

На правах рукописи

**ВАСИЛЬЕВ Сергей Евгеньевич**

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СТРАТЕГИИ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЖКХ  
В УСЛОВИЯХ КРИЗИСА**

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

**АВТОРЕФЕРАТ**  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук



Санкт-Петербург  
2011

Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» на кафедре экономики и менеджмента в строительстве

**Научный руководитель:** **Бузырев Вячеслав Васильевич,**  
доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой экономики и  
менеджмента в строительстве ГОУ ВПО  
«Санкт-Петербургский государственный  
инженерно-экономический университет»

**Официальные оппоненты:** **Чекалин Вадим Сергеевич,**  
доктор экономических наук, профессор,  
заведующий кафедрой экономики и  
менеджмента в городском хозяйстве ГОУ  
ВПО «Санкт-Петербургский  
государственный инженерно-  
экономический университет»

**Песоцкая Елена Владимировна,**  
доктор экономических наук, профессор,  
профессор кафедры экономики предприятия  
и производственного менеджмента  
ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский  
государственный университет экономики и  
финансов»

**Ведущая организация:** **ГОУ ВПО «Тюменский государственный  
архитектурно-строительный  
университет», кафедра экономики**

Защита состоится «16» июня 2011 года в 11.30 часов на заседании диссертационного совета Д 212.219.01 при ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 27, ауд. 422.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 196084, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 103а.

Автореферат разослан «16» мая 2011 года.

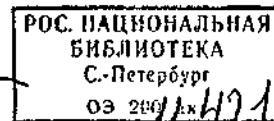
Ученый секретарь диссертационного совета,  
доктор экономических наук, доцент



Н.Г. Плетнева

2011 А  
10516

3



### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** Переход жилищно-коммунальной сферы на рыночные отношения позволил собственникам жилья самостоятельно выбрать способ управления общим имуществом многоквартирных домов. Благодаря этому, отрасль перестала быть монополией государства, и появились частные управляющие компании и товарищества собственников жилья.

Анализ текущего состояния жилищного фонда в большинстве городов России показал, что государственные и муниципальные управляющие компании не были заинтересованы в качественном обслуживании жилья и его своевременном воспроизводстве. Несмотря на установленные еще в советский период нормативы по проведению плановых работ по капитальному ремонту и реконструкции жилых домов, периодичность которых должна составлять 25-30 лет, фактически они не проводились даже через 40-50 лет. Таким образом, потребность в воспроизводстве существующего жилищного фонда начала ускоренно расти. В то же время, денежные средства на капитальный ремонт и реконструкцию в необходимом объеме не выделялись. В результате собственники жилья в лице управляющих компаний и ТСЖ столкнулись с серьезной проблемой поиска финансовых ресурсов на капитальный ремонт своих домов.

После вступления в силу Жилищного кодекса РФ в 2005 году государство не отстранилось от решения вопроса финансирования этой наиболее социально значимой отрасли. На сегодняшний день введены и действуют федеральные и региональные программы субсидирования капитальных ремонтов и реконструкции со степенью долевого участия государства от 90 до 95 %. Эти субсидии возможно получить, только выполнив ряд требований и с учетом ограниченности объема денежных средств в условиях финансово-экономического кризиса.

В сложившейся ситуации управляющие компании выступают в качестве посредника между собственниками жилья и государством. Именно поэтому, важнейшую роль в стабилизации отрасли играет грамотно сформированная стратегия функционирования управляющих компаний, в первую очередь, направленная на поиск способов эффективного распределения ресурсов в жилищной сфере, решение проблемы рационального использования существующего жилищного фонда и его своевременное воспроизводство.

Существование проблемы воспроизводства существующего жилищного фонда в условиях ограниченности имеющихся в распоряжении ресурсов обусловило актуальность данного исследования, главной задачей которого стало комплексное изучение деятельности управляющих компаний ЖКХ, формирование их стратегии и определение механизма

воспроизводства обслуживаемого жилищного фонда с учетом финансовых, правовых, технических и социально-экономических его составляющих.

**Степень разработанности проблемы.** Исследованию теоретических и практических проблем разработки стратегии воспроизводства жилищного фонда в современных условиях посвящены труды многих отечественных ученых. Значительный вклад в становление и развитие методологии управления жилищным фондом внесли Аболина А.А., Белоусова Н.Д., Боголюбова В.С., Бузырева В.В., Васильевой Н.В., Костецкого Н.Ф., Пчелинцевой Л.М., Рахмана И.А., Селютиной Л.Г., Симюнова Ю.Ф., Смирнова Е.Б., Чекалина В.С. и др.

Вопросы стратегического планирования и развития предприятий рассматривали в своих работах Ансофф Ю.И., Бабич Т.Н., Виханский О.С., Зуб А.Т., Райзберг Б.А., Рохчин В.Е., Стражников А.М., Шарыгин М.Д. и др.

Теоретическим основам моделирования процессов воспроизводства и примененным методикам расчета оптимальных вариантов стратегии развития управляющей компании посвящены работы Вагнера Г., Воробьева Н.Н., Дрогобыцкого И.Н., Калихмана И.Л., Кремера Н.Ш., фон Неймана Дж. и Моргенштерна О., Хачатряна С.Р., Хэдли Дж. и др.

Значительное количество исследований, выполненных по данной тематике в России и за рубежом, не дает возможности качественного и повсеместного применения существующих методик оптимизации системы управления воспроизводством жилищного фонда в условиях развития кризиса. Теоретические и методические аспекты формирования экономической стратегии управляющих компаний ЖКХ раскрыты недостаточно. Эти предпосылки и обусловили выбор автором темы диссертационного исследования, а также определили его цель и задачи.

**Цель и задачи исследования.** Целью исследования является формирование экономической стратегии деятельности управляющей компании по эффективному воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда в условиях кризиса.

Достижение поставленной цели исследования потребовало решения следующих задач:

- проанализировать текущее состояние жилищно-коммунальной сферы в условиях кризиса;
- изучить организационно-правовую базу по вопросам функционирования отрасли и источников ее финансирования;
- изучить механизм разработки стратегии развития предприятия, исследовать основные категории и уточнить понятия воспроизводства жилищного фонда, его основных видов и форм;
- предложить пути совершенствования методических принципов разработки стратегии функционирования управляющей компании ЖКХ;

- проанализировать внутреннюю и внешнюю среды управляющей компании, выявить факторы, определяющие стратегию развития управляющей компании в условиях кризиса;

- разработать комплекс взаимосвязанных экономико-математических моделей обоснования стратегии управляющей компании: динамическая модель эффективного обновления жилищного фонда; теоретико-игровая модель рационального распределения ресурсов на воспроизводство жилищного фонда;

- усовершенствовать принципы расчета социально-экономической эффективности в условиях кризиса и определить интегральные показатели ее оценки.

Объектом исследования является жилищный фонд в г. Тюмени, обслуживаемый управляющими компаниями, в условиях финансового кризиса и ограниченности ресурсов.

Предметом исследования являются теоретические и методические подходы, связанные с совершенствованием механизма формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании ЖКХ.

Методологическая, теоретическая и эмпирическая база исследования. Методологической и теоретической основой исследования явились труды отечественных и зарубежных ученых в области стратегического планирования и воспроизводства жилищного фонда. Были использованы нормативные и законодательные акты, методические документы по вопросам ремонта, реконструкции, жилищного строительства, а также научные публикации, касающиеся проблем воспроизводства жилищного фонда городов и регионов, опубликованные в научной литературе, периодических изданиях и представленные в сети Интернет.

В процессе работы были применены такие приемы научного исследования как системный подход, статистические методы обработки информации, метод экспертных оценок, SWOT-анализ, метод построения профиля внешней среды, сравнительный анализ, методы логического построения, экономико-математического моделирования и оптимизации.

Эмпирической базой основных положений исследования, достоверности сделанных выводов и рекомендаций явились статистические и аналитические материалы Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Администрации Тюменской области, Главного управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области, Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Тюмени, а также муниципальных и частных компаний, работающих в сфере содержания, управления и технического обслуживания жилищного фонда. Источниками дополнительной информации стали бизнес-планы деятельности управляющих организаций в жилищной сфере и проектно-

сметная документация, учитывающие затраты на проведение капитальных ремонтов жилых зданий.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке теоретических и методических положений по формированию экономической стратегии деятельности управляющей компании ЖКХ в условиях кризиса. В качестве основных научных результатов исследования можно выделить следующие:

1. Уточнено понятие «воспроизводство жилищного фонда», его основные виды и формы в современных условиях, что позволило наиболее полно раскрыть сущность данного термина для описания проблематики исследования. Предложенная автором классификация видов и форм воспроизводства жилищного фонда помогла наиболее четко их разграничить и исключить взаимопересечение.

2. Предложен алгоритм формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании по эффективному воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда, состоящий из решения ряда последовательных задач, основанных на глубокой проработке существующей структуры взаимоотношений по поводу воспроизводственных процессов.

3. Адаптирована модель динамического программирования эффективного обновления жилищного фонда для жилищно-коммунальной сферы, отличающаяся от уже описанных в литературе возможностью применения для различных групп зданий, невысокой критичностью к исходным данным и достаточно высокой достоверностью получаемых результатов.

4. Предложена теоретико-игровая модель рационального распределения финансовых ресурсов на воспроизводство жилищного фонда, которая не применялась ранее в жилищно-коммунальной сфере. Предложенная модель позволяет использовать различные критерии для оценки выбранных стратегий и снизить влияние трудноформализуемых факторов на конечный результат.

5. Усовершенствована методика оценки уровня социально-экономической эффективности стратегии управляющей компании в условиях кризиса, которая дает возможность учитывать не только количественные, но и качественные характеристики воспроизводства жилищного фонда, его технического состояния и эффективности функционирования внешней среды.

6. Предложено наиболее рациональное направление деятельности управляющей компании ЖКХ на основе многовариантных расчетов возможных стратегий ее развития. Это позволило оценить результаты апробации комплекса взаимосвязанных экономико-математических моделей и сопоставить их между собой.

**Теоретическая и практическая значимость работы.** Теоретическая значимость результатов исследования состоит в том, что на основе проведенного анализа текущего состояния обслуживаемого жилищного фонда, исследования тенденций его развития, реализации предложенной методики эффективного распределения ресурсов на воспроизводство существующего жилищного фонда и рекомендаций по повышению качества его использования, разработаны и оценены три стратегии развития управляющей компании.

Выводы и рекомендации, полученные в результате диссертационного исследования, могут учитываться при формировании и реализации региональной жилищной политики местными органами власти, а также использоваться в деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ при определении необходимой периодичности работ по воспроизводству, распределению финансовых ресурсов, а также формированию у собственников фонда средств, необходимых для проведения капитальных ремонтов и реконструкции.

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.**

Диссертация Васильева С.Е. соответствует специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)», а конкретно п. 1.3.72. Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство) и п. 1.3.73. Анализ состояния и определение тенденций развития сферы жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм функционирования.

**Апробация и реализация результатов диссертационной работы** осуществлялась на научно-практических конференциях и семинарах межвузовского, регионального и общероссийского масштаба, посвященных актуальным вопросам современного развития регионов и перспективам формирования региональных экономических стратегий (г. Курган, г. Новосибирск).

Результаты диссертационной работы использованы в практической деятельности двух управляющих компаний ЖКХ г. Тюмени при совершенствовании механизма воспроизводства обслуживаемого жилищного фонда, а также для определения оптимальных сроков проведения капитальных ремонтов и величины средств на его проведение, заложенной в тариф по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов.

**Публикации по теме диссертационного исследования** составляют 21 научная работа, общим объемом 9,25 п.л. текста, личный вклад автора составляет 7,95 п.л., в том числе 5 публикаций в изданиях, одобренных ВАК Минобрнауки России.

Структура диссертации определена поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация написана на 168 листах, имеет введение, три главы, заключение, 201 источник использованной литературы, 3 приложения, 42 таблицы и 14 рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы, сформулирована цель и задачи, предмет и объект исследования, научная новизна и практическая значимость.

В первой главе «Теория и методические принципы разработки стратегии деятельности предприятий» раскрыты понятия жилья и жилищного фонда, воспроизводства жилищного фонда и его элементов; исследовано современное состояние жилищно-коммунальной сферы, определены тенденции ее развития, предложен механизм формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании ЖКХ по эффективному воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда.

Во второй главе «Формирование экономической стратегии деятельности управляющих компаний» произведен анализ внутренней и внешней среды управляющей компании; предложены методические основы по формированию стратегии воспроизводства жилищного фонда на основе динамического программирования и теоретико-игрового подхода; раскрыты основные элементы механизма формирования стратегии управляющей компании, сформирована логическая модель расчета потребности в капитальном ремонте, на основе которой рассчитывается действительная величина затрат на его проведение, определены источники и объемы финансирования воспроизводственных процессов.

В третьей главе «Расчет социально-экономической эффективности реализации стратегии развития управляющей компании» выделены основные показатели социально-экономической эффективности выбранной стратегии развития управляющей компании, произведены необходимые расчеты, являющиеся основным результатом применения комплекса взаимосвязанных экономико-математических моделей обоснования стратегии, а также предложен и рассчитан интегральный показатель оценки социально-экономической эффективности для трех возможных вариантов развития.

В заключении подведены основные итоги работы, сформулированы выводы и рекомендации.

#### **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ**

1. Уточнено понятие «воспроизводство жилищного фонда», его основные виды и формы в современных условиях, что позволило наиболее полно раскрыть сущность данного термина для описания



проблематики исследования. Предложенная автором классификация видов и форм воспроизводства жилищного фонда помогла наиболее четко их разграничить и исключить взаимопересечение.

Несмотря на то, что вопросам воспроизводства жилищного фонда посвящено достаточно много научных работ, тем не менее, на сегодняшний день нет четкой трактовки процесса воспроизводства жилищного фонда. Авторы либо не выделяют реконструкцию и новое строительство, характеризуя воспроизводство жилищного фонда модернизацией и капитальным ремонтом, либо включают в данное понятие процесс проектирования и эксплуатации жилищного фонда.

В этой связи, автором предлагается следующая уточненная трактовка понятия «воспроизводство жилищного фонда». Под ним понимается процесс сохранения, непрерывного поддержания, обновления и совершенствования жилищного фонда, а также улучшения его технико-эксплуатационных характеристик и потребительских свойств. Данный процесс включает в себя строительство объектов жилищного фонда, их техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт (в процессе эксплуатации), реконструкцию или модернизацию до полного износа или сноса зданий. В работе также были предложены уточненные понятия этих форм воспроизводства жилищного фонда и проведена их классификация с разделением на простое и расширенное.

2. Предложен алгоритм формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании по эффективному воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда, состоящий из решения ряда последовательных задач, основанных на глубокой проработке существующей структуры взаимоотношений по поводу воспроизводственных процессов.

В сложившейся ситуации можно констатировать тот факт, что жилищный фонд региона, города или отдельной управляющей организации обновляется неравномерно, нерационально, независимо от потребности в полном или частичном капитальном ремонте. Главной причиной этого является отсутствие общепринятого, комплексного критерия оценки эффективности капиталовложений в воспроизводство жилищного фонда, а также единой методики квантификации приоритетов при распределении выделяемых ресурсов.

Проведенный анализ информации дал возможность обозначить цель исследования и предложить алгоритм формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании по воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда (рис. 1).

3. Адаптирована модель динамического программирования эффективного обновления жилищного фонда для жилищно-коммунальной сферы, отличающаяся от уже описанных в литературе возможностью применения для различных групп зданий, невысокой



Рис. 1. Алгоритм формирования экономической стратегии деятельности управляющей компании по эффективному воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда

критичностью к исходным данным и достаточно высокой достоверностью получаемых результатов.

Одним из обоснованных инструментариев для поиска оптимальных сроков проведения капитального ремонта является экономико-математическое моделирование процесса старения жилищного фонда, в частности построение динамической модели его эффективного обновления. На данном этапе следует отметить, что построение модели динамического программирования для планирования капитальных ремонтов жилья не достаточно изученный в литературе вопрос. Зачастую авторы исследуют задачи «о замене оборудования», срок использования которого несопоставимо меньше, чем у жилых зданий, и затраты на эксплуатацию и ремонт достаточно точно определены. Сложность состоит и в том, что необходима универсальная модель, подходящая для зданий различного возраста и конструкции. Осложняется это и трудоемкостью расчетов, связанной со значительными временными отрезками, проходящими между ремонтами.

Критерием оптимальности в данной задаче являются затраты, а математическая модель становится задачей минимизации суммарных затрат в определенный период. При построении такой модели считается, что решение о замене или ремонте выносится в начале каждого промежутка эксплуатации. Переменные управления на каждом отрезке времени могут быть двух видов: С – сохранить в текущем состоянии, Р – провести капитальный ремонт.

Таким образом, искомая динамическая модель поиска оптимальных сроков проведения капитального ремонта описывается уравнением Р. Беллмана и имеет следующий вид:

$$Z_k(t) = \min \begin{cases} r(t) + g(t) + Z_{k+1}(t+1) & (C) \\ s(t) + r(0) + g(0) + Z_{k+1}(1) & (P) \end{cases}, \quad (1)$$

где  $r(t)$  – величина эксплуатационных затрат за период,  
 $g(t)$  – потребность в проведении капитального ремонта,  
 $s(t)$  – стоимость проведения капитального ремонта,  
 $Z$  – величина суммарных затрат за период.

Проведение фактических расчетов предполагает проведение анализа эмпирических данных с целью выявления закономерностей изменения требующихся величин во времени. Затраты за пятилетний период рассчитаны путем суммирования ежегодных показателей.

Этап условной оптимизации требует значительного объема вычислений, которые были произведены с помощью электронных таблиц MS Excel. В результате была получена информация для второго этапа динамического моделирования – безусловной оптимизации.

Последовательная реализация предложенных действий позволила определить оптимальные сроки проведения работ по воспроизводству существующего жилищного фонда, которые составили: для капитальных зданий выше пяти этажей – 21-25 лет, для кирпичных зданий выше пяти этажей – 16-20 лет, для зданий до пяти этажей – 21-25 лет.

Главным результатом и практической ценностью произведенных расчетов является определение обоснованных сроков проведения капитального ремонта с наименьшими суммарными затратами за период, а также возможность объективно оценить существующую на сегодняшний день потребность в проведении капитального ремонта жилых зданий.

**4. Предложена теоретико-игровая модель рационального распределения финансовых ресурсов на воспроизводство жилищного фонда, которая не применялась ранее в жилищно-коммунальной сфере. Предложенная модель позволяет использовать различные критерии для оценки выбранных стратегий и снизить влияние трудноформализуемых факторов на конечный результат.**

В условиях ограниченности финансовых ресурсов всегда возникает необходимость их оптимального и обоснованного распределения, а также методики для анализа эффективности принятых решений. Для этого предлагается использовать экономико-математическое моделирование.

На первом этапе была разработана теоретико-игровая модель эффективного распределения ресурсов на воспроизводство жилищного фонда. Ее применение обусловлено тем, что ситуации с финансированием различных проектов связаны с неопределенностью поведения основных участников и существованием большого числа факторов, затрудняющих формализацию задачи.

Для построения математической модели были введены следующие обозначения:

- $Q$  – объём денежных средств;
- $\Omega$  – множество состояний природы (техническое состояние жилых зданий);
- $S$  – множество стратегий лица, принимающего решения.

В качестве функции полезности принята функция расходов  $H(s, \omega)$ . В большинстве случаев значение функции  $H(s, \omega)$  является случайной величиной, зависящей от структуры жилищного фонда и иных объективных факторов и условий, влияющих на стоимость одного и того же объема работ по воспроизводству.

Для более точных расчетов, помимо критерия капитальности, жилищный фонд был разбит дополнительно по степени физического износа, с интервалом 10 %. Таким образом, получена информация для 18 групп жилых зданий (табл. 2).

Таблица 2  
Распределение обслуживаемого жилищного фонда по степени износа  
и группам капитальности, м<sup>2</sup>

Степень износа	Капитальные выше пяти этажей	Кирпичные выше пяти этажей	До 5 этажей	Итого
0-10 %	23 683,33	178 381,43	11 336,94	213 401,70
11-20 %	64 417,12	77 442,23	37 685,88	179 545,23
21-30 %	18 168,50	86 135,55	88 820,45	193 124,50
31-40 %	–	10 141,10	114 558,75	124 699,85
41-50 %	–	–	99 632,23	99 632,23
51-60 %	–	–	8 810,84	8 810,84
<b>Итого</b>	<b>106 268,95</b>	<b>352 100,31</b>	<b>360 845,09</b>	<b>819 214,35</b>

В условиях предложенной нами модели для реализации *i*-й стратегии в течение трех лет имеются денежные средства в размере  $Q = 316,11$  млн.руб. Максимально необходимые средства на капитальный ремонт *j*-й группы зданий соответственно равны: 79,82 млн.руб., 559,6 млн.руб., 1 814,19 млн.руб.

Так как выделенного объема средств явно недостаточно для полного удовлетворения потребности в капитальном ремонте равной 2 453,61, предполагаем три основных стратегии распределения ресурсов. Каждая стратегия характеризуется приоритетом выделения ресурсов в максимально необходимом объеме *j*-й группе зданий, а остаток распределяется в первую очередь на здания с максимальным износом (до 5 этажей) (табл. 3).

Таблица 3  
Оптимальное распределение денежных ресурсов на капитальный ремонт жилищного фонда

	Капитальные выше пяти этажей	Кирпичные выше пяти этажей	До 5 этажей	Итого
21-30 %	63,73	0	0	63,73
31-40 %	–	63,73	0	63,73
41-50 %	–	–	41,29	41,29
51-60 %	–	–	147,36	147,36
<b>Итого</b>	<b>63,73</b>	<b>63,73</b>	<b>188,65</b>	<b>316,11</b>

Определим долю жилищного фонда, охваченную финансированием, при предложенном эффективном распределении и отразим информацию в таблице для каждой группы используемой нами классификации (табл. 4).

Таблица 4

## Доля жилищного фонда, охваченная финансированием

	Капитальные выше пяти этажей	Кирпичные выше пяти этажей	До 5 этажей	Итого
21-30 %	79,8 %	0 %	0 %	7,7 %
31-40 %	–	72,3 %	0 %	10,0 %
41-50 %	–	–	4,9 %	4,9 %
51-60 %	–	–	100,0 %	100,0 %
Итого	79,8 %	11,4 %	10,4 %	12,9 %

Апробация предложенной методики эффективного распределения имеющихся ресурсов позволила дать математическое обоснование оптимальности, а также количественно отразить необходимый результат. Важно отметить, что приоритетным направлением развития жилищно-коммунальной сферы в ближайшие годы должно стать увеличение объемов финансирования воспроизводства существующего жилищного фонда за счет всех возможных источников.

5. Усовершенствована методика оценки уровня социально-экономической эффективности стратегии управляющей компании в условиях кризиса, которая дает возможность учитывать не только количественные, но и качественные характеристики воспроизводства жилищного фонда, его технического состояния и эффективности функционирования внешней среды.

В условиях финансово-экономического кризиса, когда большинство управленческих решений подвержено факторам неопределенности и риска, а стратегическое планирование деятельности компаний существенно затруднено в связи с нестабильным и труднопрогнозируемым финансированием работ по воспроизводству обслуживаемого жилищного фонда, особенно важно регулярно отслеживать и корректировать основные параметры этой сложной социально-экономической системы.

Основной сложностью составления системы показателей социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда управляющей компании является отсутствие критерия эффективности, которым в других сферах экономики является прибыль или эффект от инвестирования. В нашем же случае, она будет определяться изменением не только количественных, но и качественных характеристик воспроизводства.

Учитывая тот факт, что сфера эксплуатации жилищного фонда на сегодняшний день малопривлекательна для инвестора, была предложена система показателей оценки социально-экономической эффективности процесса воспроизводства жилищного фонда без учета критерия прибыли. В эту систему вошли 11 показателей оценки социально-экономической

эффективности стратегии развития управляющей компании, сгруппированные в три блока: показатели внутренней и внешней среды компании, показатели текущего состояния обслуживаемого ЖФ, показатели источников финансирования воспроизводства.

Имея в распоряжении рассчитанные коэффициенты достижения максимально эффективного результата, был найден подход к определению интегрального показателя социально-экономической эффективности воспроизводства обслуживаемого жилищного фонда. Проблема заключается в том, что исследуемые показатели не равнозначны по своей сути. Это обусловлено в первую очередь тем, что они имеют различные единицы измерения, и простое арифметическое взвешивание не даст объективного результата.

Для определения степени значимости показателей был использован метод экспертных оценок. Определив значимость показателей оценки, стало возможным рассчитать интегральный коэффициент социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда:

$$K_{\text{и}} = \sum_{i=1}^n C_i \times K_i, \quad (2)$$

где  $K_{\text{и}}$  – интегральный коэффициент социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда;

$C_i$  – степень значимости  $i$ -го показателя;

$K_i$  – коэффициент достижения эталонного результата  $i$ -м показателем.

Полученный интегральный коэффициент имеет практическую ценность, т.к. существует возможность сопоставить эффективность различных стратегий развития управляющей компании, отслеживать динамику изменения показателя, сравнивать с аналогичными показателями других компаний, городов и регионов, а также наметить пути повышения уровня социально-экономической эффективности.

6. Предложено наиболее рациональное направление деятельности управляющей компании ЖКХ на основе многовариантных расчетов возможных стратегий ее развития. Это позволило оценить результаты апробации комплекса взаимосвязанных экономико-математических моделей и сопоставить их между собой.

В ситуации, сложившейся в жилищно-коммунальной сфере в условиях финансово-экономического кризиса, прогнозирование развития на основе экстраполяции показателей за предшествующие периоды затруднено и практически не имеет смысла. Особое значение теперь имеет планирование различных вариантов развития на основании изменения текущих показателей.

Результаты расчета интегрального коэффициента социально-экономической эффективности стратегии управляющей компании на 2010-2012 гг. для пессимистичного, реалистичного и оптимистичного вариантов развития представим на рис. 3.

Под реалистичным вариантом социально-экономической эффективности стратегии развития управляющей компании понимается наиболее вероятная ситуация, которая может сложиться за анализируемый период. В случае, когда сфера воспроизводства жилищного фонда будет развиваться менее динамично по сравнению с планируемыми показателями реалистичного варианта, представленный сценарий назовем пессимистичным.

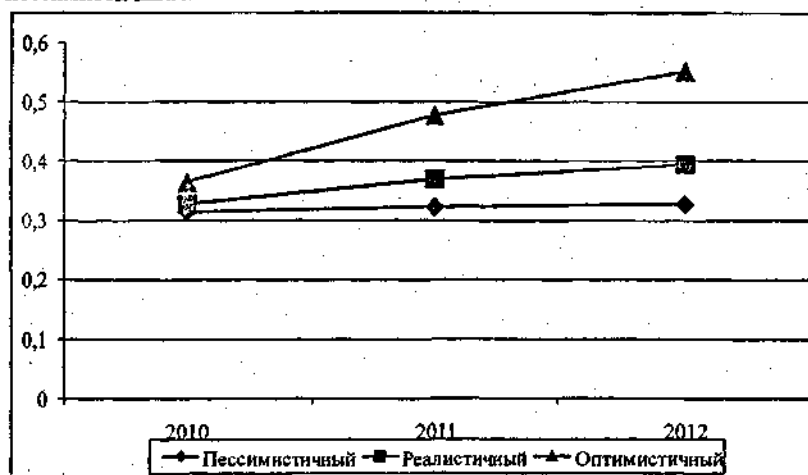


Рис. 3. Варианты стратегий развития управляющей компании

Предложенная система расчетов позволила выявить «узкие места» предложенной стратегии управляющей компании и указать пути необходимого воздействия с целью максимизации значения интегрального показателя социально-экономической эффективности. Подробный анализ влияния отдельных показателей на социально-экономическую эффективность стратегии развития управляющей компании и объективные возможности их повышения предполагают следующие направления по улучшению сложившейся ситуации, расположенные в порядке убывания значимости:

- 1) увеличивать уровень оплаты населением жилищно-коммунальных услуг с целью стабилизации деятельности управляющей компании и своевременного финансирования текущих работ;
- 2) в соответствии с предложенной схемой привлекать частные инвестиции на реконструкцию жилых домов «хрущевской» и



«брежневской» застройки. Тогда высвободившиеся бюджетные средства можно перенаправить на оставшиеся группы зданий;

3) лоббировать интересы собственников жилья по выделению бюджетных денежных средств на воспроизводство;

4) ускорить оснащение жилых домов и отдельных квартир приборами энерго- и ресурсосбережения за счет средств, заложенных в тариф по эксплуатации многоквартирных домов, а также в рамках финансирования капитального ремонта и реконструкции.

В целом, автором разработан механизм формирования экономической стратегии деятельности управляющих компаний ЖКХ, позволяющий субъектам рынка эксплуатации жилья выбрать оптимальную стратегию обновления существующего жилищного фонда, на основе которой будет обеспечиваться наиболее эффективное функционирование жилищно-коммунальной сферы.

Таким образом, при обобщении результатов исследования формируется методический подход к разработке стратегии деятельности по воспроизводству жилищного фонда, обслуживаемого управляющей компанией, обеспечивающий комплексное воздействие на процесс воспроизводства с учетом не только технико-технологических, но и социальных, организационно-правовых, экономических и финансовых аспектов.

#### **СПИСОК РАБОТ, В КОТОРЫХ ОПУБЛИКОВАНЫ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ**

**Статьи, опубликованные в рекомендованных ВАК РФ изданиях:**

1. *Васильев С.Е.* Разработка методики эффективного использования финансовых ресурсов на воспроизводство жилищного фонда муниципального образования // *Научные Труды Вольного экономического общества России. Сборник работ победителей конкурса научных работ молодежи.* – М.: 2009. – С. 124-151. – 1,73 п.л.

2. *Васильев С.Е.* Комплексный подход к эффективному использованию финансовых ресурсов на воспроизводство жилищного фонда // *Имущественные отношения в РФ.* – Москва: 2010, № 1 (100). – С. 50-57. – 0,81 п.л.

3. *Васильев С.Е., Субботин А.С., Любимов И.С.* Методика повышения конкурентоспособности предприятия // *Проблемы современной экономики. Евразийский международный научно-аналитический журнал.* – СПб.: 2009, № 3 (31). – 0,69/0,23 п.л.

4. *Васильев С.Е., Субботин А.С.* Разработка инновационной стратегии реструктуризации градообразующего предприятия в строительный комплекс региона // *Проблемы современной экономики.*

Евразийский международный научно-аналитический журнал. – СПб.: 2009, № 3 (31). – 0,53/0,265 п.л.

5. *Васильев С.Е., Любимов И.С.* Экономическое обоснование стратегии реструктуризации градообразующего предприятия // Вестник Челябинского государственного университета. Экономика. Выпуск 25. – Челябинск: Изд-во ЧГУ, 2010, № 5/2010. – 0,84/0,42 п.л.

**Статьи, опубликованные в иных научных изданиях:**

6. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Современные аспекты реализации жилищной проблемы // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. – Курск: 2007, № 2. С. 3-5. – 0,5/0,25 п.л.

7. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Методический подход к классификации воспроизводства жилых зданий // Современные аспекты экономики. – СПб.: 2006, № 17. С. 209-212. – 0,45/0,225 п.л.

8. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Трансформация региональной политики управления жилищным фондом // Социально-экономические проблемы дотационного региона: Материалы Российской научно-практической конференции (23-24 ноября 2006 г.). – Курган: Изд-во КГУ, 2006. С. 119-120. – 0,38/0,19 п.л.

9. *Васильев С.Е.* Пути совершенствования региональной стратегии управления воспроизводством жилищного фонда // Сборник материалов регионального конкурса студенческих научных работ 2007 г. Тюмень: ТИМЭУИ, 2008. – С. 7-9. – 0,25 п.л.

10. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Проблемы реализации жилищного законодательства и пути их решения // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. – Курск: 2006, № 12. С. 7-10. – 0,51/0,255 п.л.

11. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Социально-экономическая эффективность воспроизводства жилищного фонда // Журнал научных публикаций аспирантов и докторантов. – Курск: 2007, № 4. С. 4-5. – 0,49/0,245 п.л.

12. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Анализ и обобщение теоретических подходов к воспроизводству жилищного фонда // Сборник материалов межфакультетского научно-методического семинара «Современные проблемы экономики и менеджмента». – Новосибирск: 2007. – 0,51/0,255 п.л.

13. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Применение теоретико-игрового подхода при анализе воспроизводства жилищного фонда // Современные аспекты экономики. – СПб.: 2007, № 3. С. 67-72. – 0,64/0,32 п.л.

14. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Трансформация региональной политики управления жилищным фондом // Современные аспекты экономики. Ежемесячный журнал. СПб.: 2007, № 3. – С. 130-133. – 0,38/0,19 п.л.

15. *Васильев С.Е., Аксентьев В.А., Столбов П.П.* Методика стратегического планирования проведения капитальных ремонтов

жилищного фонда Управление инвестициями. – Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2007, № 2. – 0,84/0,28 п.л.

16. *Васильев С.Е.* Методика оптимального распределения ресурсов на воспроизводство жилищного фонда // Сборник статей, посвященных 10-летию МИФУБ. Тюмень: Изд-во ТюмГУ, 2007. – С. 79-84. – 0,28 п.л.

17. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Жилье, как главное условие существования человека // Современные аспекты экономики. – СПб.: 2006, № 16. С. 261-266. – 0,68/0,34 п.л.

18. *Васильев С.Е., Любимов С.В., Столбов П.П.* Разработка инструментария для выбора стратегии обновления существующего жилищного фонда // Инвестиции, налоги, капитал. Изд-во Вектор Бук, 2008, № 1-3. – С. 3-6. – 0,9/0,3 п.л.

19. *Васильев С.Е., Столбов П.П.* Основы формирования стратегии управления коттеджным поселком // Известия МИФУБ: ежегодный научный сборник. Выпуск 5. Тюмень: Изд-во ТюмГУ, 2009. – С. 212-216. – 0,4/0,2 п.л.

20. *Васильев С.Е., Субботин А.С.* Диверсификация производства предприятий нефтегазового сектора // Известия МИФУБ: ежегодный научный сборник. Выпуск 5. Тюмень: Изд-во ТюмГУ, 2009. – С. 24-32. – 0,85/0,425 п.л.

21. *Васильев С.Е.* Инновационный подход к эффективному использованию финансовых ресурсов на воспроизводство жилищного фонда муниципального образования // Сборник работ Первой областной научно-практической конференции «Инновации в экономике: позиция молодых специалистов». Тюмень: 2008. – С. 8-11. – 0,49 п.л.

Подписано в печать 12.05.2011  
Формат 60x84 1/16 Печ. л. 1,8 Тираж 100 экз. Заказ 466

ИЗПК СПбГИЭУ 191002, Санкт-Петербург, ул. Марата, 31

---

11-10516

2011 A  
10516