендации, обладающие новизной и научной значимостью.

**В области теории и методологии получены следующие результаты:**

- впервые введено понятие института государственно-общественного регулирования, направленного на повышение качества взаимодействия государственных, отраслевых и общественных организаций, ответственных за регулирование процессов в жилищной сфере (с. 20-41);

- formalизована 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. Это 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 (с. 57-65);

- 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 (с. 164-176);

- 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.

Предложенный в диссертации подход отличается от большинства исследований тем, что осуществляется с помощью принятия решения о приобретении жилья на основе анализа качества работы не только строительных организаций, но и анализа способа управления многоквартирными домами, а также качества работы управляющих организаций (с. 177-179)

- разработаны экономико-математические оптимизационные модели (отсутствующие в настоящее время), направленные на развитие конкуренции среди управляющих компаний и на повышение удовлетворенности населения качеством функционирования процессов в жилищной сфере (с. 180-184).

**Научные результаты, обладающие практической значимостью, можно определить следующим образом:**

- разработаны инструменты и принципы реализации механизма государственно-общественного регулирования, позволяющие за счет развития конкуренции в сфере управления многоквартирными домами и контроля ценообразования 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 (гл.2.);

- предложены мероприятия и формы реализации механизма государственно-общественного регулирования в жилищной сфере, даны

конкретные предложения для органов власти, позволяющие реализовать сформированный механизм (гл. 3.2.);

- разработаны предложения по совершенствованию существующих принципов работы банковского сектора со специальными счетами при накоплении на них населением средств на капитальный ремонт. Данные предложения позволяют развивать не только финансовый механизм сохранности собранных денежных средств на спецсчетах, но и ипотечное кредитование, а также кредитование капитального ремонта по льготным ставкам (гл. 3.3.).

- предложена система рейтингования строительных и управляющих организаций с целью ознакомления заинтересованных граждан и снижения издержек у населения, связанных с поиском информации о качестве работы строительных и управляющих организаций, со сменой недобросовестных компаний в процессе эксплуатации и др. (гл. 5.1-5.2.);

Кроме вышеуказанного, автором проведена большая работа по изучению развития саморегулирования и антимонопольной политики в России и за рубежом. Проведена диагностика причин возникновения жалоб и обращений населения по поводу низкого качества работ и услуг в строительстве и ЖКХ. Также с целью выработки критериев для определения рейтинга строительных и управляющих организаций выполнен анализценки эффективности их работы. Результаты данных исследований имеют, как правило, практический характер и могут стать отправной точкой для других исследователей при продолжении научных изысканий в данных направлениях.

Учитывая вышесказанное, приходим к выводу, что исследование Астафьева С.А. обладает существенной новизной и научной значимостью, основывается на трудах признанных ученых, занимающихся проблемами обеспечения качества работ и услуг в строительстве и ЖКХ. При этом в диссертации четко прослеживаются авторские выводы и предложения по решению тех или иных проблем в данной сфере.

#### **4. Дискуссионные замечания, выявленные в работе**

Несмотря на высокое качество работы и значительный научный вклад, вносимый автором в развитие экономики и управления жилищной сферой, можно отметить ряд спорных или недостаточно раскрытых моментов:

1. Автором не раскрыта разница между уже сложившимся подходом к управлению образовательными учреждениями - «государственно-общественное управление (ГОУ)» и государственно-общественным регулированием, предлагаемым в диссертации. В работе следовало бы больше уделить внимания особенностям реализации ГОУ, основным принципам его функционирования и сделать выводы о возможности или невозможности применения существующих подходов к ГОУ в жилищной сфере.

2. В условиях постоянной и объективной критики профессиональным сообществом принципов развития саморегулирования в строительстве и отказа Правительства РФ от введения саморегулирования в сфере ЖКХ, автор работы занимает иную точку зрения и подтверждает важность дальнейшего развития саморегулирования в строительстве. При этом он вступает в противоречие и одобряет лицензирование в управлении многоквартирными домами, но при этом предлагает усилить контроль деятельности управляющих компаний. Данная двойственная позиция требует более тщательного обоснования.

3. Институт государственно-общественного регулирования, предлагаемый автором, нацелен на решение проблем в жилищной сфере, которые могут возникать в будущем. В работе несколько раз упоминалось о большой многомиллиардной задолженности населения за услуги ЖКХ. Какими видятся автору пути сокращения этой накопившейся задолженности? Возможно ли это осуществить при помощи инструментов государственно-общественного регулирования?

4. С точки зрения существующей системы государственного управления и проводимой в стране антимонопольной политики автором недостаточно четко дается разъяснение о способах ограничения максимальной площади обслуживания одной управляющей компанией. Даны лишь общие рекомендации о том, что государство должно запретить занимать монопольное положение управляющим компаниям на рынке, приведено экономико-математическое обоснование по определению того, какую компанию можно считать монополистом, но дальнейших административных и законодательных путей решения этой проблемы автором не предложено.

Отмеченные недостатки не снижают научной значимости и ценности основных результатов диссертации.

## **6. Заключение о соответствии диссертации требованиям ВАК**

Диссертация Астафьева С.А. на тему «Механизм государственно-общественного регулирования в жилищной сфере» представляет собой законченное, самостоятельное научное исследование, выполненное на актуальную тему.

Диссертация соответствует трем пунктам области исследования паспорта специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство): 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.

Каждый заявленный автором пункт паспорта специальности подтверждается результатами, полученными в исследовании.

Диссертация является завершенной научно-квалификационной работой, в которой на основании выполненных автором исследований решена научная проблема, имеющая важное социально-экономическое значение для экономики страны - повышение качества строительства, эффективности управления многоквартирными домами и развитие конкуренции в этой сфере.

В целом рассматриваемая диссертационная работа, несмотря на отмеченные недостатки, 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, а автор представленной работы Астафьев Сергей Александрович 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,  
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.

Л. В. Иваненко

ФИО: Иваненко Лариса Викторовна:

Почтовый адрес: 443071, г. Самара, Волжский проспект, д. 37, кв. 100

Тел.: 8(917)166 83 88

E-mail: ivanenko\_lv@mail.ru