

**МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ, НАУКИ И
ИННОВАЦИЙ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН
ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ**

На правах рукописи

УДК: 332.87 (575.1)

КАХРАМОНОВ ХУРШИДЖОН ШУХРАТ УГЛИ

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ
ФОНДОМ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ**

08.00.13 – “Менеджмент”

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
доктора философии (PhD по экономическим наукам)

Научный руководитель:
доктор экономических наук, профессор
Нуриббетов Равшан Ибрагимович

Ташкент – 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ	14
1.1. Сущность и особенности эффективного управления жилищным фондом	14
1.2. Основные факторы воздействия на эффективное управление жилищным фондом.....	29
1.3. Зарубежный опыт управления жилищным фондом в условиях цифровой трансформации	39
Выводы по первой главе.....	49
ГЛАВА II. АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ	51
2.1. Структурно-динамический анализ многоквартирного жилищного фонда Республики Узбекистан.....	51
2.2. Оценка текущей системы управления многоквартирным жилищным фондом на примере города Ташкент.....	62
2.3. Анализ использования цифровых технологий в управлении жилищным фондом.....	79
Выводы по второй главе.....	89
ГЛАВА III. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВИЗАЦИИ	91
3.1. Основные направления совершенствования системы управления жилищным фондом в городе Ташкент.....	91
3.2. Совершенствование цифровых инструментов в сфере управления жилищного фонда	102
3.3. Исследование динамики развития многоквартирного жилищного фонда Республики Узбекистан на основе методов прогнозирования.....	114
Выводы по третьей главе.....	123
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	126
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	130

ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))

Актуальность и востребованность темы диссертации. Активизация глобальных процессов цифровизации в мировой экономике обусловлена постепенным внедрением цифровых технологий во все сферы городской жизни. Данные процессы оцениваются многочисленными международными рейтингами. Согласно исследованиям центра мировой конкурентоспособности IMD, рейтинг самых «умных» городов возглавляют такие развитые мировые центры как Сингапур, Цюрих, Осло, Лондон, Лозанна, Хельсинки, Нью-Йорк и др.¹ Чтобы оказаться на высоких строчках рейтинга, в городе должны быть реализованы множество инновационных технологических решений, среди которых и эффективное управление объектами социальной инфраструктуры. Основной идеей концепции "умных" городов является создание единого информационного пространства, содержащего актуальную информацию о функционировании управляемых объектов, развитие которых определяется различными показателями, охватывающими все аспекты жизни человека, в том числе: жилищные условия, энергетика, телекоммуникации, водоснабжение снабжение, улучшение и т.д.

Цифровизация мировой экономики, ускорение технических и технологических процессов требует проведения научных исследований, направленных на повышение эффективности управления жилищным фондом. Повышение эффективности управления и обслуживания существующих зданий и сооружений, удовлетворение потребности в грамотном и эффективном управлении жилищным фондом независимо от форм собственности, совершенствование и модернизация системы управления жилищным фондом, информационно-аналитическую поддержку управленческой деятельности, включающую средства поиска, сбора,

¹Smart City Index опубликовал рейтинг самых умных городов мира – [Электронный ресурс]: URL <https://34travel.me/post/smart-city-index-umnye-goroda>

обработки, хранения и предоставления данных о каждом объекте жилищного фонда является одним из важных направлений научных исследований.

В Узбекистане создание элементов инфраструктуры «цифровой экономики» является одним из главных приоритетов государственной политики. В целях ускоренной цифровизации страны утверждена программа «Цифровой Узбекистан 2030»² и постановление главы государства «О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте»³ которые определяют устойчивое развитие экономики и социальной сферы и оказывают положительное влияние на жилищную политику государства. Вместе с тем параллельно развиваются смежные сферы деятельности как строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, инвестиционная деятельность и др. Все вышесказанное обуславливает актуальность темы исследования и требует разработки основных направлений инновационного развития системы управления жилищным фондом в условиях цифровизации.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит выполнению задач, поставленных в Указах и постановлениях Президента Республики Узбекистан: Закон Республики Узбекистан ЗРУ-581 от 07.11.2019 г. «Об управлении многоквартирными домами», Постановления Президента Республики Узбекистан, ПП-2922 от 24.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017 - 2021 годы», ПП-5152 от 19 июня 2021 года «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами», ПП-4642 от 17.03.2020 г. «О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте», Указ Президента Республики Узбекистан №6079 от 05.10.2020 «Об утверждении стратегии “Цифровой Узбекистан-2030 и мерах её эффективной реализации”, а также других

² Указ Президента Республики Узбекистан №6079 от 05.10.2020 «Об утверждении стратегии “Цифровой Узбекистан-2030 и мерах её эффективной реализации” [Электронный ресурс]: <https://lex.uz/ru/docs/5031048>

³ Постановление Президента Республики Узбекистан, от 17.03.2020 г. № ПП-4642 «О мерах по широкому внедрению цифровых технологий в городе Ташкенте» [Электронный ресурс]: <https://lex.uz/ru/docs/4767518>

нормативно-правовых документах, касающихся совершенствования и модернизации системы управления жилищным фондом.

Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики. Диссертационное исследование выполнено в рамках приоритетных направлений развития науки и технологий в Республике Узбекистан I. «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики»

Степень изученности проблемы. Научные исследования в области управления жилищным фондом проводились многими зарубежными учеными, среди которых заслуживают внимания труды Д. Макдоннелл, А.Страуб, Р. Лиас, А.Мучиньский, К.Сусзиньска, Н. Эдадан, М. Троянек, А. Останьска, С. Дейлманн, А.Кернс, Х. Приемус, А. Беннаджи и др⁴. В работах данных ученых раскрывается понятийный аппарат, теоретические и методологические подходы управления жилищным фондом.

Из числа исследователей стран СНГ теоретико-методологическим вопросам управления жилищным фондом посвящены труды, таких ученых как: П.Г. Грабовый, С.Г. Шеина, В.В. Бузырев, А.Г. Гранберг, Н.Е. Симионова, А.И. Круглик, Т.Ю. Овсянникова., Е.В. Бедрина, Р.М. Алоян, Л.А. Сеферян,

⁴ Bogataj, D., McDonnell, D. R., & Bogataj, M. (2016). Management, financing and taxation of housing stock in the shrinking cities of aging societies. *International journal of production economics*, 181, 2-13.; Straub, A. (2002). Strategic technical management of housing stock: lessons from Dutch housing associations. *Building Research & Information*, 30(5), 372-381.; Liias, R. (1998), "Housing stock: the facilities for future development", *Facilities*, Vol. 16 No. 11, pp. 288-294. <https://doi.org/10.1108/02632779810233359>; Muczyński, A. (2022). Organizational model of municipal housing stock management in the contracting system—A case study of Poland. *Land Use Policy*, 115, 106049.; Suszyńska, K. (2015). Tenant participation in social housing stock management. *Real Estate Management and Valuation*, 3(23), 47-53.; Al-Hathloul, S. A., & Edadan, N. (1992). Housing stock management issues in the kingdom of Saudi Arabia. *Housing Studies*, 7(4), 268-279.; Trojanek, M. (2014). Carrying out municipal tasks in the Scope of housing stock management—Case study of Poznań city. *Real Estate Management and Valuation*, 22(3), 85-92.; OSTANŃSKA, A. (2018). Resident opinion surveys as a contribution to improved housing stock management. *Architecture, Civil Engineering, Environment*, 9(2).; Deilmann, C., Effenberger, K. H., & Banse, J. (2009). Housing stock shrinkage: vacancy and demolition trends in Germany. *Building Research & Information*, 37(5-6), 660-668.; Son, H. P., & Kearns, A. (1998). Difficult to let housing association stock in England: property, management and context. *Housing Studies*, 13(3), 391-414.; Priemus, H. (1998). Redifferentiation of the urban housing stock in the Netherlands: a strategy to prevent spatial segregation? *Housing Studies*, 13(3), 301-310.; Bennadji, A., Seddiki, M., Alabid, J., Laing, R., & Gray, D. (2022). Predicting Energy Savings of the UK Housing Stock under a Step-by-Step Energy Retrofit Scenario towards Net-Zero. *Energies* 2022, 15, 3082.

И.В. Минеева, А.М. Гончаров и других⁵. Ряд научных работ данных ученых-экономистов носит фундаментальный характер, так как в них обосновываются перспективы развития сферы жилищным фондом поднимается вопрос институционализации моделей управления и построения эффективной системы.

Использование цифровых технологий в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также вопросы цифровизации жилищного фонда и объектов коммунально-инженерной инфраструктуры изучались учеными многих стран, среди которых заслуживают внимание научные работы Г. Вакка, М. Мангиа, М.Кастеллано-Роман, О.А. Курсакова, Н.С. Алексеева, Ю.А. Гурьева, А.А. Патцуков и других⁶.

⁵ Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом /Под общ. ред. проф. П.Г. Грабового. – М.: Изд-во «АСВ», – 2004. –528 с.; Бузырев, В. В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе / В. В. Бузырев // Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4(44). – С. 285-288.; Гранберг А. Г. Основы региональной экономики. – М.: Изд. Дом ГУ ВШЭ, 2004.; Симионова, Н. Е. Актуальные проблемы реализации интеграционных проектов в жилищно-коммунальной сфере / Н. Е. Симионова, Р. В. Бабенко // Управление проектами и программами. – 2005. – № 1. – С. 54-62.; Круглик, С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов / С. И. Круглик // Проблемы современной экономики. – 2008. – №1 (25); Овсянникова, Т. Ю. Компаративные межстрановые исследования жилищной сферы / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Жилищные стратегии. – 2021. – Т. 8. – № 4. – С. 317-342. – DOI 10.18334/zhs.8.4.113978.; Бедрина Е.В., Гончаров А.М. Участие территориального общественного самоуправления в схеме управления многоквартирными домами // УрФО: Строительство и ЖКХ. – 2007. – № 4.; Алоян Р.М., Кузина Т.Н. Современные тенденции развития жилищного фонда: региональный аспект // Современные наукоемкие технологии. Региональное приложение. – 2008. – № 2. – С. 5-8.; Сеферян Л.А. Особенности формирования кластерной структуры при воспроизводстве жилищного фонда // Вестник УрФУ. Серия: Экономика и управление. – 2011. - № 1. – С. 76-83.; Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: дисс.... канд. экон. наук. – Пенза, 2007. – С. 172; Гончаров А.М. Формирование организационно-экономического механизма управления жилищным фондом крупного города (на примере города Екатеринбурга): дисс.... канд. экон. наук. – Екатеринбург, 2008.;

⁶ Vacca, G., Quaquero, E., Pili, D., & Brandolini, M. (2018). Integrating BIM and GIS data to support the management of large building stocks.; Mangia, M., Lazoi, M., & Mangialardi, G. (2021, July). Digital Management of Large Building Stocks: BIM and GIS Integration-Based Systems. In IFIP International Conference on Product Lifecycle Management (pp. 133-150). Springer, Cham.; Castellano-Román, M., Garcia-Martinez, A., & Pérez López, M. L. (2022). Social Housing Life Cycle Management: Workflow for the Enhancement of Digital Management Based on Building Information Modelling (BIM). Sustainability, 14(12), 7488.; Куракова, О. А. Использование BIM-технологий на стадии эксплуатации объектов недвижимости / О. А. Куракова, Х. Макеева // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 2. – С. 55-59.; Алексеева, Н. С. Применение BIM- и ГИС-технологий в строительстве / Н. С. Алексеева // Экономика и управление: тенденции и перспективы: материалы I Межвузовской научно-практической конференции факультета экономики и управления, Санкт-Петербург, 02–03 марта 2020 года. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2020. – С. 217-221.; Гурьева, Ю. А. Российский опыт использования BIM-технологий на этапе эксплуатации объектов недвижимости / Ю. А. Гурьева, Е. М. Козлова // BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры : Материалы V Международной научно-практической конференции, Санкт-Петербург, 20–22 апреля 2022 года / Под общей редакцией А.А. Семенова. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2022. – С. 28-41. – DOI 10.23968/BIMAC.2022.004.; Ovsiannikova, T. Yu. Building information modelling systems: strategic objectives and realities of digital transformation in construction / T. Yu. Ovsiannikova, A. A. Patsukov // Real Estate: Economics, Management. – 2022. – No 1. – P. 13-18. – EDN VJSJCW.

Среди научных работ отечественных ученых и экономистов заслуживают внимания труды Р.И. Нуриббетова, А.Д. Метякубова, Т.А. Хасанова, И.Х. Давлетова, Д.А. Бердиевой, А.С. Султанова, А. Исмаилова и других⁷. В трудах данных ученых описан отечественный опыт управления жилищным фондом и жилищно-коммунальным хозяйством, обоснованы основные проблемы, препятствующие развитию данной отрасли.

Изученные научные труды зарубежных и отечественных исследователей дают понять какую важную роль в формировании теоретических и практических аспектов управления жилищным фондом играют цифровые технологии. Однако следует признать, что на сегодняшний день в нашей стране частично отсутствуют адекватные методики сбора, хранения и предоставления данных об объектах жилищного фонда что осложняет субъектам данной сферы принимать управленческие решения по вопросам содержания, эксплуатации и развития жилищного фонда страны. Необходимость осуществления исследований в этом направлении предопределила выбор цели и задач данной диссертации.

Связь темы диссертации с планами научно-исследовательской работы высшего учебного заведения, в котором выполняется диссертация. Диссертационная работа выполнена в рамках научных проектов Ташкентского архитектурно-строительного института, а также в рамках практического проекта № ПЗ-20170929173 (2018-2020 гг.) «Совершенствование системы управления жилищным фондом в Республике

⁷ Нуриббетов Р. И. Жилищный фонд Республики Узбекистан: проблемы и перспективы развития //Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. – 2022. – С. 188-193.; Nurimbetov, R. I., & Metyakubov, A. D. (2020). Advanced housing fund management system as a tool for improving delivery of municipal services on client satisfaction. PalArch's Journal of Archaeology of Egypt/Egyptology, 17(6), 3177-3188.; Хасанов Т. А. Тенденции развития жилищного хозяйства и особенности управления жилищным фондом в Узбекистане //Theoretical & Applied Science. – 2018. – №. 6. – С. 181-187. ; Давлетов И. Х., Маманазаров О. Ш. Вопросы управления, сохранения и модернизации многоквартирного жилищного фонда //Бюллетень науки и практики. – 2020. – Т. 6. – №. 2. – С. 203-211.; Бердиева Д. А. Уй-жой фондини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизмат кўрсатиш бозори //Экономика и финансы (Узбекистан). – 2019. – №. 2. – С. 44-51.; Sultanov, A. (2020). Prospective foreign experience outcome implementations of housing fund management in Uzbekistan. Theoretical & Applied Science, (4), 201-207.; Исмаилов, А., Касимов, А., & Юлдашев, Г. (2022). Стратегические направления развития жилищно-коммунальной инфраструктуры Республики Узбекистан: https://doi.org/10.55439/ECED/vol23_iss3/a40. Экономика и образование, 23(3), 264–269.

Узбекистан (на примере города Ташкента)» и других годовых планов института.

Целью диссертационного исследования является разработка предложений и рекомендаций по повышению эффективности управления многоквартирным жилищным фондом в условиях цифровизации.

Задачи исследования:

исследовать сущность и особенности жилищного фонда с позиции менеджмента и выявить факторы, воздействующие на его управление;

изучить зарубежный опыт управления многоквартирным жилищным фондом в условиях цифровой трансформации;

проанализировать состояние жилищного фонда Республики Узбекистан;

оценить современное состояние системы управления многоквартирным жилищным фондом (на примере г. Ташкент);

обосновать использование цифровых технологий в управлении многоквартирным жилищным фондом;

выявить проблемы, препятствующие развитию системы управления многоквартирным жилищным фондом в Республике Узбекистан;

исследовать динамику развития жилищного фонда Республики Узбекистан на основе методов прогнозирования;

разработать научные и практические рекомендации по повышению эффективности управления жилищным фондом на основе использования современных цифровых технологий.

Объектом исследования является многоквартирный жилищный фонд Республики Узбекистан и система органов управления, отвечающих за его функционирование и развитие.

Предметом исследования выступают организационно-экономические отношения, складывающихся в процессе управления и обслуживания жилищного фонда.

Методы исследования. В ходе исследования использовались методы структурно-динамического анализа и факторного анализа, статистические методы, математические и графоаналитические методы, методы системного анализа и синтеза, метод социального опроса, методы эконометрического анализа и научного прогнозирования.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

обоснованы предложения по изменению способа управления на основании решения общего собрания собственников жилья в случае получения заключения соответствующего обслуживающего коммерческого банка относительно деятельности товарищества собственников жилья имеющие проблемные банковские кредиты;

обоснованы предложения по повышению эффективности управления многоквартирным жилищным фондом путем выявления существующих проблем в управлении жилищным фондом и обеспечении оперативности жилищно-коммунальных служб на основе подключения учреждений управляющих жилищным фондом в Ташкенте в качестве пользователя к информационно-аналитическому центру «Цифровая столица».

обоснованы возможности снижения затрат до 20 процентов на основе внедрения цифровых технологий и платформ в управление с использованием информационного моделирования с помощью цифровых моделей здания и геоинформационных систем.

разработаны прогнозные показатели до 2028 года включающие в себя показатели динамики ввода в действие жилых домов и роста жилищного фонда с учетом факторов, характеризующих динамику роста численности населения.

Практические результаты исследования:

предложены меры по повышению эффективности сферы управления жилищным фондом учитывающий все способы управления которые

существуют на сегодняшний день в стране, а также факторы, тормозящие развитие данной отрасли;

предложена модель информационного взаимодействия участников сферы жилищно-коммунального хозяйства в целях повышения процессов управления за счет согласованности и применения аналитических методов при принятии управленческих решений на всех уровнях и обеспечения общественного контроля и регулирования;

предложен концепт единой цифровой платформы управления жилищным фондом с учетом потребностей участников сферы управления жилищным фондом, который позволяет аккумулировать всю необходимую информацию в едином цифровом пространстве;

разработаны прогнозные показатели динамики роста жилья, которая является необходимой при планировании количества управляющих компаний, что облегчает вопросы управления жилищным фондом органам государственной власти в целях повышения их эффективности;

предложена схема поэтапного внедрения цифровых технологий в сферу управления и обслуживания жилищным фондом, а также использование возможностей технологии информационного моделирования на эксплуатационной стадии объекта жилищного фонда.

Достоверность результатов исследования определяется целесообразностью использованных подходов и методов, сведений, полученных из официальных источников, в том числе нормативно-правовых актов Республики Узбекистан, Агентства статистики при Президенте Республики Узбекистан, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Узбекистан, управляющих организаций, а также внедрением в практику, подтверждением заключений и предложений со стороны компетентных структур.

Научная и практическая значимость результатов исследования

Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные в диссертации предложения и рекомендации могут быть использованы при обогащении научно-методического аппарата исследований по повышению эффективности управления жилищным фондом на основе государственно-частного партнерства.

Практическое значение результатов исследования определяется осуществляемыми реформами данной сферы, в частности, совершенствованием организационно-правовых основ системы управления жилищным фондом в Республике Узбекистан, развитием механизмов взаимодействия между органами государственной власти и организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления жилищным фондом, совершенствованием демократических рыночных отношений, а также перспективами развития системы управления жилищного фонда.

Внедрение результатов исследования. На основе полученных научных результатов в целях совершенствования системы управления жилищным фондом Республики Узбекистан, внедрено:

предложения по изменению способа управления на основании решения общего собрания собственников жилья в случае получения заключения соответствующего обслуживающего коммерческого банка относительно деятельности товарищества собственников жилья имеющие проблемные банковские кредиты использованы при разработке Постановления Президента Республики Узбекистан от 4 августа 2022 года №ПП-346 приложение №1 «о дополнительных мерах по дальнейшему совершенствованию системы управления многоквартирными домами и финансовому оздоровлению управляющих организаций» (справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан №03/02-6131 от 06.12.2022 года). В результате внедрения данной научной новизны удалось повысить эффективность управления многоквартирным жилищным фондом на основе

изменения способа управления товариществом собственников жилья, находящимся в финансово проблемном состоянии;

предложения по повышению эффективности управления многоквартирным жилищным фондом путем выявления существующих проблем в управлении жилищным фондом и обеспечении оперативности жилищно-коммунальных служб на основе подключения учреждений управляющих жилищным фондом в Ташкенте в качестве пользователя к информационно-аналитическому центру «Цифровая столица» использована Министерством жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан в целях совершенствования существующей информационной биллинговой системы «Mening Uyim» созданная в рамках программы «Цифровой Ташкент» (справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан №03/02-6131 от 06.12.2022 года). В результате внедрения данной научной новизны устранены недостатки, что позволило интегрировать новые цифровые инструменты для повышения эффективности работы данной платформы;

предложенные обоснования возможности снижения затрат до 20 процентов на основе внедрения цифровых технологий и платформ в управление с использованием информационного моделирования с помощью цифровых моделей здания и геоинформационных систем внедрена в деятельность управляющих компаний города Ташкента (справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан №03/02-6131 от 06.12.2022 года). В результате внедрения данной научной новизны были начаты работы по первому этапу цифровизации объектов многоквартирного жилищного фонда в городе Ташкенте и позволили сократить расходы управляющих компаний жилищного фонда до 20 процентов.

предложенные прогнозные показатели до 2028 года включающие в себя показатели динамики ввода в действие жилых домов и роста жилищного

фонда с учетом факторов, характеризующих динамику роста численности населения внедрены в деятельность Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан (справка Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан №03/02-6131 от 06.12.2022 года). В результате внедрения данной научной новизны были разработаны сценарии эффективного управления предприятиями и организациями сферы жилищно-коммунального обслуживания, а также данные прогнозы были использованы в целях создания и оптимизации управляющих компаний.

Апробация результатов исследования. Результаты исследования обсуждались на 4-х международных и 3-х республиканских научно-практических конференциях.

Опубликованность результатов исследования

По теме диссертации опубликовано 16 работ, из них 5 в рецензируемых журналах рекомендованных ВАК и 4 в зарубежных журналах, а также в 7 конференциях, 4 из которых международные и 3 республиканские.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, 9 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка. Объем диссертации составляет 140 страницы.

ГЛАВА I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ

1.1. Сущность и особенности эффективного управления жилищным фондом

Жилье является важнейшей социальной гарантией и основным фактором социального развития и экономического роста страны, а также показателем, отражающим динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в завтрашнем дне. Удобство и качество жилья напрямую влияют на демографические показатели, психологическое состояние и здоровье людей, их социальную, производственную и инновационную деятельность.

Важной и главной задачей, которая стоит перед государственными властями и субъектами системы управления жилищным фондом является организация эффективного управления, обслуживания и бесперебойного функционирования жилищного фонда, так как состояние жилого фонда является индикатором социально-экономического развития и благополучия населения. Для организации эффективной системы управления жилищным фондом необходимо взаимодействие всех участников системы, начиная от государственных уполномоченных властей, поставщиков ресурсов, управляющих организаций и собственников жилья.

Разнообразная структура жилищного фонда делает управление данной сферой достаточно сложной задачей, так как каждый объект в фонде уникален и имеет свои особенности в планировке, конструкции и степени износа. А наличие у объекта жилищного фонда множества собственников, множественная взаимосвязь ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и наличие многоуровневой системы финансовых потоков усложняет и без того сложный процесс управления.

Жилищное законодательство многих стран в течении многих десятилетий использует понятие «жилищный фонд», однако до последнего времени отсутствовало его происхождение и определение. Когда речь заходит о термине «жилищный фонд» то стоит учитывать достаточно тернистый путь как в научной литературе, так и в нормативно-правовом аспекте. Дословно слово «fond», которое имеет французское происхождение, означает «главная часть» или же «основание, земля», мы можем трактовать жилищный фонд как «основа» или же совокупность жилых помещений⁸.

Анализируя научную литературу, можно встретить как менялся понятийный аппарат и классификация структуры жилищного фонда. Видный ученый, Литовкин В.Н., который являлся одним из основоположников основ жилищного законодательства бывшего советского союза и союзных республик, указывал на множество признаков деления при классификации жилищного фонда, по его мнению, жилой фонд необходимо было делить по субъектам прав собственности и целевому назначению⁹. Также в различных научных трудах данного автора можно встретить выводы о разделении жилищного фонда на основной и вспомогательный, который предполагал удовлетворение потребностей граждан в проживании и временном пребывании¹⁰.

В своих научных трудах Смирнов В.Т. и Потюков А.Г. придерживались иного мнения, они считали, что необходимо классифицировать объекты жилого фонда не только по праву собственности и целевому назначению, но и по особенностям правового режима помещений, в соответствии их целевым назначением и т.д.¹¹. Можно сказать, что вышесказанные ученые были у

⁸ Этимологический онлайн-словарь русского языка. – [Электронный ресурс]: URL: <https://lexicography.online/etymology/>

⁹ Литовкин В.Н. Жилищный фонд в СССР (понятие, состав, виды) // Проблемы совершенствования советского законодательства: Сборник. Труды 18. М., 1980.

¹⁰ Поздняков, А. Г. История развития понятия жилищного фонда (доктрина и законодательство) / А. Г. Поздняков // Юрист-Правоведь. – 2008. – № 4(29). – С. 85-89. – EDN MWNFKR.

¹¹ Потюков А.Г., Смирнов В.Т. Основы советского жилищного законодательства: Сборник научных трудов. Свердловск: УрГУ, 1981.

истоков формирования жилищного законодательства, так как ими даны основные определения и классификация жилищного фонда.

На современном этапе система управления жилищным фондом, его воспроизводство, обслуживание, эксплуатация и управление были изучены многими учеными. Заслуживает внимание работа Минеевой И. В. где она даёт более ёмкое определение понятию «жилищный фонд» которое раскрывает его именно с позиции объекта управления, она считает, что жилищный фонд — это совокупность жилищ, неоднородных по своему составу и имеющих определенный набор характеристик, которые требуют индивидуального подхода к их управлению и эксплуатации¹².

Сеферян Л.А. в своей диссертационной работе дает следующую трактовку жилищного фонда крупного города «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»¹³.

В работах вышеупомянутых ученых представлены в основном организационные механизмы, характеристики и методы управления, но вопросы «эффективности» и «эффективного управления» жилищного фонда остаются актуальными.

Развития менеджмента как науки привело к тому, что практически во всех сферах тема эффективности деятельности организаций и её оценка приобрели особую важность. Данные вопросы изучаются многими учеными,

¹² Минеева И.В. Управление жилищным фондом муниципального образования: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.05. - Пенза, 2007. - 167 с.

¹³ Сеферян Л.А. Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития: диссертация ... кандидата технических наук: 05.02.22 - Иваново, 2018. - 219 с.

среди которых есть как теоретики (научные работники), так и практики (экономисты, менеджеры) на микро и макроуровне.

В условиях развития рыночной экономики и роста конкуренции, компании вынуждены быстро адаптироваться к меняющимся условиям. Большинство организаций обладая даже высоким ресурсным потенциалом, не всегда успешно проходят через этот процесс, так как не уделяют достаточного внимания оценке эффективности управления. Несомненно, положительные стороны данной процедуры огромны для бизнеса, так как руководители высшего звена смогут использовать полученную информацию для оценки управленческого аппарата.

В целях определения понятия «эффективность управления жилищным фондом», необходимо для дать формулировку термина «эффективность», так как в различной научной литературе существует множество терминологических толкований данного термина. Понятие «эффективность» применяется в различных сферах и трактуется по-разному, отсутствие однозначного определения порождает яркие научные дискуссии среди ученых разных лет.

Яркий представитель XX века, один из самых влиятельных теоретиков менеджмента американский ученый П.Ф. Друкер, определял «эффективность» как результат, полученный с наименьшими затратами¹⁴.

Ученые конца XX – начала XXI века, такие как П. Дойл, П. Стерн трактовали эффективность следующим образом «эффективность связана с удовлетворением нужд потребителей и является внешним показателем, в то время как производительность описывает соотношение результата и внутренних затрат»¹⁵. В научной работе Штеле Е.А. в подробной форме

¹⁴ Друкер, П. Классические работы по менеджменту: избранные статьи из журнала Harvard Business Review / П. Друкер ; Питер Друкер ; пер. с англ. [И. Григорян, О. Медведь, С. Писарева]. – 2-е изд. – Москва : Юнайтед Пресс, 2010. – (Сколково). – ISBN 978-5-904522-23-0. – EDN QUEORX.

¹⁵ Doyle P., Stern P. Marketing Management and Strategy. Pearson Education Ltd, 2006, 446 p.

показано формирование понятия «эффективность» с периода возникновения классической экономической теории и до современного времени¹⁶.

Успешность управления может быть оценена по двум критериям: экономической и социальной эффективности. Экономическая эффективность определяется отношением между затратами и полученным результатом, а социальная эффективность - уровнем удовлетворения потребностей клиентов и заказчиков. Оценка этих критериев позволяет руководителям оценить успехи своей компании и принимать соответствующие решения¹⁷.

В практике управления часто требуется сопоставление эффективности текущего периода с предыдущими периодами и с организациями-конкурентами для выявления динамики роста или падения эффективности. Это позволяет принимать соответствующие меры по развитию основной деятельности или улучшению управленческой деятельности. В таких случаях используются критерии и показатели эффективности управления.

Эффективность управления организацией выражается во внешней и внутренней эффективности: если первая (внешняя) показывает, насколько организация советуется требованиям и ограничениям внешней среды, экономики и общества, то вторая (внутренняя) показывает каким образом удовлетворение определенных потребностей сказывается на динамике собственных целей организации и отдельных групп её участников.

Повышение эффективности управления зависит от поставленных задач и условий их решения, которые могут быть различны в зависимости от уровня управления. Факторы, влияющие на повышение эффективности управления, должны быть определены с учетом конкретных условий времени и места реализации управленческих решений. Успех деятельности организации во

¹⁶ Штеле, Е. А. К вопросу о понятии "эффективность" / Е. А. Штеле, О. Б. Вечерковская // Экономический анализ: теория и практика. – 2017. – Т. 16. – № 5(464). – С. 935-947. – DOI 10.24891/ea.16.5.935. – EDN YQYFVT.

¹⁷ Менеджмент цифровой экономики. Менеджмент 4.0 : монография / Г. Шеве, С. Хюзиг, Г. Гумерова, Э. Шаймиева. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Русайнс", 2021. – 232 с. – ISBN 978-5-4365-8042-5. – EDN CVMPYA.