

На правах рукописи



Сеферян Луиза Ашотовна

**ОРГАНИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ КРУПНОГО ГОРОДА ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

05.02.22 – Организация производства (строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата технических наук

Иваново – 2018

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Ивановский государственный политехнический университет» (ФГБОУ ВО «ИВГПУ»)

Научный руководитель

АЛОЯН Роберт Мишаевич,
Член-корреспондент РААСН,
доктор технических наук, профессор

Официальные оппоненты:

КОРОЛЬ Елена Анатольевна,
Член-корреспондент РААСН,
доктор технических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Жилищно –
коммунальный комплекс» ФГБОУ ВО
«Национальный исследовательский
Московский государственный
строительный университет» (НИУ МГСУ)

БАРКАЛОВ Сергей Алексеевич,
Доктор технических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Управление
строительством» ФГБОУ ВО
«Воронежский государственный
технический университет»

Ведущая организация:

**ФГАОУ ВО «Крымский федеральный
университет имени В.И Вернадского»,
г. Симферополь.**

Защита состоится « 19 » июня 2018 года в 12.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.355.01 при ФГБОУ ВО «Ивановский государственный политехнический университет» по адресу: 153037, г. Иваново, ул. 8 Марта, д.20, ауд. Г-204.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Ивановского государственного политехнического университета www.ivgpu.com.

Автореферат разослан « ___ » _____ 2018 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета, кандидат
технических наук, доцент

 Заянчуковская Н.В.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Современный мир движется по траектории устойчивого развития, принятой ООН в 1975 году. Устойчивое развитие – это такое развитие среды жизнедеятельности, при котором происходит улучшение условий жизни человека в условиях воздействия на окружающую среду в пределах хозяйственной ёмкости биосферы, а также удовлетворение потребностей в настоящем без ущерба для будущих поколений. Среди обозначенных актуальных целей устойчивого развития, важное место занимает достижение устойчивости городов и населённых пунктов. Жильё остаётся одной из самых важных потребностей человека, а основой для формирования среды жизнедеятельности в современном мире является городской жилищный фонд, так как, по данным ООН, в настоящее время половина человечества (около 3,5 млрд человек) живут в городах, а к 2030 году будут жить в городах почти 60% населения мира. Общая площадь всех городов приходится на 3% суши Земли, однако на них потребление тратится 60-80% потребления энергии и 75% выбросов углекислого газа. К общим проблемам городов относятся перенаселённость, недостаток средств для обеспечения базовых услуг, нехватка адекватного жилья и деградация инфраструктуры.

Для решения обозначенных актуальных проблем необходимо внедрять технологические ресурсо- и энергосберегающие инновации, проводить постепенную реконструкцию жилищного фонда, осуществлять энергосберегающие капитальные ремонты зданий, строить энергоэффективные здания, развивать городскую инфраструктуру, повышать уровень экологической ответственности населения – собственников жилищ. Обозначенные направления являются сложными и актуальными, для их внедрения необходимо совершенствовать не только эколого-техническую и социальную, но и организационно-управленческую составляющие сложной системы жилищного фонда города.

Как социально-экономическая система, требующая обеспечения устойчивого развития, жилищный фонд разнообразен по своей природе, поскольку является неоднородным. Уникальность отдельно взятого жилого дома, основанная на различных конструктивно-планировочных характеристиках, инфраструктурном обеспечении, степени износа, зачастую требует и уникального подхода к управлению, основанном на симбиозе различных моделей управления. Зачастую, наличие у объекта жилищного фонда различных собственников, многоуровневая система финансового обеспечения, а также характер участия обслуживающих организаций инфраструктуры жилищного фонда, усложняют процесс управления им.

Разработка стратегии обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, требует предложения новых научных подходов, обоснования соответствующих методических рекомендаций, а также оценочного аппарата, позволяющего оценить качество услуг, реализуемых в ходе управления жилищным фондом крупного города. При этом разрабатываемые модели и рекомендации должны соответствовать

современным организационно-экономическим и технико-технологическим условиям с одной стороны, и учитывать перспективы развития крупных городов – с другой.

Таким образом, современные социально-экономические факторы функционирования крупных городов, выявили актуальность дальнейших разработок в области комплексного обеспечения устойчивого развития жилищного фонда.

Степень разработанности проблемы. Проблема теоретико-методологического обоснования устройства эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города является сравнительно новой для российской науки.

Теоретическим вопросам управления жилищным фондом посвящены работы Гончарова А.М., Грабового П.Г., Бузырева В.В., Гранберга А.Г., Кандалинцева В.Г., Кретинина В.А., Косовских Е.А., Сиваева С.Б., Шеиной С.Г., Симионовой Н.Е., Круглика А.И.

В частности, теоретическими проблемами построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города занимались такие исследователи, как Алоян Р.М., Абрамова О.С., Касентьев В.А., Бедрина Е.В., Гребень М.Д., Зеленцов Л.Б., Кияненко К.В., Миндеева И.В., Семенова Ю.А., Сухина А.А., Тетиор А.Н.

Проблематика институализации моделей управления жилищным фондом в условиях преобразовательных процессов крупного города, отражена в работах Дьяченко Т.В., Евсеевой С.А., Ильина Д.А., Каркавина М.В., Толстых Ю.О., Учиной Т.В., Чулкова Е.В.

Вместе с тем, учитывая специфику выбранной проблематики, базирующуюся на совершенствовании организационного механизма управления жилищным фондом, необходимо отметить, что большинство материалов носит критический и дискуссионный характер, в то время как конкретные предложения относительно построения эффективной системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, зачастую отсутствуют. Необходимость систематизации и обобщения имеющихся данных актуализировала необходимость решения задач, направленных на разработку новых моделей системного взаимодействия в выбранной предметной области, а также формированию рекомендаций методического характера.

Целью диссертационного исследования является совершенствование организационного механизма управления жилищным фондом крупного города. Достижение поставленной цели способствует решению научной задачи обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, что имеет важное хозяйственное значение для строительной отрасли и смежных отраслей, так как результаты исследования способствуют совершенствованию управления жилищно-строительным комплексом и повышению качества услуг по управлению многоквартирными домами и жилищным фондом в целом.

Задачи диссертационного исследования:

– представить жилищный фонд как структурную единицу системы

управления крупным городом в условиях обеспечения его устойчивого развития с учетом классификационных признаков жилищного фонда;

- выявить факторы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города;

- выявить проблемы управления жилищным фондом крупного города;

- рассмотреть организационные методы обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города и провести их систематизацию;

- проанализировать итоги пообъектного обследования жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, базирующиеся на соответствующем статистическом инструментарии;

- определить критериальные показатели и систематизировать индикаторы оценки эффективности системы управления жилищным фондом;

- осуществить моделирование процесса участия общественных саморегулируемых организаций в обеспечении устойчивости развития жилищного фонда;

- обосновать модели инвестирования капитального ремонта соответствующих структурных единиц жилищного фонда;

- предложить и апробировать алгоритм оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами.

Научная новизна исследования заключается в совершенствовании организационного механизма управления жилищным фондом крупного города на основе принципов устойчивого развития и соблюдения баланса интересов собственников зданий с одной стороны и строительных подрядных организаций, с другой. В итоге самостоятельно получены следующие авторские результаты, обладающие элементами научной новизны:

1. Уточнено понятие «жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города и интерпретируемое следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, независимо от формы собственности, технического назначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищном праве, а также потребность во владении и распоряжении собственностью.

2. Предложен алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, отражающий взаимосвязь субъекта и объекта управления посредством механизмов и методов управления жилищным фондом, и включающий оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты технико-экономических индикаторов.

3. Модернизирована существующая организационная модель управления жилищным фондом крупного города путем интеграции в нее общественных саморегулируемых организаций потребителей и производителей ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг, объединяющихся в группу услуг по управлению многоквартирными домами.

4. Предложены схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирных домов, учитывающие инвестиционные потоки различных уровней, пропорциональное участие собственников жилищного фонда, что позволяет обосновать приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации, а также целесообразность организации функционирования регионального оператора в инвестировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

5. Разработан алгоритм аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами, отличающийся интегрированным учётом всех видов услуг, а также ресурсов жилищных и подрядных строительных организаций, что позволяет оценить качество функционирования ремонтно-строительного комплекса и ЖКХ посредством системы индексов.

Теоретическая значимость работы заключается в разработке следующих положений: научно-методических основ формирования организационно-экономических методов комплексного управления жилищным фондом крупного города, основанных на классификации жилищного фонда, позволяющей сделать вывод об ограниченности определения понятия «жилищный фонд»; алгоритма обеспечения устойчивого функционирования жилищного фонда крупного города, отражающей взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством организационных механизмов и методов устойчивого функционирования жилищного фонда; организационных моделей управления жилищным фондом крупного города на основе интеграции в существующую модель управления общественных объединений потребителей, и поставщиков услуг, а также саморегулируемых подрядных организаций; схем инвестирования капитального ремонта, учитывающих инвестиционные потоки бюджетов различных уровней; системы оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами.

Практическая значимость диссертационной работы заключается в том, что теоретические выводы и разработанные методические положения доведены до внедрения и обоснованы как экономически эффективные и социально значимые организационно-технические решения в области построения комплексной системы управления жилищным фондом крупного города в условиях его устойчивого развития. С учетом проведенного исследования Управлением жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону принят к исполнению алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению многоквартирными домами и реализуемых ресурсов, на базе которого разработана программа оценки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для поддержания в удовлетворительном состоянии инфраструктуры МКД. В качестве результирующей оценки выбрана система оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами, включающих индекс полноты оказания услуг, индекс своевременности в обеспечении услугами, индекс комплектности оказания услуги, коэффициент

надежности процесса обеспечения услуги ресурсами, индекс безотказности в обеспечении услугами, индекс комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами, показатели использования ресурсов, индекс уровня прогрессивности форм управления МКД. Методические положения и выводы, полученные в диссертационном исследовании, могут быть также использованы в научно-исследовательских работах по проблемам строительной отрасли и городского хозяйства, в деятельности государственных органов управления при принятии решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом крупного города, в учебном процессе.

Методология и методы исследования. Теоретико-методологической основой исследования послужили фундаментальные основополагающие теории организации, экономики и управления строительным производством и жилищно-коммунальным комплексом. Разработки отечественных и зарубежных ученых по вопросам управления жилищным фондом: как организационно-экономической системой и управления жилищно-коммунальным хозяйством; как обеспечивающим процессом управления жилищным фондом крупного города, управления процессами обеспечения качества услуг жилищно-коммунального хозяйства. А также, методических подходов к моделированию процесса системного взаимодействия общественных институтов крупного города, способствующей обеспечению положительных трендов развития крупных городов Российской Федерации. Для достижения цели и решения поставленных задач в диссертационном исследовании использовались следующие методы: метод факторного анализа, метод структурно-динамического анализа, графоаналитический и экономико-математический методы, методы статистического анализа и группировок, методы структурного анализа и синтеза. Научно-техническая гипотеза диссертационного исследования базируется на теоретико-методических положениях, позволивших предложить авторские предложения, направленные на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города, а также обосновать схемы инвестирования капитального ремонта жилищного фонда, и разработать оценочную систему качества услуг по управлению жилищным фондом на основе моделирования процесса участия общественных институтов. Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, возникающие в процессе обеспечений устойчивого развития жилищного фонда крупного города как части жилищно-строительной сферы. Объектом диссертационного исследования выступает жилищный фонд крупного города, система органов управления и организации, обслуживающие его инфраструктуру.

Положения, выносимые на защиту:

1. Уточнённое понятие «жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города.
2. Алгоритм обеспечения устойчивого функционирования жилищного фонда крупного города.
3. Модернизированная организационная модель управления жилищным фондом крупного города.

4. Схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирных домов, учитывающие инвестиционные потоки различных уровней.

5. Алгоритм аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами.

Степень достоверности и апробация результатов исследования.

Достоверность результатов обеспечена применением обоснованных научных методов исследования, сопоставления результатов организационного моделирования с практическими результатами. Информационно-эмпирическую базу исследования составили данные статистической информации Федеральной службы государственной статистики, территориального органа Росстата Ростовской области (РО), аналитические материалы Управления жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону, органы БТИ г. Ростова-на-Дону, Данные предприятий технической инвентаризации (МУПТИ и ОН, ГУПТИ РО, ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ), материалы Всероссийской переписи населения 2010 года, данные управляющих организаций и управляющих компаний, функционирующих на территории г. Ростова-на-Дону, ежегодники; статистические сборники; тематические ведомственные справочники, содержащие фактические материалы по Российской Федерации и её субъектам, материалы федеральных и региональных целевых программ; монографические исследования отечественных и зарубежных ученых. Полученные методические, теоретические и практические результаты поэтапной разработки проблемы докладывались и обсуждались на региональных научных и международных и научно-практических конференциях, семинарах, межвузовских научных чтениях. Разработанные в диссертации положения и рекомендации, модели и методики внедрены к использованию в Управлении жилищно-коммунальным хозяйством районов г. Ростова-на-Дону, Министерстве Жилищно – коммунального хозяйства Ростовской области, ООО «Строй-Инжиниринг», ООО «Научно-производственного предприятие «ГРАН – 91», ООО «СтройЛидер».

Публикации. По теме диссертации опубликовано 64 работы (общим объемом - 39,68 п.л., из них авторских – 12,96 п.л.), из них 14 в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК РФ (общим объемом 6,26 п.л., из них авторских – 3,66 п.л.), а также участие в двух коллективных монографиях общим объемом 16,6 п.л.).

Материалы диссертации докладывались, обсуждались и получили положительную оценку на международных конференциях.

Объем и структура диссертации. Диссертация состоит из введения, 10 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка, включающего 120 наименований, 7 приложений. Диссертация содержит 170 страниц основного текста, 16 таблиц и 41 рисунок.

Содержание диссертации соответствует п. 2 (Разработка методов и средств эффективного привлечения и использования материально-технических ресурсов и инвестиций в организацию производственных процессов), **п. 10** (Разработка методов и средств планирования и управления производственными

процессами и их результатами) **Паспорта специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство).**

СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснована актуальность темы, сформулирована цель исследований, отражены основные результаты работы.

В первой главе выполнен анализ современного состояния жилищного фонда крупного города, как часть жилищно-строительной сферы и объектный элемент системы управления, сформулированы цели и задачи исследований.

Одной из значимых и подлежащих трансформации на пути к устойчивому развитию элементов крупного города является жилищная сфера. Категория «жилищная сфера» тесно сопряжена с такой категорией, как жилищный фонд.

Жилищный фонд является определяющей частью жилищно-строительной сферы города, представляющую собой сложную систему создания, функционирования и замены жилищного фонда и включает в себя часть сферы производства (строительство, ремонт, реконструкция и модернизация, снос объектов жилищного фонда).

Устойчивое развитие имеет следующее определение: это «многоуровнево-иерархический управляемый процесс гармоничного и коэволюционного развития природы и человеческого общества, при глобальном и разумном участии всего населения, цель которого – обеспечить здоровую, производительную жизнь, в гармонии с природой. Существующих и будущих поколений на основе охраны и обогащения природного и культурного наследия».

Одним из базовых элементов является жилищная сфера, которая сопряжена с такой категорией, как жилищный фонд.

В свою очередь, как предметная область, жилищный фонд может быть классифицирован на базе различных оснований (рис. 1).

Классификационными признаками выступают: форма собственности, цель использования, срок службы, техническое состояние, этажность, тип квартиры, уровень дохода, контингент заселения, участие собственников жилища в строительстве жилого помещения.

Представленная классификация, а также перечисленные функциональное назначение и требования к зданиям позволяют сделать вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в Жилищном кодексе, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики крупного города следующим образом: «жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности и технического предназначения и в данном контексте предназначенного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также владении и распоряжении собственностью». Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики крупного города и

специфических характеристик жилищного фонда крупного города как объекта управления.

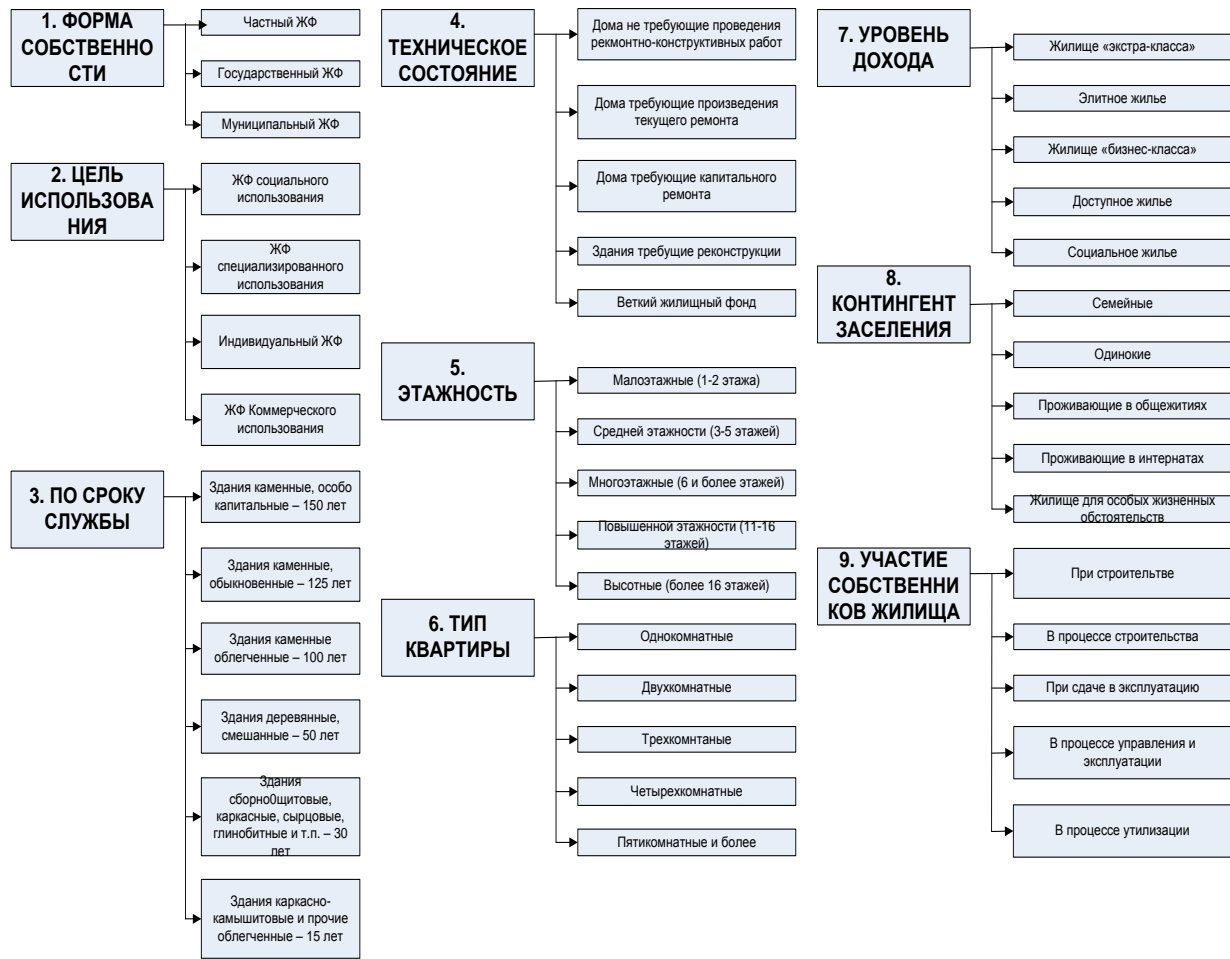


Рис. 1 – Классификация жилищного фонда крупного города



Рис. 2 – Алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города

Вместе с тем, исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления крупного города и, учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, схема системы управления

жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде следующего алгоритма (рис. 2).

Таким образом, предложена схема алгоритма управления жилищным фондом крупного города с учётом его выявленной специфики.

Жилищное законодательство формируют условия использования двух форм управления жилищным фондом (рис. 3):

- некоммерческая форма управления;
- коммерческая форма управления.

С точки зрения организационно-экономического механизма, товарищество собственников жилья можно рассматривать как предприятие, которое производит специфического рода блага, для своей деятельности затрачивающее ресурсы, используемые при выпуске услуг, товаров, благ. Ввиду наличия материальной заинтересованности, прямой и структурированной, а также определенного рода государственной поддержки и юридических предпосылок, товарищество собственников жилья создает благоприятные возможности для самоорганизации граждан.



Рис. 3 – Основные формы управления жилищным фондом

Во второй главе рассмотрены организационные механизмы трансформации системы управления жилищным фондом крупного города

С целью совершенствования системы управления жилищным фондом крупного города целесообразно провести его структурно-динамический анализ. Проведён данный анализ на примере г. Ростов-на-Дону и Ростовской области, позволяющий сделать выводы о соотношении жилищного фонда крупного города и районных муниципальных образований. Анализ состояния жилищного строительства в г. Ростове-на-Дону за последние годы свидетельствует об активизации работ в этой сфере и ежегодном увеличении ввода жилых домов.

Важным фактором устойчивого развития жилищного фонда является состояние и функционирование жилищно-коммунальной сферы.

Одной из главных причин сложившейся кризисной ситуации в ЖКХ является неудовлетворительное финансовое положение его предприятий, высокие затраты и отсутствие экономических стимулов снижения технологических издержек, неразвитости конкурентной среды, и неэффективной системе управления жилищным фондом.

Индикатором эффективности реализуемых на региональном уровне мер, можно считать количество МКД, собственники помещений в которых приняли и реализовали решение о выборе способа управления своими домами. Результатом реализации этого выбора, стало обучение физических лиц для осуществления управления многоквартирными домами или имеющих намерение осуществлять такую деятельность в 48336 многоквартирных домах.

Важнейшей задачей устойчивого развития жилищного фонда города должно стать не только новое строительство жилья, но и обновление существующего жилищного фонда за счёт капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилых домов, исключая жилые дома, имеющие историческую ценность и требующие специального обоснования и решения. Процессы капитального ремонта, модернизации и реконструкции являются процессами строительного переустройства зданий и важным этапом в течение жизненного цикла. В целях устойчивого развития жилищного фонда строительное переустройство жилых зданий должно осуществляться с повышением темпов прироста жилья, повышением уровня комфортности, с одной стороны, и со снижением уровня потребления энергетических ресурсов, с другой. Таким образом, возникает необходимость моделирования устойчивого развития жилищного фонда. Особенно это актуально для крупных городов, жилищный фонд которых, в большинстве представлен многоквартирными домами, управление которыми связано с обязательными требованиями к повышению энергоэффективности и проведением программ обязательных капитальных ремонтов.

По итогам исследования, можно сделать вывод о том, что в г. Ростове-на-Дону по состоянию на конец 2012 года собственники всех учтенных многоквартирных домов (без учета домов блокированной застройки) выбрали и реализуют один из способов управления жилищным фондом. В настоящее время наибольшее предпочтение собственники помещений в многоквартирных домах отдают управляющим организациям. Вместе с тем, в городе представлены и другие формы управления МКД.

Реализация мероприятий по совершенствованию системы управления жилищным фондом крупного города сопряжена с рядом обстоятельств, усложняющих их осуществление которые систематизированы и включают четыре основных блока (рис. 4).

Сформулированные институциональные приоритеты трансформации системы управления жилищным фондом крупного города на основе оценки и предпосылок развития жилищно-коммунального комплекса конкретного крупного города позволяют выявить проблемы и перспективы совершенствования системы управления жилищным фондом, учитывающие социально-экономический аспект развития крупного города.

Необходимо отметить, что отсутствие баланса интересов и ответственности субъектов управления жилищным фондом способствует сдерживанию развития внедрения некоммерческих форм управления многоквартирными домами, среди которых ведущими являются: отсутствие у собственников жилья полной информации о формах и методах управления

многоквартирными домами; система проблем, возникающих у некоммерческих форм управления многоквартирными домами.



Рис. 4 – Совокупность проблем обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

В соответствии с действующим законодательством (ст. 161 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004 г.) в многоквартирном доме собственники помещений обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом (иным специализированным потребительским кооперативом), управление управляющей организацией. ТСЖ, выходя на рынок услуг по управлению жилищным фондом, могут функционировать как самостоятельно, так и выбирать компанию или организацию, которая будет управлять их недвижимостью.

На рис. 5 автором представлены основные проблемы развития контроля качества ЖКУ в процессе управления жилищным фондом крупного города.

В настоящее время существуют различные схемы осуществления контроля в части качества предоставления жилищно-коммунальных услуг. Вместе с тем, однозначно эффективной методологии оценки качества жилищно-коммунальных услуг не существует. Обусловлено это следующим:

- а) у населения, являющегося потребителями, отсутствуют или недостаточное наличие правовых и технических знаний;
- б) конкуренция на рынке ЖКУ практически отсутствует;
- в) законодательная база является не полной и не совершенной;
- д) наличием различных факторов внешней среды.



Рис. 5 – Система проблем развития контроля качества ЖКУ в процессе управления жилищного фонда крупного города

На основе анализа результатов проведённого исследования, систематизированы ошибки, допускаемые управляющими компаниями в процессе управления жилищным фондом (рис. 6).



Рис. 6 – Систематизация ошибок, допускаемых управляющими компаниями

По проведённым исследованиям можно сделать вывод о том, что существующая в настоящее время система управления жилищным фондом крупных городов сталкивается с рядом проблем, решение которых возможно найти при помощи организационной трансформации системы управления жилищным фондом, основанной на принципах устойчивого развития с учётом специфики жилищного фонда крупного города, на основе взаимодействия сферы

строительного производства, жилищно-строительной сферы, сферы жилищно-

коммунальных услуг и инвестиционно-строительной сферы, а также выявленных факторов устойчивого развития крупных городов.

В третьей главе приводится сравнительная характеристика моделей инвестирования капитального ремонта, алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов, а также система индикаторов оценки качества услуг жилищно-коммунальном хозяйстве.

В процессе управления жилищным фондом крупного города участвуют различные субъекты на государственном, региональном и муниципальном уровнях. Вместе с тем, расширенный состав субъектов жилищных отношений зачастую не отражается в существующих моделях взаимодействия субъектов управления жилищным фондом в части урегулирования различного рода договорных отношений. В контексте выявленных проблем существующей системы управления с точки зрения участия собственников жилья, по мнению автора, представляется целесообразным пересмотреть и модернизировать существующую модель управления жилищным фондом, интегрировав в неё общественные объединения производителей и потребителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг, и, в дополнение – рассмотреть трансформированные в этом контексте функции.

Трансформированная организационная модель системы управления жилищным фондом крупного города путем интеграции в нее общественных СРО и ассоциаций, а также расширения состава субъектов жилищно-коммунальной сферы направлены на решение организационно-экономических задач по повышению эффективности управления жилищным фондом крупного города и учёт интересов всех субъектов, участвующих в процессе управления жилищным фондом, а также обеспечение их ответственности по отношению друг к другу (рис. 7). Таким образом, модель является ориентированной на устойчивое развитие, направленное на эффективную эксплуатацию как отдельно взятого объекта жилищного фонда, так и развитие территорий агломерации города, позволяющая осуществлять непосредственное участие, контроль и взаимодействие субъектов управления жилищным фондом.

Реализация концептуальных направлений развития жилищной сферы требует нормативно-методической и законодательной поддержки на всех уровнях. На сегодняшний день, при регулировании нормативно-правовой базы в рамках реализации основных аспектов реформирования ЖКХ, перед общественными объединениями и органами власти возникают реальные проблемы, требующие решения: определение перечня (или конкретных позиций) новых нормативно-методических документов, позволяющих эффективно управлять жилищным фондом и отвечать интересам субъектов товариществ собственников жилья, а также общественных объединений.

В диссертационном исследовании установлено, что капитальный ремонт жилищного фонда с учётом энерго- и ресурсосбережения, является одним из факторов устойчивого развития. Капитальный ремонт – одна из основных задач для эффективной эксплуатации зданий. Его проведение необходимо в ситуациях, когда здание еще пригодно для эксплуатации, но нуждается в

серьезной модернизации. В условиях действующего законодательства в области управления жилищным фондом на территории Российской Федерации одним из ключевых вопросов, требующих разрешения, выступает вопрос методологии оптимизации инвестиционных потоков в части реализации проектов капитального ремонта МКД. Проведение капитального ремонта с учётом ресурсо- и энергосбережения является сложным и затратным процессом, требующим значительных инвестиций, которые затруднительно собрать с собственников МКД, зачастую не заинтересованных в повышении класса энергоэффективности здания посредством капитального ремонта.

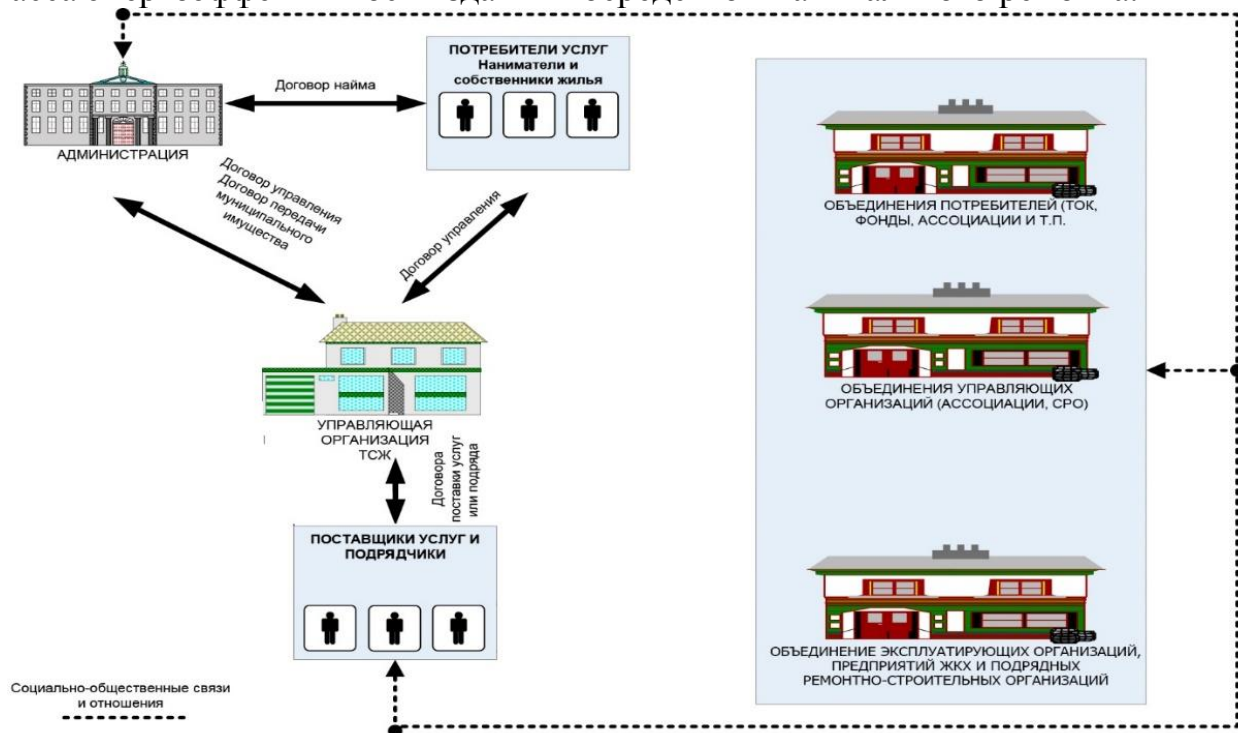


Рис. 7 – Трансформированная организационная модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города

Учитывая проведенные реформы и изменения в Жилищном кодексе РФ, приоритетным вопросом, подлежащим решению в ходе управления жилищным фондом крупного города, остается вопрос определения механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Моделирование вариантов финансирования позволило выявить три модели взаимоотношений и провести их сравнительную характеристику (таблица 1).

Согласно данному закону, в целях проведения капитального ремонта ЖК РФ предусматривает необходимость создания регионального оператора (специальной некоммерческой организации) в каждом субъекте РФ.

В соответствии с представленной схемой аккумулирования средств товариществ собственников жилья для организации резервного фонда капитального ремонта допустимо использование двух методов. В первом случае взносы перечисляются на специальный счет в кредитной организации, которая будет соответствовать определенным критериям, дающим полномочия кредитной организации аккумулировать денежные средства учредителей в пользу резервного фонда для капитального ремонта. Во втором – средства

аккумулируются в рамках компетенции Регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее РО по ФКР). РО по ФКР должен быть создан в форме фонда, учредителем которого выступит Ростовская область (рис. 8).

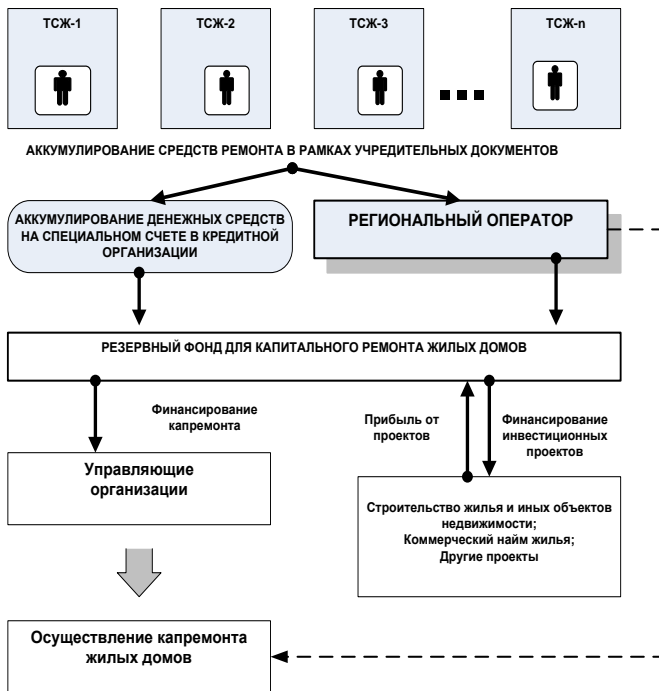


Рис. 8 – Схема аккумулирования средств товариществ собственников жилья для формирования резервного фонда капитального ремонта

капитального ремонта на счетах регионального оператора и иных, не запрещенных законодательством РФ источников.

Табл. 1 – Сравнительная характеристика моделей инвестирования капитального ремонта

Модель Участники	Потребители услуг		Администрация	Потребители услуг - собственники квартир из других домов
	Собственники	Объем участия		
<i>СХЕМА 1</i> Инвестирование капитального ремонта за счет бюджетов различных уровней, безвозмездно передаваемых собственникам жилых помещений	Физические лица	Соинвестирование в размере сборов за период ремонта	Безвозмездное предоставление средств Ст. 165 ЖК РФ	-
<i>СХЕМА 2</i> Инвестирование капитального ремонта за счет пропорционального участия	Физические лица	Соинвестирование 70 %	Соинвестирование 30%	-

Правительство Ростовской области, на основании закона, ежегодно устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт. С 1 декабря 2016 года он составляет 7 рублей 17 копеек за каждый квадратный метр жилплощади.

В соответствии с ЖК РФ, и вышеупомянутым законом, в Ростовской области создан один региональный оператор, учредителем которого является администрация Ростовской области. Имущество регионального оператора формируется за счет: имущественного взноса Ростовской области, а также платежей собственников помещений многоквартирных домов, формирующих фонды

собственников помещения	жилых				
<i>СХЕМА 3</i> Инвестирование капитального ремонта за счет средств кредитования частных собственников помещений средствами городского бюджета, средствами собственников помещений в других домах и иными заемными средствами		Физичес- кие лица	Соинвестиров ание в размере сборов за период ремонта	Соинвестирование в размере доли износа за период ремонта. Предоставление заемных средств. Возврат доли взносов	Возврат заемных средств Предостав ление заемных средств

Законом закреплены за региональным оператором следующие функции:

1. Аккумуляция на счетах регионального оператора вносимых собственниками помещений многоквартирных домов взносов на капитальный ремонт.

2. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома, на общем собрании собственников, в качестве владельца специального счета выбрали регионального оператора, открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам.

3. В многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, осуществлять функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества.

4. Разработка проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта.

5. В пределах средств на счетах регионального оператора, на которых, собственники помещений формируют фонды капитального ремонта финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. При необходимости с привлечением средств, полученных из иных источников, в том числе из местных бюджетов и областного бюджета.

6. Контролировать целевое использование средств регионального оператора получателями финансовой поддержки.

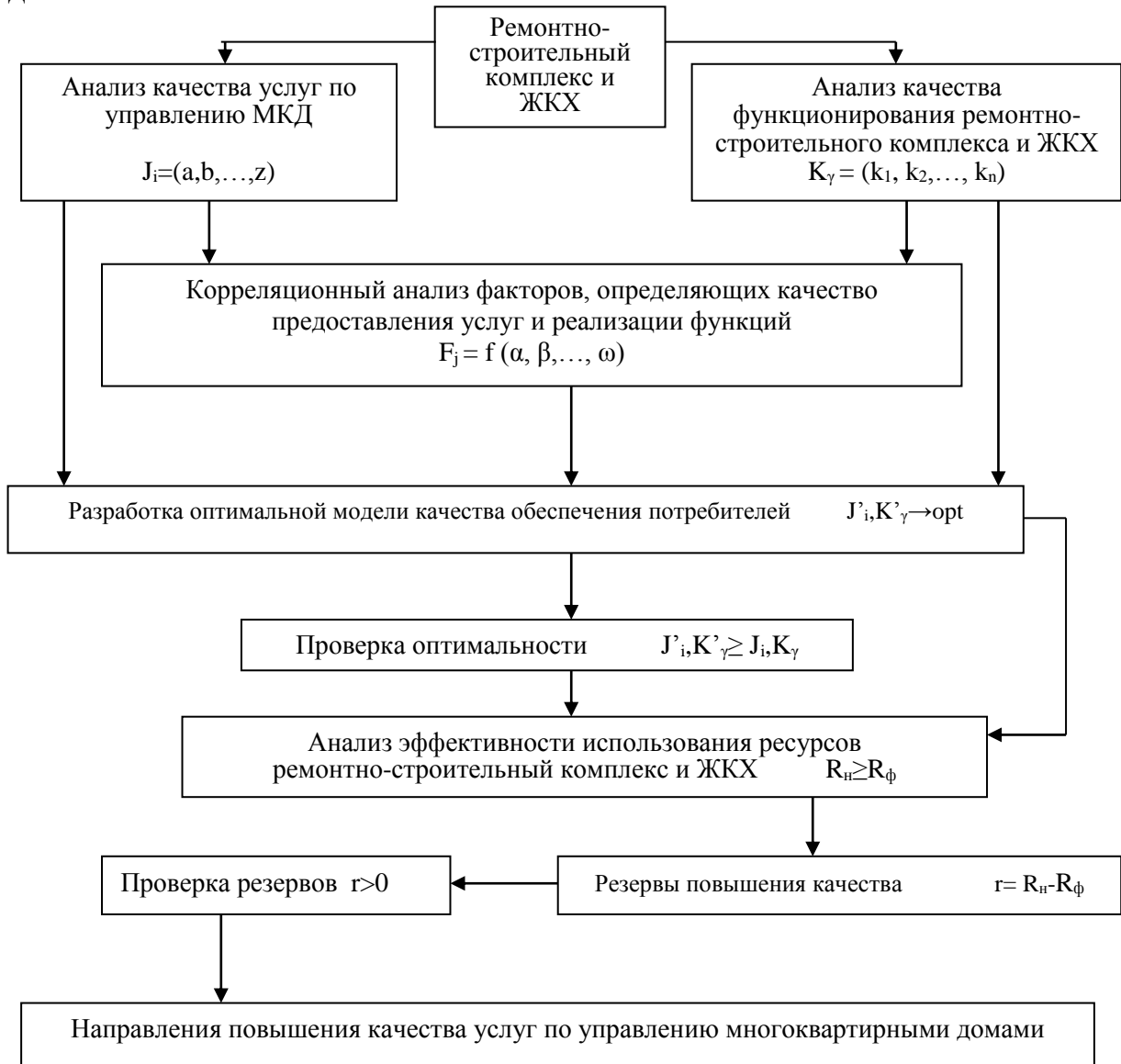
7. Оказание информационной, организационно-методической и консультационной помощи собственникам помещений, которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, в вопросах проведения и организации капитального ремонта многоквартирных домов.

8. Предоставление поручительств в кредитно-финансовых организациях, по кредитам и займам на капитальный ремонт, собственникам помещений, которые формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора.

9. Управление временно свободными денежными средствами.

10. Взаимодействие с органами местного самоуправления и государственной власти Ростовской области, по вопросам программы проведения капитальных ремонтов

Используя имеющиеся методики анализа качества в сфере ЖКХ, можно предложить алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов. С помощью данного алгоритма можно получить достаточно точные представления не только о качестве обеспечения потребителей в ЖКХ, но и о факторах, на него влияющих. На рисунке 9 приведен алгоритм оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в ЖКХ на аналитической стадии.



Обозначения: J_i – индекс качества i -й услуги; a, b, \dots, z – характеристика качества i -й услуги; K_γ – качество γ -й функции ремонтно-строительных компаний и управляющих организаций; k_1, k_2, \dots, k_n – показатели качества конкретных элементов γ -й функции; F_j – изменение качественных характеристик i -й услуги или γ -й функции под влиянием j -х факторов; f – функциональная зависимость и теснота связи качества обеспечения в ЖКХ и факторов; $\alpha, \beta, \dots, \omega$ – факторы, влияющие на качество обеспечения; J'_i – индекс оптимального качества i -й услуги; K'_γ – индекс оптимального качества γ -й функции ремонтно-строительных компаний и управляющих организаций; R_ϕ, R_n – показатели использования ресурсов ЖКХ, фактический и нормативный соответственно; r – резервы использования ресурсов.

Рисунок 9 – Алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов

Опираясь на методологию анализа качества организационно-экономических процессов, можно сделать вывод о том, что формирование показателей оценки качества обеспечения услугами возможно только при максимальном охвате свойств основных критериев, учёта реально процессов, происходящих в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, сочетания аналитических оценок, разделения по иерархической последовательности управления, а также видам услуг. План обеспечения качества ЖКУ предлагается оценить с помощью индикаторов: индекс качества услуги, показатели качества своевременности оказания услуг, показатели применения ресурсов, резервы использования ресурсов (таблица 2).

Табл. 2 – Система индикаторов оценки качества услуг по управлению МКД

Показатель	Формула	Где
Индекс качества услуги	$J_{komic(t)} = \frac{N_{njik}}{N_{обик}}$	$J_{komic(t)}$ – индекс, определяющий комплектность оказания услуг j -му потребителю k -м поставщиком; N_{njik} – количество номенклатурных (ассортиментных) позиций, по которым услуга оказана j -му потребителю в полном объеме; $N_{обик}$ – общее количество ассортиментных позиций оказания j -му потребителю услуги.
Показатель своевременности оказания услуг	$J_{cbijk(t)} = 1 - \frac{\Delta t_{ij} \cdot \beta \cdot \gamma}{100}$	$J_{cbijk(t)}$ – индекс, определяющий актуальность своевременного оказания услуги; Δt_{ij} – количество суток задержки оказания услуги от установленного планом срока; β – процент снижения индекса за каждые сутки выполнения планового задания (принимается пропорционально доле суток в общей продолжительности оцениваемого периода, т.е. $\beta = 100/t$; γ – доля несвоевременно оказанных услуг b_{ijk} - в общем объеме оказания услуг по плану $\gamma = b_{ijk} / A_{ijk}$
Показатели применения ресурсов	$J_{свобик(t)} = \frac{\sum_j^{mn} T_{обик}}{m\phi \sum_j T_{обик}}$	$J_{свобик(t)}$ – индекс, определяющий своевременное обеспечение потребителей k -м поставщиком при оказании i -й услуги в оцениваемом периоде t ; $T_{обик}$ – норматив времени исполнения j -го заказа на оказание i -й услуги k -м поставщиком; $T_{обик}$ – фактическое время исполнения j -го заказа на оказание i -й услуги k -м поставщиком.
Резервы использования ресурсов (услуги)	$J_{комоблр(t)} = \frac{\sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^{\phi}}{\sum_j^n \sum_j^m N_{zijлр}^n}$	$J_{комоблр(t)}$ – индекс, определяющий уровень комплектности обеспечения потребителей услугами и ресурсами оцениваемом периоде t ; $N_{zijлр}^{\phi}$ – количество j -х заказов i -х потребителей, обеспеченных услугами и ресурсами комплексно; $N_{zijлр}^n$ – количество j -х заказов i -х потребителей на комплексное обеспечение услугами и ресурсами.

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. В ходе исследования теоретических основ организации устойчивого развития жилищного фонда крупного города установлено, что современная организация процессов управления крупным городом в целом и жилищно-строительной сферой в частности, имеет ряд институциональных недостатков: это нормативно-правовые, организационные, экономические недостатки. Выявлены характеристики крупного города с позиции обеспечения его устойчивого развития на национальном и международном уровнях. Обосновано, что жилищный фонд крупного города является подсистемой систем более высокого уровня, которыми являются сфера строительного производства, жилищно-строительная сфера, сфера жилищно-коммунальных услуг и инвестиционно-строительная сфера. Устойчивое развитие жилищного фонда крупного города должно системно учитывать развитие указанных сфер.

2. В результате формирования классификации жилищного фонда крупного города, основанной на нормативно-правовом и техническом делении, сделан вывод о том, что трактовка жилищного фонда, данная в Жилищном кодексе, несколько ограничена и может быть трансформирована с учетом специфики крупного города следующим образом: «жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов муниципального образования, включая все здания, независимо от формы собственности и технического предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищной защите, а также владении и распоряжении собственностью». Научной новизной предложенного уточнения является учёт специфики крупного города и специфических характеристик жилищного фонда крупного города как объекта управления, а именно: социальной значимости, многообразия форм собственности и неоднородности. Многообразие форм собственности жилищного фонда закономерно усложняет вопрос управления им и актуализирует необходимость согласования интересов различных групп собственников, а также застройщиков, организующих процессы строительства нового жилья. Управление жилищным фондом должно рассматриваться в двух аспектах – организация технической эксплуатации жилых домов и сервисная деятельность по удовлетворению запросов проживающих.

3. Исходя из положения о том, что жилищный фонд является объектным элементом системы управления крупного города и, учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, схема системы управления жилищным фондом крупного города может быть представлена в виде графической модели, в которой выделяют четыре уровня: федеральный, региональный, муниципальный и общественный.

4. Выявлены факторы устойчивого развития жилищного фонда крупного города, учитывающие удовлетворение населения в жилищных услугах с одной стороны, и развитие строительной отрасли, от которого зависит строительство новых, капитальный ремонт и реконструкция существующих зданий, с другой.

Указанными факторами являются: повышение энергетической эффективности жилых зданий, разработка программ капитального ремонта МКД с учётом требований к их энергетической эффективности, разумный выбор между сносом существующих зданий и строительством новых, основанный на оценке затрат энергии и ресурсов в течение их жизненного цикла, управление ресурсоснабжением жилищного фонда на основе требований комфортного проживания собственников и повышение качества оказываемых услуг в сфере ЖКХ.

5. Автором рассмотрены формы управления жилищным фондом крупного города в двух аспектах: эффективности организации строительства, ремонта и технической эксплуатации домов в части обеспечения достойного уровня жилищно-коммунальных услуг и всех их составляющих, а также устойчивого развития и обеспечения сервисной деятельности в контексте удовлетворения запросов собственников, проживающих в жилищном фонде. В данных аспектах выявлены достоинства и недостатки существующих форм управления жилищным фондом: коммерческих (ТСЖ, специализированный потребительский кооператив, прямое муниципальное или ведомственное управление) и некоммерческих (управляющие организации и прямые договора с поставщиками).

6. На основе структурно-динамического анализа результатов пообъектного обследования жилищного фонда крупного города Ростов-на-Дону выявлено, что по состоянию на начало 2013 года общая площадь жилых помещений, расположенных на территории г. Ростова-на-Дону, составляет более 26 млн. кв. метров, при этом наблюдается прирост объёмов вводимого жилья на 3% ежегодно. Такие значительные объёмы требуют эффективной системы управления. Около 90% жилищного фонда находится в частной собственности граждан и юридических лиц, остальное приходится на государственную, муниципальную и другие формы собственности. Автором сделаны выводы о факторах, оказывающих непосредственное влияние на устойчивое развитие жилищного фонда: влияние экономических кризисов на темпы выполнения строительных работ, влияние года постройки и изношенности зданий (около половины жилищного фонда имеет износ 40-60%), влияние технического состояния коммунальной инфраструктуры (уровень износа превышает 60%), низкий КПД мощностей и большие потери энергоносителей, увеличение аварийности в системе ЖКХ вследствие потери на всех уровнях управления ответственности за соблюдением технологических требований при эксплуатации объектов жизнеобеспечения населения. Основной удельный вес площади, находящейся в ветхом и аварийном состоянии в г. Ростове-на-Дону, приходится на многоквартирные дома (68%), что обусловлено, в значительной степени, долговременной неэффективной системой управления жилищным фондом.

7. Для оценки эффективности управления жилищным фондом крупного города как сложной системой в диссертационном исследовании выявлены и сформулированы критерии и индикаторы, учитывающие как специфику жилищного фонда крупного города, так и принципы устойчивого развития.

Эффективность управления жилищным фондом предлагается оценивать на основе показателей состояния объектов жилищного фонда как результата управления. Оценочные критерии сгруппированы в три блока: технические показатели состояния объектов жилищного фонда, которые позволяют оценить степень износа сооружения, оценить оборудование и инженерное сооружение помещений и прилежащих территорий; блок оценки благоустройства объектов жилищного фонда, а также прилежащих территорий и помещений общего пользования, показатели, характеризующие уровень благоустройства жилого дома; блок оценки платежеспособности и активности проживающих на территории объектов жилищного фонда с точки зрения управления им. Предложен общий интегральный показатель состояния объекта жилищного фонда. Установлено, что составными компонентами оценки системы управления жилищным фондом являются компоненты технического, организационного и управленческого уровней. Сформирована матрица показателей качества ремонтно-строительных и эксплуатационных услуг и предложены расчётные формулы оценки качества. На основе исследованных методик сделан вывод о том, что для интегральной оценки физического и морального износа объектов жилищного фонда необходимо учитывать большое количество параметров и осуществлять расчёт на основе укрупнённых индикаторов, отражающих восстановительную стоимость сооружений. Это позволяет комплексно оценить последовательность и необходимость ремонтно-восстановительных работ и является индикатором эффективности управления жилищным фондом крупного города.

8. В диссертационном исследовании приведены результаты прикладного исследования организационных трансформаций системы управления жилищным фондом г. Ростова-на-Дону, проведённого с участием автора. Сделан вывод о том, что распределение МКД по выбранному способу управления не является статичным и постоянно подвергается организационной трансформации. В целом по г. Ростову-на-Дону из всех многоквартирных домов около 74% в качестве способа управления выбрали управление управляющей организацией. В целом по г. Ростову-на-Дону около 25% всех многоквартирных домов города отдали своё предпочтение управлению в форме товарищества собственников жилья, либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. При этом 87% из них как способ управления выбрали организацию в форме товарищества собственников жилья (ТСЖ).

9. Автором пересмотрена и модернизирована существующая организационная модель управления жилищным фондом, путём интегрирования в неё общественных объединений производителей и потребителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг, и в дополнение, рассмотрены трансформированные в этом контексте функции. Под общественными объединениями потребителей и производителей эксплуатационных и ремонтно-строительных услуг автором понимается интеграция объединений собственников жилищного фонда, объединений управляющих компаний, объединений подрядных строительных организаций и

организаций ЖКХ в виде СРО и ассоциаций. Преимуществом предлагаемой организационной модели является ее многогранность и многоплановость: балансировать договорные отношения, возникающие в результате деятельности общественных и иных объединений собственников жилья и производителей услуг, а также реализовывать социально-общественные связи и отношения, направленные на урегулирование проблем и конфликтов, возникающих в результате деятельности производителей услуг. С целью оптимизации организационных процессов согласования нормативно-правовых актов на уровне местного самоуправления предлагается совершенствовать схему разработки и согласования нормативных документов путем интеграции в существующую модель общественных СРО. Трансформированная организационная модель является ориентированной на устойчивое развитие, направленное на эффективную эксплуатацию как отдельно взятого объекта жилищного фонда, так и развитие территорий агломерации города, позволяющая осуществлять непосредственное участие, контроль и взаимодействие субъектов управления жилищным фондом.

10. В диссертационном исследовании установлено, что капитальный ремонт жилищного фонда с учётом энерго- и ресурсосбережения, является одним из факторов устойчивого развития, его проведение является сложным и затратным процессом, требующим значительных инвестиций, которые затруднительно собрать с собственников МКД, зачастую не заинтересованных в повышении класса энергоэффективности здания посредством капитального ремонта. Учитывая проведенные реформы и изменения в Жилищном кодексе РФ, приоритетным вопросом, подлежащим решению в ходе управления жилищным фондом крупного города, остается вопрос определения механизма инвестирования капитального ремонта многоквартирного жилого дома. По мнению автора, целесообразным является создание организационных схем, показывающих взаимосвязи участников. Первая организационная схема предусматривает, что в условиях реализации проекта капитального ремонта собственниками жилищного фонда на безвозмездной основе передаются денежные средства, получаемые из бюджетов разных уровней. Вторая организационная схема предусматривает участие собственников жилищного фонда в финансировании капитального ремонта. Третья организационная схема предусматривает использование кредитных средств, передаваемых из городского бюджета, а также передаваемых собственниками помещений других домов. Представленные схемы отражают методику сохранения механизмов взаимного инвестиционного субсидирования не только государством, но и собственниками МКД капитальных ремонтов объектов жилищного фонда. Вместе с тем, с учетом действующего законодательства возможно использование альтернативного метода инвестирования капитального ремонта МКД, заключающегося в формировании резервного Фонда для капитального ремонта, который создается самими собственниками жилья. Основная идея создания Фонда заключается в том, чтобы аккумулировать в нем денежные средства собственников жилищного фонда.

11. В диссертационном исследовании установлено, что целевым

ориентиром управления жилищным фондом является разумное использование ресурсов для удовлетворения потребностей собственников жилья. При этом большое значение придается повышению качества оказания ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг. Качество данных услуг является одним из критериев оценки эффективности системы управления жилищным фондом. При этом все виды услуг: коммунальные, эксплуатационные и ремонтно-строительные, объединены автором в услугу по управлению МКД. В диссертационном исследовании предложен алгоритм аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов. С помощью данного алгоритма существует возможность получить достаточно точные представления как о качестве обеспечения потребителей в услугах, так и о факторах, влияющих на него. Автором предложена система индикаторов для оценки качества услуг по управлению МКД: индекс полноты оказания услуг, индекс своевременности в обеспечении услугами, индекс комплектности оказания услуги, коэффициент надежности процесса обеспечения услуги ресурсами, индекс безотказности в обеспечении услугами, индекс комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами, показатели использования ресурсов, индекс уровня прогрессивности форм управления МКД. Таким образом, предложенный алгоритм оценки качества услуг по управлению МКД позволяет достичь баланса интересов собственников зданий с одной стороны и строительных подрядных организаций, с другой. Предлагаемая система управления качеством потребителей услугами по управлению МКД реализует свои цели через отраслевое и территориальное планирование обеспечения жилищно-коммунального хозяйства и ремонтно-строительных организаций. Необходимо постоянно учитывать определенный уровень обеспечения качества услуг и координировать действия ремонтно-строительных предприятий и организаций ЖКХ региона на его достижение.

Список работ, опубликованных автором по теме диссертации:

Основные положения диссертации и результаты исследований изложены в следующих работах:

в 2-х монографиях:

1. Сеферян Л.А. Анализ методов управления и оценки качества услуг в сфере ЖКХ (Коллективная монография). «Архитектура. Строительство. Инженерные системы.» Новосибирск: НГТУ, 2012. 466 с.

2. Сеферян Л.А. Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий (Коллективная монография): Под общ. ред. С.Г. Шеиной. - Ростов н/Д: 2017. с.193.

— *в рецензируемых изданиях, входящих в перечень ВАК РФ:*

3. Сеферян Л.А. Государственная поддержка реформы сферы ЖКХ // «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». №3 г. М., 2010. с. 254 – 256.

4. Сеферян Л.А. Организация материально-технического обеспечения при реформировании сферы ЖКХ // «Ресурсы Информация Снабжение Конкуренция». №4. М. 2010. с. 36 – 38.
5. Сеферян Л.А. Модель формирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством // Электронное научное издание «НАУКОВЕДЕНИЕ» <http://naukovedenie.ru/> №3 (16) 2013
6. Сеферян Л.А., Исследования конъюнктуры организации по обеспечению потребителей в жилищно-коммунальном хозяйстве // Электронное научное издание «Инженерный Вестник Дона» <http://www.indon.ru/> №3 2013.
7. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Развитие организационных принципов функционирования жилищно-коммунального хозяйства региона // «Terra economicus», г. Ростов-на-Дону, том 11 2 (3)2013 – с.87-91
8. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю., Методика обоснования на содержание и ремонт жилищного фонда // Электронное научное издание «Научное обозрение» <http://obozrenie.ucoz.ru/> №11 2013.
9. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю., Стимулирование предприятий сферы управления при отсутствии рыночных мотиваций // «Научное обозрение» №10 (2), 2014
10. Сеферян Л.А., Организационно-технологические аспекты обеспечения устойчивого развития жилищного фонда города // Электронное научное издание «Инженерный вестник Дона», <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3529> (2016)
11. Сеферян Л.А., Пингин Е.Е., Организация фонда капитального ремонта, как решение проблем развития жилищного фонда в Ростовской области // Электронное научное издание «Инженерный вестник Дона», <http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3530>(2016)
12. Алоян Р.М., Сеферян Л.А., Маулян А.Л., Факторы устойчивого развития жилищного фонда крупного города // Электронное научное издание «Инженерный вестник Дона», №1 (2017) [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/3992](http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/3992)
13. Алоян Р.М., Сеферян Л.А., Маулян А.Л., Моделирование с учетом факторов, влияющих на устойчивое развитие жилищного фонда крупного города // «Научное обозрение» №4, 2017 с. 16-23, <http://obozrenie.ucoz.ru/>
14. Сеферян Л.А., Морозов В.Е, Пингин Е.Е., Развитие экологических технологий переработки отходов ЖКХ во вторичное сырье в Южном Федеральном округе // Электронное научное издание «Инженерный вестник Дона», №1 (2017) [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/4010](http://www.ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2017/4010)
15. Сеферян Л.А., Морозов В.Е., Буланова А.С., Анализ отходо-перерабатывающих заводов в Европе // Электронное научное издание «Инженерный вестник Дона», №46 №2 у17-151 (2017)
16. Сеферян Л.А., Кирьянова А.А., «Организация планирования при технической эксплуатации ветхого жилья в городе Ростове-на-Дону» // направлена для публикации в журнал «Вестник Евразийской науки» (Наукоедение) (2018)

— в других изданиях:

17. Сеферян Л.А. Пути повышения инвестиционной привлекательности объектов недвижимости в г.Ростове-на-Дону // «Строительство-2005»: юбилейной Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2005. с. 100 – 101
18. Сеферян Л.А. Инвестиции как механизм управления развития в ЖКХ // «Строительство-2006»: юбилейной Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2006. с. 188 – 230
19. Сеферян Л.А. Анализ современного состояния жилищно-коммунального комплекса РФ // «Известия РГСУ». №10. Научно-технический журнал: Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2006. 374 с.
20. Сеферян Л.А. Управление комплексным социально-экономическим развитием крупного города // «Строительство-2007»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007.с. 157 – 158.
21. Сеферян Л.А., Першина А. Н. Современные модели и методы управления ЖКХ крупного города // Материалы студенческой региональной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2007 с. 24-25.
22. Сеферян Л.А. ЖКХ – как экономическая единица страны // «Строительство-2008»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2008. с. 187-188.
23. Сеферян Л.А. Экономическая и социальная значимость реформ в ЖКХ // Апрельская конференция 2008 с аннотацией на английском языке. Сборник статей семинара. Материалы Международной научно-практического семинара «Право собственности и управление недвижимостью Facility Menegement. Международный опыт». Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2008. с. 120 – 121.
24. Сеферян Л.А, Реформирование жилищно-коммунального хозяйства в Ростовской области // «Строительство-2010»: материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2010. с 80 – 81.
25. Сеферян Л.А. ЖКХ: «ЖИВЕМ КАК “ХОТЯТ”» // «Строительство-2011»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2011. с. 94 – 96.
26. Сеферян Л.А, Факторы зависимости обеспечения качества услуг потребителей ЖКХ в рыночной экономике // «Строительство-2012»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2012. с. 32 – 34.
27. Сеферян Л.А., Шульга Д.С., Оценка экономического положения субъектов ЖКХ // «Строительство-2012»: Материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2012. с. 30 – 32.

28. Сеферян Л.А. Формирование социально-экономической стратегии города Ростова-на-Дону в сфере жилищно-коммунального хозяйства // «Современные тенденции развития теории и практики управления в России и за рубежом»: материалы I (IV) Международной научно-практической конференции. Ставрополь: Северо-Кавказ. фед. ун-т, 2013. с.58 – 61.

29. Сеферян Л.А. Стратегии развития города Ростова-на-Дону в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Известия РГСУ 2013-17.с. 49-55.

30. Сеферян Л.А., Реформа ЖКХ-модернизация всей коммунальной отрасли // «Альманах»издательство Москва-ВУЗовская книга, №39,2013

31. Сеферян Л.А., Шульга Д.С., Псеунова С.Р., ЖКХ как объект управления// «Строительство-2013»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2013.с.127-129.

32. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю., Реформирование жилищно-коммунального хозяйства региона // «Строительство-2013»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2013.с.125-127.

33. Сеферян Л.А., Шульга Д.С., Прогнозируемый рост тарифов – продолжение реформы ЖКХ // «Строительство-2014»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2014.с.323-325.

34. Сеферян Л.А., Булаткина Д.В., Экономическое обоснование минимального размера взносов на капитальный ремонт МКД // «Строительство-2014»: материалы Международной научно-практической конференции – Ростов н/Д: Рост.гос. строит. ун-т, 2014. с.325-327.

35. Сеферян Л.А., Бочко Е.Е, Государственное влияние на ценовую политику в системе услуг // Международная научно-практическая конференция посвященная памяти профессора, д.т.н., крупного специалиста в области проектирования и строительства уникальных сооружений: г. Новочеркасск, ЮРГПУ (НПИ) , 2014. с.41-42.

36. Сеферян Л.А., Пингин Е.Е. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства // «Строительство-2015»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2015 с. 258-260.

37. Сеферян Л.А., Пятикопова А.В., Мониторинг и планирование капитального ремонта жилищного фонда // «Строительство-2014»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2015. с. 260-263.

38. Сеферян Л.А., Пятикопова А.В., Эколого-экономическая оценка деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства г. Ростова-на-Дону. // Международная научно-практическая конференция «Роль науки в развитии общества», 20.12,02015г. Казань, / Ч. 1 – Уфа: АЭТЕРНА, 2015. с. 252-254.