

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)

Актуальность темы исследования Астафьева С.А. обусловлена потребностью решения насущных, довольно сложных проблем жилищной сферы, как в масштабах государства, так и на уровне региона, отрасли, потребителя, возникших в процессе глубокого и широкомасштабного реформирования этой сферы.

Важно отметить новизну самой проблемы для науки и практики - наше государство, все участники жилищной сферы, научное сообщество только начинают совместно решать подобные задачи.

Глубокое исследование поставленной проблематики и обоснованные подходы автора в направлении решения проблем жилищной сферы в условиях современного этапа глобального реформирования этой сферы имеют научную новизну и практическую значимость.

Достоинством исследования является качественно проработанная теоретическая и практическая база, изученный мировой и отечественный опыт демонополизации, саморегулирования, государственного и общественного регулирования жилищной сферы.

Представленные выводы научно обоснованы, имеют практическую апробацию, прошли широкое обсуждение на научно-практических конференциях.

Основными научными и практическими результатами автора является выработка теоретических положений, разработка 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, которые представлены в виде следующих основных элементов (с. 7-8 автореферата):

- 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);

- formalizованы 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 урегулирования, 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, осуществляющееся 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).

Возможно в самой работе автором были выполнены, но не нашли отражения в автореферате и вызывают вопросы следующие положения:

- насколько целесообразно развивать новые институты, новые методы регулирования по сравнению с совершенствованием существующих государственных и отраслевых институтов регулирования;

- сомнение вызывает уровень компетенции участников общественных институтов в такой технически сложной сфере, работа в которой требует длительной образовательной подготовки и опыта работы;

- учет общественного мнения, участие общественности необходимы, но не вызовет ли это излишнюю заорганизованность, рост управляющих, контролирующих структур в ущерб развитию отрасли, ее привлекательности для предпринимательства и инвесторов.

Вместе с тем, очевидно, что решить в одном исследовании сразу все задачи такой глобальной проблематики невозможно. Поэтому поставленные вопросы не уменьшают значимости исследования, а скорее подчеркивают его.

Результаты работы отражены в шести монографиях, 29 статьях в ведущих научных изданиях, рекомендованных ВАК, а также широко представлены в материалах конференций высокого уровня.

Диссертация в полной мере соответствует требованиям п. 9 Положения «О присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г., № 842, а ее автор - 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).

//

Литвинцева Галина Павловна,  
доктор экономических наук, профессор,  
действительный член МАН ВШ

Место работы: ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет»

Должность: заведующая кафедрой экономической теории и прикладной экономики

Почтовый адрес: 630073, Новосибирск, пр-т К. Маркса, 20, корпус 6, ком. 901.

Телефон: +7-383-346-02-90

Электронная почта: [litvinceva@corp.nstu.ru](mailto:litvinceva@corp.nstu.ru)

04 мая 2016 г.

ia