

**На правах рукописи**

**Агафонова Ева Викторовна**

**ФОРМИРОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА  
ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ ЖИЛИЩНО–КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В  
УСЛОВИЯХ КОНКУРЕНТНОЙ СРЕДЫ**

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

**Автореферат**

диссертации на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук

**Москва – 2006**

Диссертационная работа выполнена в Московском государственном  
строительном университете

Научный руководитель - доктор экономических наук, профессор  
**Грабовый Петр Григорьевич**

Официальные оппоненты - доктор экономических наук, профессор  
**Рутгайзер Валерий Максович**  
кандидат экономических наук  
**Трухина Наталья Игоревна**

Ведущая организация - Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет

Защита состоится 20 февраля 2006 года в 17 часов на заседании  
диссертационного совета Д212.138.05 при Московском государственном  
строительном университете по адресу: 113114, Москва, Шлюзовая  
набережная, д.8, ауд. 329.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского  
государственного строительного университета по адресу: Москва,  
Ярославское шоссе, д. 26.

Авторсферат разослан «19» января 2006г.

Ученый секретарь  
диссертационного совета

Исаева Г.Л.

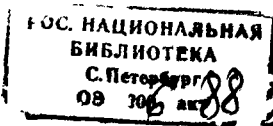
2006А  
2198

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** Формирование рыночных отношений в России существенно влияет на все сферы жизнедеятельности общества. Одним из важнейших результатов социально-экономических преобразований в стране стало реформирование и развитие жилищно-коммунального комплекса (ЖКК), который в течение достаточно длительного времени находится в центре внимания государства.

Сложные трансформационные сдвиги, происходящие в жилищно-коммунальной сфере, как неотъемлемой части экономики страны, обуславливают необходимость коренных преобразований всей системы организации и управления ЖКК. Поскольку в течение длительного времени государство компенсировало значительную часть расходов в этой области и, соответственно, определяло уровень предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, то и проводимая им политика исключала возможность функционирования полноценных рыночных механизмов, ограничивала участие населения и хозяйствующих субъектов в формировании требований к качеству жилья и предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

Вместе с тем массовая бесплатная приватизация квартир населением создала базу для рыночного предложения и спроса, пройдя стадии либерализации сделок с жилищной недвижимостью и создания начальной нормативной базы, регулирующей обращение этого специфического товара. Однако развитие рыночных отношений в жилищно-коммунальной сфере и намечающиеся стабилизационные тенденции пока не носят системного характера. Поэтому возникает необходимость формирования комплексного подхода по управлению жилищным фондом и коммунальным хозяйством на муниципальном уровне, постоянного поиска новых возможностей, резервов в финансово-экономической и



производственной деятельности ресурсоснабжающих предприятий и организаций, управляющих предприятий ЖКК, которые становятся основным хозяйствующим субъектом в жилищно-коммунальной сфере.

Наиболее ярко проявляются негативные черты нынешнего состояния жилищно-коммунального хозяйства на муниципальном уровне, поэтому особую актуальность имеет реформирование ЖКК в городах. Создание эффективной системы управления эксплуатацией жилищного фонда города, прежде всего, связано с необходимостью рационального разделения функций между участниками данного процесса: управляющей организацией, товариществом собственников жилья и муниципальными органами власти. Управление недвижимым имуществом осуществляется непосредственно собственником, объединениями собственников или управляющей организацией, что отражено в Жилищном кодексе РФ, вступившем в силу с 1 марта 2005 года.

Проблемам управления и развития предприятий и организаций ЖКК посвящены труды С.И. Абрамова, В.И. Бусова, П.Г. Грабового, Г.М. Загидуллиной, Б.В. Зотова, А.В. Карасева, М.И. Каменецкого, Р.Г. Квачадзе, А.Н. Кирилловой, И.Г. Лукмановой, Ю.П. Панибратова, И.Г.Разу, В.М. Рутгайзера, В.М. Серова, И.С. Сийканова, А.К.Шрейбера, Л.Н.Чернышова, Н.Ю. Яськовой и др.

Несмотря на значительное число научных публикаций, ряд теоретических и методических проблем разделения функций между участниками эксплуатации и воспроизводства жилищного фонда, функционирования управляющих организаций ЖКК и т.д. требуют дополнительных исследований. Объективная потребность в разработке создания целостной концепции экономического механизма управления всем жизненным циклом жилищного фонда предопределила выбор темы данной работы. Настоящая работа, восполняя недостаток в разработке исследуемой проблемы, способствуя обоснованию новых подходов к

управлению взаимоотношениями участников ЖКК, решению возникающих проблем обеспечения надежного и устойчивого функционирования управляющих организаций ЖКК, является актуальной. Недостаточная степень разработанности данной тематики и наличие большого круга дискуссионных вопросов определили цели и задачи диссертации.

**Целью исследования** является разработка теоретических основ, методических подходов и практических рекомендаций по формированию экономического механизма функционирования и развития управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса в условиях рынка.

Достижение поставленной цели обеспечивалось решением следующих основных задач:

- проведением анализа современного состояния и экономического положения предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса, отечественного и зарубежного опыта управления недвижимым имуществом в этой сфере;

- обоснованием важнейших принципов формирования управляющих организаций с учетом соблюдения требований рыночных отношений;

- разработкой концепции управления жилищным фондом через управляющие организации;

- подготовкой методического подхода для оценки эффективности управления и инвестирования объектов жилой недвижимости на различных стадиях их формирования;

- построением модели деятельности организации по управлению жилой недвижимостью и обоснованием критериев ее выбора;

- выработкой интегрального показателя конкурентоспособности управляющей организации, необходимого для формирования портфеля объектов недвижимости;

- разработкой методических основ определения: степени привлекательности объектов недвижимости; надежности управляющей

жилищной организации при передаче муниципального жилищного фонда: практических рекомендаций по эффективному управлению портфелем объектов недвижимости и выбору оптимальной тактики управляющей организации.

**Предметом** исследования являются экономические процессы, определяющие условия функционирования и формирования взаимоотношений управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса с муниципальными органами управления, товариществами собственников жилья и другими субъектами рынка.

**Объектом** исследования являются управляющие организации, являющиеся основными хозяйствующими субъектами, оказывающими управленческие услуги в жилищно-коммунальном комплексе на уровне местного самоуправления.

**Теоретическая и методологическая основа исследования** базируется на современных экономических теориях и концепциях развития производства в условиях рынка, фундаментальных трудах отечественных и зарубежных ученых по актуальным проблемам организации, содержания и управления недвижимостью, законодательных актах и нормативных документах Российской Федерации, определяющих стратегию развития этой области экономики. Для решения поставленных в работе задач применялись диалектические методы познания, математическая статистика и теория вероятностей, теория принятия решений и рисков, были использованы методы логического, корреляционно-регрессионного, имитационного моделирования, системного анализа, экспертных оценок и т.д.

**Информационную базу исследования** составляют официальные документы законодательных и исполнительных органов власти РФ, данные Госкомстата России, Росстроя, отчетные данные предприятий ЖКК различных городов России, обзорно-аналитические материалы,

опубликованные в периодической печати, а также материалы научно-исследовательских институтов, научно-практических конференций и семинаров.

**Научная новизна** диссертационной работы состоит в комплексном обосновании научных принципов и положений, обеспечивающих разработку методических подходов по формированию экономического механизма функционирования управляющих организаций жилищно-коммунального комплекса, который способствует эффективному проведению преобразований в этой сфере деятельности.

**Научные результаты**, полученные лично автором, состоят в следующем:

1. Раскрыто содержание и выявлены особенности функционирования и развития управляющих организаций ЖКК в современных условиях рыночных отношений, определено их место в общей системе управления жилищным фондом.

2. Предложена концепция управления муниципальным жилищным фондом и товариществами собственников жилья с привлечением управляющей организации в условиях рынка, на уровне местного самоуправления.

3. Построена модель жизненного цикла жилищного фонда, учитывающего различные его стадии, определена зона рациональных значений параметров деятельности управляющей организации в различных условиях эксплуатации объектов жилой недвижимости.

4. Разработан метод прогнозирования состояния объектов жилой недвижимости с учетом ее износа.

5. Предложены методы расчета надежности и конкурентоспособности управляющей организации по критериям финансово-экономического состояния и качественным ее характеристикам при передаче жилищного фонда муниципальными органами власти и заключении контрактов с ТСЖ.

6. Сформулирован методический подход по выбору наилучшей тактики управляющей организации с учетом инвестиционных рисков.

7. Обоснован критерий, характеризующий степень привлекательности объектов недвижимости и разработан механизм организации управления портфельной диверсификацией для управляющих организаций ЖКК при формировании общего имущества многоквартирного жилого дома с учетом рисков.

8. Сформированы основные направления эффективной организации управления жилищным фондом и совершенствования планирования в управляющей организации при различных вариантах участия частных и муниципальных собственников.

**Достоверность полученных результатов** основывается на использовании репрезентативного объема статистических и бухгалтерских данных организаций ЖКК, представляющих обширный массив информации по исследуемой проблеме и обусловлена применением современных теорий исследования, оригинальных методов и научных положений, разработанных автором, также позволивших получить достоверную и надежную информацию по исследуемым направлениям деятельности ЖКК.

**Практическая значимость** диссертационного исследования заключается в доведении исследований до разработки конкретных научно-прикладных рекомендаций и использовании их в практической деятельности при реформировании системы управления ЖКК на муниципальном уровне, что обеспечивает эффективность функционирования данной сферы.

**На защиту выносятся:**

1. Практические рекомендации по управлению жилищным фондом с привлечением управляющей организации в условиях рынка.



2. Методические подходы к оценке эффективности управления и инвестирования объектов жилой недвижимости на различных стадиях их эксплуатации.

3. Модель жизненного цикла и метод прогнозирования состояния объектов жилищной недвижимости.

4. Методика расчета надежности и конкурентоспособности управляющих организаций при передаче жилищного фонда муниципальным органам власти и заключении контрактов с ТСЖ.

5. Механизм организации управления портфельной диверсификацией для управляющей организации ЖКК (на примере жилищного фонда г.Сургута).

#### **Апробация и внедрение результатов исследования.**

Основные теоретические и практические положения диссертационной работы доведены до возможности реализации в практике управляющих организаций ЖКК. Они получили одобрение на всероссийской научно-практической конференции в г.Пензе (2005г.) и учебно-методической конференции в г.Москве (2005г.)

Результаты исследования были использованы автором в учебном процессе.

**Публикации.** По теме диссертации опубликовано 6 печатных работ, общим объемом 3,8 п.л.

**Структура и объем работы.** Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, основных выводов и предложений, библиографии и трех приложений. Общий объем диссертации составляет 164 страницы, из них 24 таблицы, 30 рисунков. Библиографический список состоит из 150 наименований трудов отечественных и зарубежных авторов.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В настоящее время экономика России переживает коренные изменения. Переход от административно-командных форм управления к рыночным является достаточно трудным, так как процесс формирования рыночных условий хозяйствования оказывает существенное влияние на все сферы жизнедеятельности общества, в том числе на реформирование и развитие ЖКК, особенности которого обусловлены его социальной и экономической значимостью. ЖКК включает в себя широкий круг деятельности по управлению многоотраслевым хозяйством на муниципальном уровне. Одной из причин существующего кризиса в данной отрасли является монопольное положение хозяйствующих субъектов ЖКК.

В диссертационной работе исследуется опыт различных стран в части управления недвижимым имуществом в жилищной сфере, который свидетельствует о том, что для России наиболее применимы социально-ориентированные модели управления с элементами модели государственно-частного партнерства.

В диссертационной работе автором проведены исследования функционирования ЖКК в различных регионах страны, которые выявили проблемы его развития, связанные с отсутствием рынка профессиональных управляющих, условий конкурентности, индифферентностью инвесторов и потенциальных партнеров. Результатом перечисленных проблем явилось низкое качество жилищно-коммунальных услуг, критический износ жилья, необоснованно высокие цены за услуги и др. По мнению автора, обеспечение устойчивого функционирования и развития ЖКК на муниципальном уровне предполагает, прежде всего, использование организационно-экономического механизма через создание конкурирующих управляющих организаций, а также инвестиционного механизма, в основе которого предусмотрено делегированное управление.

На рис.1 представлена модель деятельности по управлению недвижимостью, которая соответствует деятельности управляющей организации, являющейся владельцем, пользователем или арендатором своей недвижимости. Оперативное управление недвижимостью поддерживает основную деятельность, стратегическое управление происходит в тесном взаимодействии с руководством предприятия, занятым планированием его будущего.

Основными критериями выбора управляющей организации на управление жилищным фондом являются:

- профессиональные знания и опыт работы в сфере управления жилищным фондом, его содержания и ремонта, поставке коммунальных услуг,
- предлагаемые методы и формы организации работы по управлению жилищным фондом;
- стабильность финансового положения за предыдущий период работы (отсутствие задолженности по выплате заработной платы, по платежам в бюджет, а также перед юридическими лицами).

Критерии оценки должны отражать специфику управляющей организации, обеспечить качественное обслуживание клиентов (жильцов и арендаторов) и не превышать нормативный уровень затрат на управление.

В качестве критериев оценки автор предлагает использовать следующие показатели, отобранные экспертным методом:

- качество работы, обеспечивающее надлежащее техническое состояние объекта недвижимости;
- качество оказываемых услуг клиентам;
- качество работы с поставщиками и подрядчиками;
- опыт работы, квалификация персонала;
- качество управления;
- финансово-экономическое состояние;
- перспективы развития.

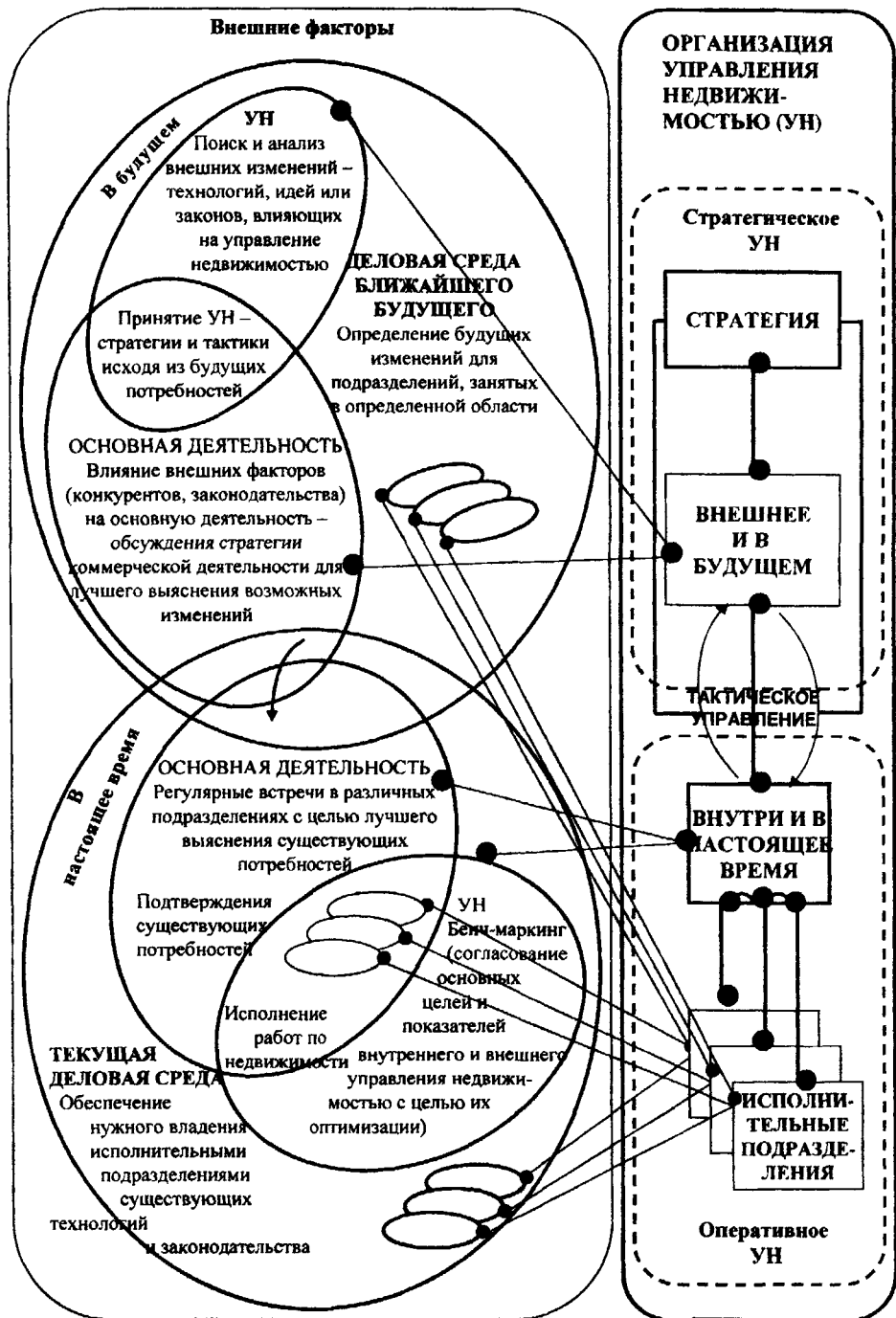


Рис. 1. Модель деятельности организации по управлению недвижимостью

Оценка эффективности управления жилой недвижимостью на различных этапах ее эксплуатации производится с помощью интегрального показателя экономической надежности управляющей организации. При этом большое значение имеет характер распределения инвестиций в объект недвижимости в зависимости от видов затрат на различных стадиях его эксплуатации. Затраты учитывают интересы ресурсоснабжающих предприятий, управляющих и транспортных организаций, финансовых структур, проектных организаций и других фирм, участвующих при изменении форм воспроизводства объектов недвижимости, широта интересов которых определяется степенью изменчивости переменных величин.

Анализируя совместно все изменяющиеся затраты и величину эффекта от сокращения длительности процесса эксплуатации недвижимости, можно определить для каждого значения сумму затрат, минимальная величина которых соответствует зоне рациональных значений параметров деятельности управляющей организации.

С позиции создания конкурентной среды, жилищный комплекс является наиболее привлекательным, несмотря на то, что развитие конкуренции сдерживается существующей структурой управления жилищным фондом. При выборе управляющей организации для муниципальных органов управления важным моментом является доля площадей, находящихся как в частной собственности, так и в муниципальной. При этом в качестве критерия по выбору управляющей организации автором определяется конкурентоспособность.

Под конкурентоспособностью управляющей организации понимается ее способность отвечать требованиям рынка, запросам потребителей ЖКУ в сравнении с другими аналогичными организациями.

Оценка конкурентоспособности управляющей организации включает:

- 1) классификацию показателей финансово-экономического состояния и качественных характеристик и (рис.2.);



Рис. 2. Классификация показателей для оценки конкурентоспособности

- 2) общую схему реализации метода экспертных оценок для выявления наиболее важных показателей оценки конкурентоспособности управляющей организации;
- 3) алгоритм определения интегрального показателя оценки финансово-экономического состояния и качественных характеристик управляющей организации (рис.3).

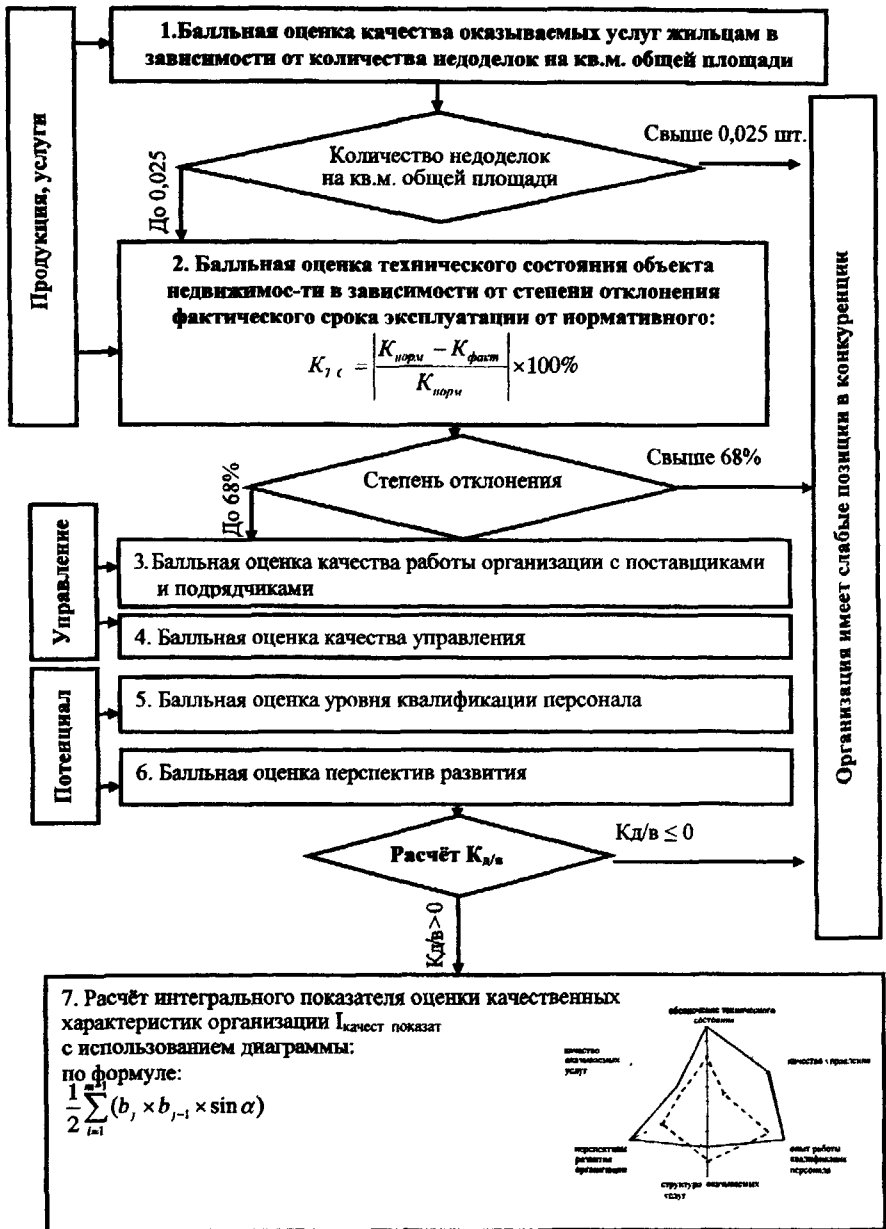


Рис.3. Алгоритм расчета интегрального показателя оценки качественных характеристик управляющей организации

Общий интегральный показатель конкурентоспособности управляющей организации определяется следующим образом:

$$K = I_{\text{фин коэфф}} + I_{\text{кач показат}} \quad (1)$$

Определение интегрального показателя оценки финансово-экономического состояния управляющей организации  $I_{\text{фин коэфф}}$  включает:

- 1) расчет показателей, характеризующих производственно-хозяйственную деятельность организации;
- 2) определение значений показателей. и расчет степени отклонения фактических показателей от нормативного уровня;
- 3) расчет интегрального показателя оценки финансово-экономического состояния управляющей организации с использованием диаграммы «роза конкурентоспособности».

Создание эффективных механизмов управления жилищным фондом и его инфраструктурой требует: четкого определения функций собственника; построения эффективной системы управления жилищным фондом; построения эффективной системы управления жилищно-коммунальными предприятиями; создания системы постоянного финансово-экономического мониторинга предприятий ЖКК.

Сложившийся механизм управления жилищным фондом муниципалитетов основывается на административных методах и является неэффективным. Поскольку эффективный механизм управления возможен только при соблюдении экономических интересов собственников, то наиболее важным и первоочередным в совершенствовании механизма управления жильем является формирование единого имущественно-земельного комплекса, затем - выбор организационно-правовой формы управления, ориентированной на собственников и профессионально обеспечивающей комплексный подход к прогнозированию денежных потоков, связанных с эксплуатацией недвижимости, организации технического обслуживания, поддержанию и улучшению состояния объекта.



В качестве критерия степени привлекательности для управляющей организации при формировании общего имущества многоквартирного дома автором предложено отношение рыночной оценки стоимости всего общего имущества многоквартирного дома к стоимости жилого фонда:

$$K_{pr} = \frac{C_z + C_j + C_{nj}}{C_j} = 1 + \frac{C_z + C_{nj}}{C_j} > 1 \quad (2)$$

где  $C_z$  – стоимость земельного участка,

$C_j$  – стоимость общего имущества многоквартирного дома,

$C_{nj}$  – стоимость нежилых строений и сооружений, расположенных на территории земельно-имущественного комплекса.

Если критерий  $K_{pr}$  дает общую оценку экономической целесообразности формирования общей собственности на имущество многоквартирного дома, то для количественной оценки эффективности текущего функционирования и перспектив развития предлагается использовать индекс экономической привлекательности создания общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме –  $I_{pr}$

$$I_{pr} = \frac{P_1 + P_2 + P_3}{[R_1 + R_2 + R_3] - T_n} \quad (3)$$

где  $P_1, P_2, P_3$  – ожидаемая прибыль (после вычета налогов и выплаты доходов инвесторам) от различных видов деятельности;

$R_1, R_2, R_3$  – соответствующие затраты, связанные с регламентированной технической эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме,

$T_n$  – платежи населения на регламентированную техническую эксплуатацию.

В зависимости от величины индекса экономической привлекательности определяются или пропорции отчислений в местный бюджет от доходов в результате использования недвижимого имущества в многоквартирном доме ( $I_{pr} > 1$ ), либо величина дотаций на его содержание, исходя из установленных

нормативов на содержание жилищного и нежилого фондов и нормативной величины доходов переданной доходной базы ( $I_{pr} < 1$ ).

Одним из методов оценки надежности управляющих организаций при передаче в управление муниципальной недвижимости, а также при выборе управляющей организации (при отсутствии решения Правления ТСЖ) является метод коэффициентов, в основу расчета которых положено понятие «идеальная компания». Приближение расчетных коэффициентов конкретной организации к показателям «идеальной» рассматривается как повышение надежности - N финансового состояния хозяйствующего субъекта.

Апробация теоретических положений исследования была проведена на примере управляющих организаций г. Сургута, как наиболее перспективного административного деления с точки зрения экономического состояния и территориального положения.

Исследование показало, что в г. Сургуте, в настоящее время, функционируют 19 управляющих организаций, жилищный фонд города состоит из частной собственности граждан (60%) и муниципальной (40%). В работе был проведен анализ надежности управляющих организаций г. Сургута, с использованием расчетов коэффициентов надежности. Использование данного метода расчета позволяет выявить динамику финансового состояния управляющей организации, что особенно важно для муниципальных органов власти при отборе управляющих организаций.

Исходя из проведенного анализа, удалось установить, что управляющие организации в г.Сургуте делятся на три группы: высоконадежные, средней надежности и не надежные. Только лишь три организации – ООО «Сургутгазпром», ЗАО «Сибпромстрой» и ЗАО «Рем-Авто» имеют очень высокую надежность, ГУП «КПП-Консалтинг» среднюю надежность, а остальные УЖО являются не надежными, т.е. обеспеченность управляющими организациями по показателю N (общая надежность) составляет около 30%.

Стратегия реструктуризации ДЭЗов (ЖЭКов) в г.Сургуте предполагает коренное изменение ряда организационно-управленческих факторов, обеспечивающих достижение стратегической цели реструктуризации. К ним относятся следующие:

- реформирование системы управления, что требует пересмотра целей и ориентации управления на рыночные принципы, средств мотивации труда и управления персоналом в целом;

- реорганизация хозяйственного портфеля в соответствии с новыми условиями, создаваемыми диверсификацией;

- проектирование новой организационной структуры управления, исходя из диверсификационной стратегии развития и новых целей.

### **Выводы и предложения**

В диссертационной работе обобщены результаты многолетнего исследования, посвященного автором разработке экономических методов выбора, оценки конкурентоспособности управляющих организаций ЖКК во всей совокупности их составляющих.

Представленная комплексная научно-исследовательская работа включает в себя все этапы решения исследуемых проблем: от разработки теоретических и методических принципов и положений, методов выбора и оценки конкурентоспособности управляющих организаций ЖКК до практических рекомендаций.

На основе проведенного исследования автор считает возможным сделать следующие выводы и предложения.

1. Анализ существующего состояния хозяйствующих субъектов ЖКК муниципальных образований характеризуется их монопольным положением, что является одной из причин существующего кризиса в данной сфере. Особенности ЖКК на муниципальном уровне обусловлены его социальной и

экономической значимостью, системой взаимосвязей хозяйствующих субъектов и потребителей услуг. Вместе с тем проведенные исследования функционирования ЖКК в различных регионах выявили имеющиеся возможности для формирования конкурентной среды на отдельных технологических сегментах производства и предоставления соответствующих жилищно-коммунальных услуг на конкурентной основе и организации любых форм собственности на условиях, определенных собственником объектов ЖКК.

2. Важнейшим условием устойчивого развития ЖКК является использование экономического механизма на уровне местного самоуправления, предусматривающего создание конкурирующих управляющих организаций и инвестиционного механизма регионального типа, в основе которого заложено делегированное управление, свобода выбора организационных форм и структур управления ЖКК в соответствии с изменением спроса и предложения на рынке жилищно-коммунальных услуг. Ключевой структурой в реализации рыночных отношений в ЖКК является управляющая организация, которая выступает как самостоятельное коммерческое предприятие и должна быть в максимальной степени ориентирована на удовлетворение нужд нанимателей и собственников жилья в части предоставления им жилищно-коммунальных услуг и выбираться с учетом спроса и предложения на рынке этих услуг.

3. Система критериев оценки качества работы управляющей организации включает в себя несколько групп показателей, которые должны обеспечить качественное обслуживание клиентов и соблюдать нормативный уровень затрат на управление. Оценка уровня и качества работы управляющей организации должна контролироваться как со стороны муниципалитета, так и со стороны жителей с их вовлеченностью в управление.

4. На эффективность деятельности управляющей организации на основных стадиях эксплуатации влияют различные виды рисков, в том числе связанные с техническим состоянием конструкций, в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Разработанные методические подходы по определению физического износа конструкций зданий позволяют прогнозировать продолжительность их эффективной эксплуатации.

5. В качестве критерия по выбору управляющей организации определяется общий интегральный показатель – конкурентоспособность. Оценка конкурентоспособности управляющей организации включает классификацию показателей качественных характеристик и финансово-экономического состояния. Автором предложена «роза конкурентоспособности», основными показателями которой являются:

для интегрального показателя качественных характеристик:

– качество услуг, техническое состояние объекта, качество работ с поставщиками и подрядчиками, качество управления, уровень квалификации персонала, перспективы развития;

для интегрального показателя оценки финансово-экономического состояния:

– общий коэффициент ликвидности, фондоотдача, производительность труда, рентабельность продукции (услуг), рентабельность основной деятельности, коэффициент соотношения собственного и заемного капитала

6. Выбор наилучшей тактики управляющей организацией при формировании портфеля различных типов объектов недвижимости включает определение суммарного риска портфеля недвижимости, оценку альтернативных вариантов и определение степени инвестиционной привлекательности различных объектов недвижимости. В зависимости от стратегии управляющей организации применяется активное или пассивное управление портфелем объектов недвижимости. Предложен алгоритм расчета перспектив развития управляющей организации и возможные варианты конкурентной стратегии с учетом использования индекса экономической привлекательности создания общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

7. Использование метода бенч-маркинга позволило разработать методические основы расчета надежности управляющей организации при передаче жилого фонда муниципальным органам власти на примере г.Сургута.

8. Проведенный анализ надежности управляющих организаций при передаче муниципального жилищного фонда в управление с учетом принципов их конкурентоспособности и надежности подтверждает правильность принятых методических подходов. Реструктуризация существующих эксплуатационных предприятий и развитие управляющих организаций должны быть связаны с диверсификацией их деятельности и выбором рационального портфеля, состоящего из различных типов недвижимости.

Реализация, приведенного в работе, комплекса мероприятий, применение методики определения рискованности и построение на ее основании рейтингов рискованности (инвестиционной привлекательности) субъектов хозяйствования, позволяет отечественным управляющим организациям осуществлять более обоснованный выбор среди имеющихся альтернатив вложения капитала. Это способствует повышению эффективности осуществления операций с недвижимостью в региональной экономике.

#### **Основные положения диссертации изложены в следующих работах:**

1. Грабовый П.Г., Жуков Н.Н., Квачадзе Р.Г., Агафонова Е.В. и др. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие / Под общ. ред. П.Г. Грабового. – М.: АСВ, 2004, всего 26,4 п.л., в том числе лично автором 1 п.л.

2. Агафонова Е.В. Научные аспекты управления жилищно-коммунальным комплексом на современном этапе // Проблемы и перспективы формирования и развития строительного и жилищно-коммунального комплексов в России: Сб.тр. – М.: МГСУ, 2004, 0,25 п.л.

3. Агафонова Е.В. Основы формирования и развития рыночного механизма в сфере воспроизводства жилищного фонда города // Актуальные проблемы строительства и недвижимости: Сб. тр. – М.: МГСУ, 2005, 0,2 п.л.
4. Осташко В.Я., Агафонова Е.В. Основные принципы управления портфельной диверсификацией для управляющих жилищных организаций г.Сургута // Сборник трудов пятой юбилейной научно-практической и учебно-методической конференции «Фундаментальные науки в современном строительстве». – М.: МГСУ, 2005, всего 0,4. п.л., в том числе лично автором 0,2 п.л.
5. Хрусталева Б.Б., Горбунов В.Н., Агафонова Е.В. Основные закономерности динамики образования эффектов от инвестиций в жилищно-коммунальное хозяйство // Сборник трудов Всероссийской научно-практической конференции «Резервы экономического роста предприятий и организаций». – Пенза: Приволжский Дом Знаний, 2005, всего 0,45 п.л., в том числе лично автором 0,15п.л.
6. Хрусталева Б.Б., Горбунов В.Н., Агафонова Е.В. Предпосылки разработки экономической модели процесса инвестирования в развитие жилищного хозяйства // Сборник трудов Всероссийской научно-практической конференции «Резервы экономического роста предприятий и организаций». – Пенза: Приволжский Дом Знаний, 2005, всего 0,5 п.л., в том числе лично автором 0,15 п.л.

Лицензия ЛР № 020675 от 09.12. 1997 г.

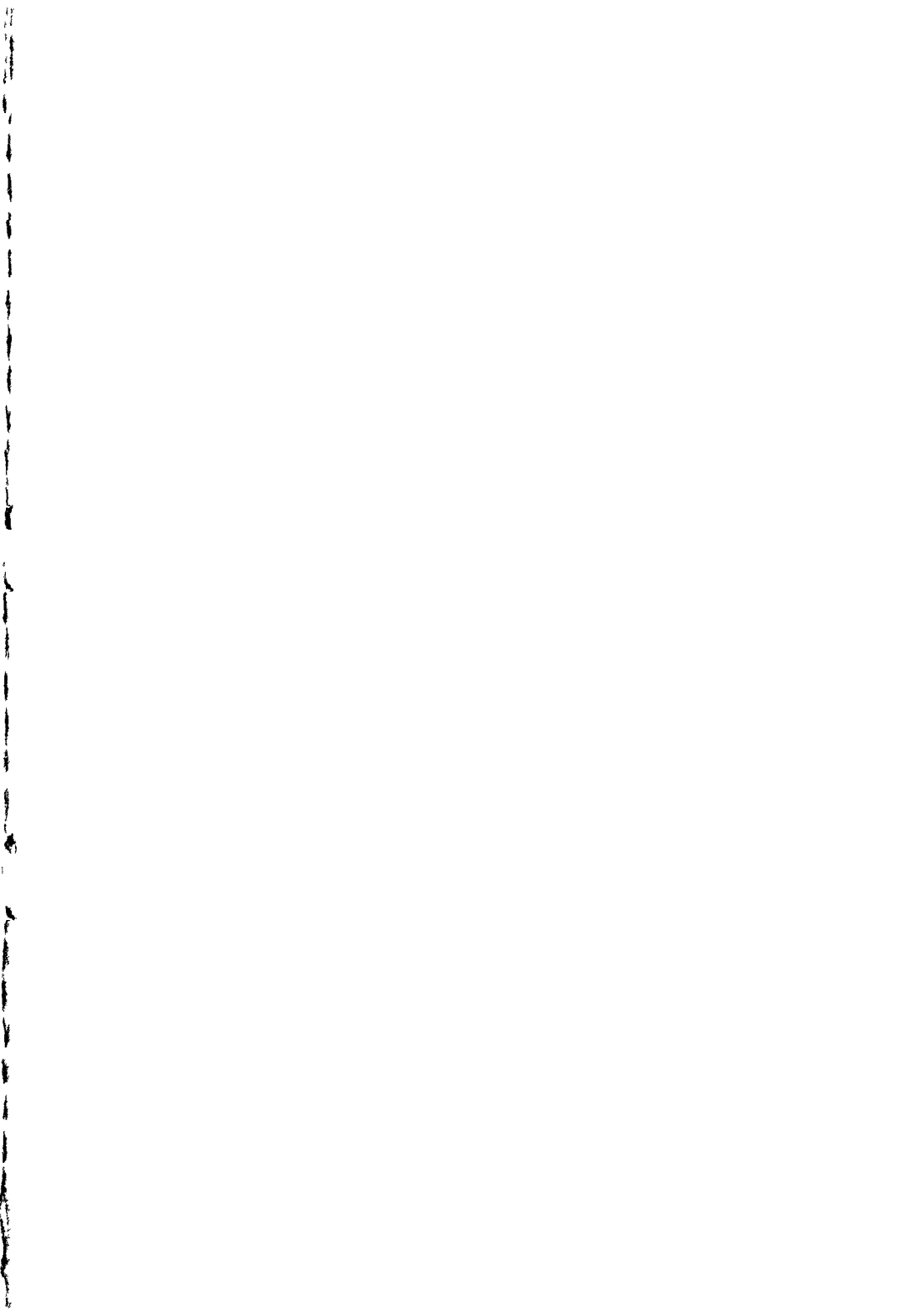
---

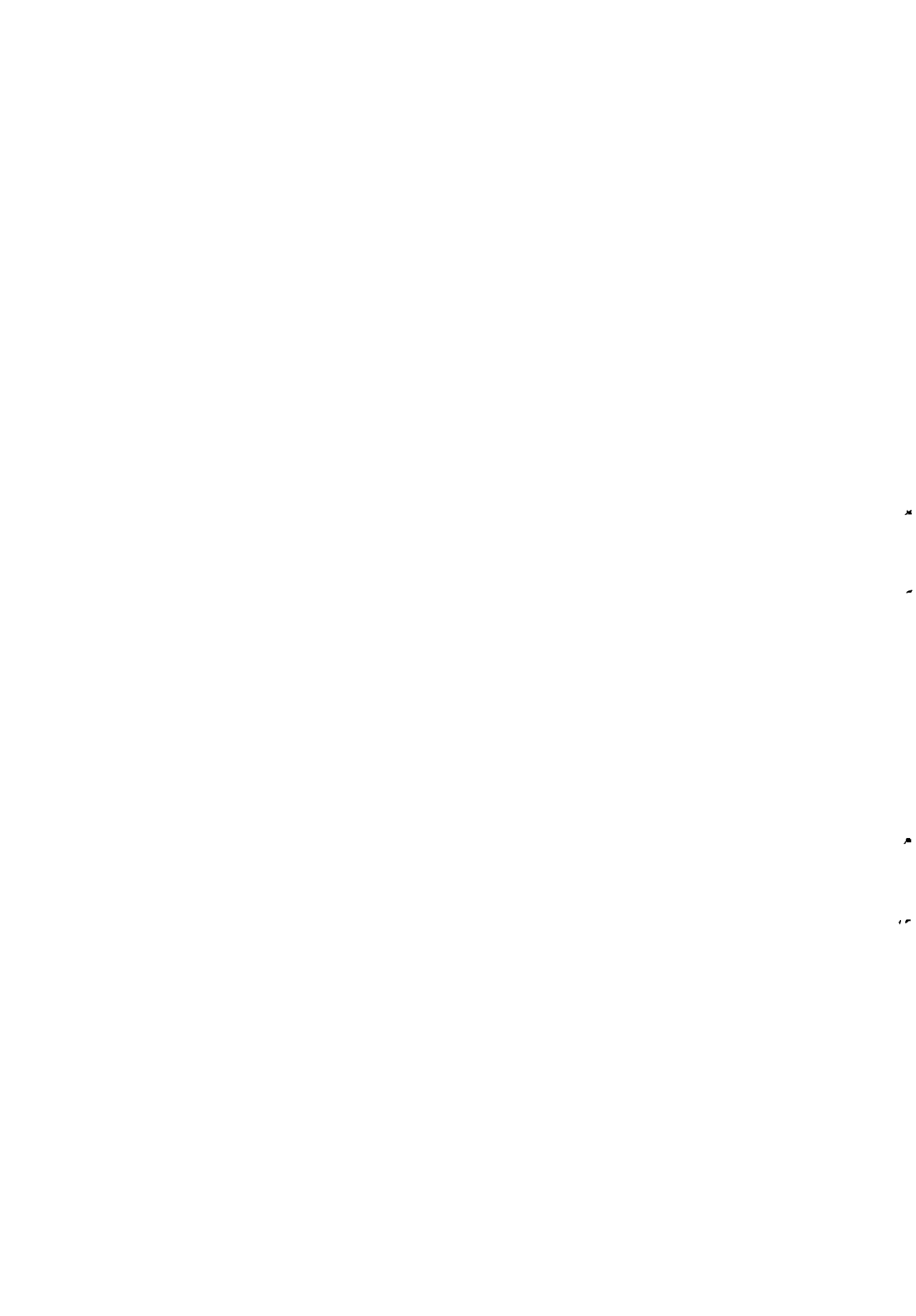
Подписано в печать .01.06 г.	Формат 60X84 1/16	Печать офсетная	
И –	Объем 1 п.л.	Тир.100	Заказ 40

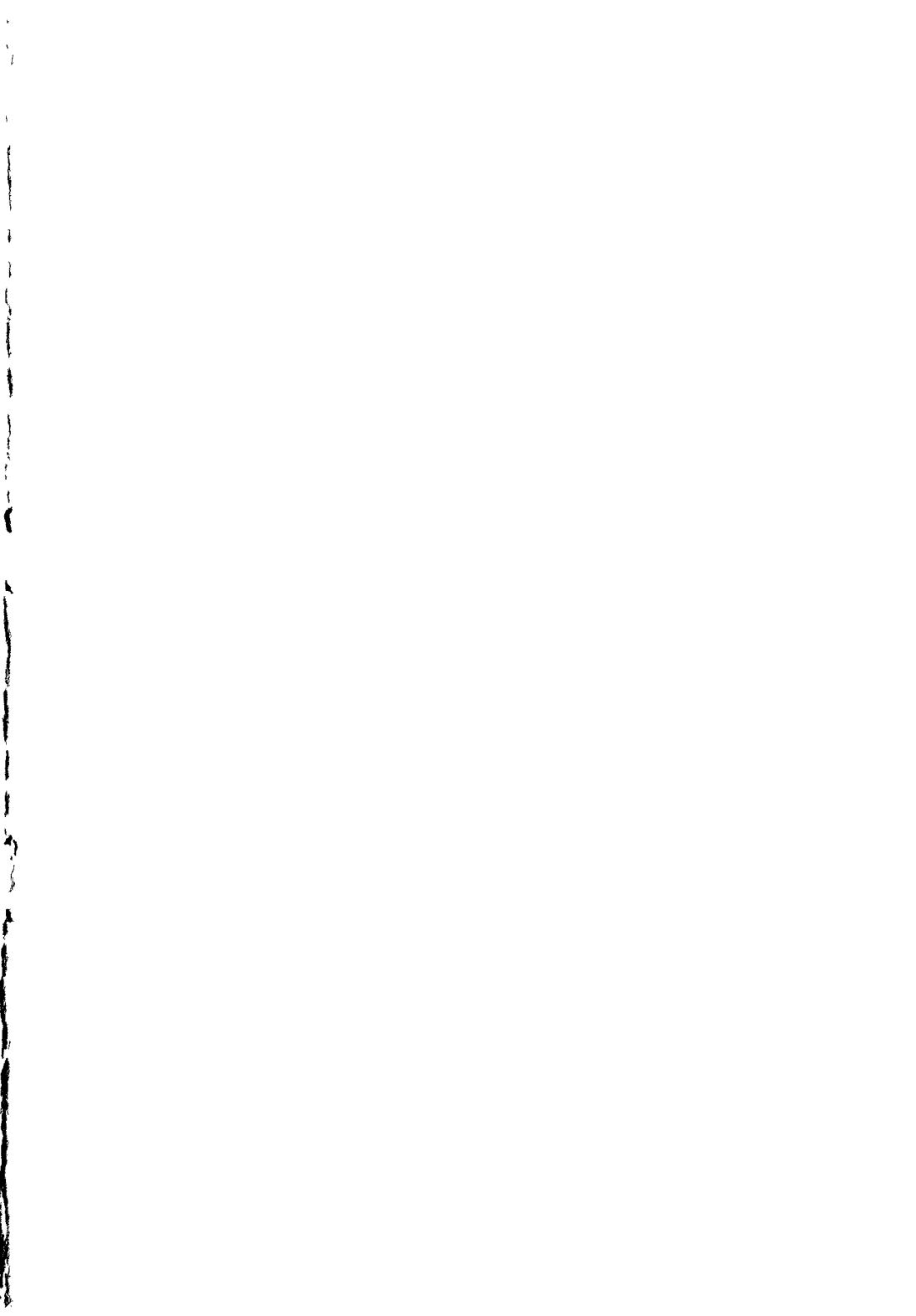
---

Московский государственный строительный университет .  
Экспресс-полиграфия МГСУ . 129337, Москва , Ярославское ш., 26.









2006A  
2198

# - 2198