

АЛЕКСАНДРОВА Наталья Николаевна

Кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента

Тюменский государственный архитектурно-строительный университет 625001, РФ, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2 Тел.: (3452) 43-46-95 E-mail: nata_aleksandr@mail.ru

Ключевые слова

жилищный фонд
воспроизводство
оценка
эффективность
интегральный показатель

Аннотация

В статье предложен комплексный подход к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона и апробация его на примере города Тюмени. Данная модель оценки способствует принятию эффективных и обоснованных решений при планировании и разработке программ воспроизводства жилищного фонда, принимая во внимание ограниченность финансовых ресурсов, затраты на реализацию и социально-экономическую эффективность таких программ для всех участников данного процесса.

Комплексный подход к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона

илищная проблема в современной России одна из самых значимых, так как в ней переплетаются важные социально-экономические взаимосвязи. К сожалению, в последние десятилетия происходит снижение объемов жилищного строительства и в то же время резкое увеличение объемов старения и выбытия жилищного фонда.

В настоящее время наблюдается ориентация на формирование государственной политики преобразований в жилищной сфере, в основе которой лежит развитие рыночных отношений по обеспечению населения жильем, при этом низкая рентабельность и ограниченность ресурсов «способствуют» тщательной фильтрации программ воспроизводства жилищного фонда региона. Именно поэтому при планировании и разработке программ и мероприятий по воспроизводству жилищного фонда региона одним из ключевых моментов является оценка по основным экономическим характеристикам.

Обзор научных трудов показал, что существуют различные с экономической точки зрения подходы к оценке воспроизводства жилищного фонда региона, от минимизации затрат до максимизации экономической эффективности субъектов инвестиционной деятельности. Од-

нако они, на наш взгляд, не позволяют в полной мере учесть все ресурсы, возможности и ограничения при реализации воспроизводственных процессов жилищного фонда [4; 6; 8–10].

На рис. 1 представлен комплексный подход к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона. На наш взгляд, он позволяет подойти к данному вопросу, учитывая социально-экономическую значимость объектов воспроизводства, интересы населения, федеральных, местных властей и инвесторов.

Далее представим описание предложенного подхода на примере воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени.

Первый этап – определение объема воспроизводства жилищного фонда в планируемом периоде – производится на основе модели изменения объема воспроизводства жилищного фонда, т.е. корреляционной модели. Алгоритм формирования данной модели представлен на рис. 2. Модель позволяет рассчитать объем жилищного фонда, требующий воспроизводства [2].

Для построения корреляционной модели развития объема воспроизводства жилищного фонда Тюменской области (у) экспертным методом были отобраны пять показателей, которые в наибольшей

Этап 1. Определение объема воспроизводства жилищного фонда в планируемом периоде

Этап 2. Определение максимально возможного объема воспроизводства жилищного фонда с учетом имеющихся ограничений

Этап 3. Анализ общих затрат на реализацию планируемых программ воспроизводства жилищного фонда

Этап 4. Оценка экономической эффективности участия субъектов инвестиционной деятельности

Этап 5. Социально-экономическая эффективность программы воспроизводства жилищного фонда

JEL classification

The Integrated Approach to Economic Evaluation of Reproduction of the Housing Stock of a Region

степени, на наш взгляд, влияют на объем воспроизводства жилищного фонда и отражают уровень жизни населения [1]:

- 1) годовой объем жилищного фонда (x_i) ;
- 2) средняя цена за 1 $M^2(x_3)$;
- 3) ввод в действие жилой площади за год (x_2) ;
- 4) общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда (x_a) ;
- 5) денежные доходы на душу населения (x_c) .

В соответствии с алгоритмом проведения корреляционно-регрессионного анализа модель развития объема воспроизводства жилищного фонда города Тюмени будет иметь следующий вид:

$$y = 816,527 + 0,103522x_1 + 0,107424x_2 - 1,83208x_3 + 0,18406x_4 + 130,633x_5$$
. (1)

На основе представленной модели рассчитан объем жилищного фонда, требующего воспроизводства в планируемом году, т.е. в г. Тюмени на начало 2015 г. в капитальном ремонте, реконструкции или модернизации нуждаются 1365,015 тыс. м² общей площади жилых зданий.

На *втором этапе* необходимо определить оптимальный объем воспроизводства жилищного фонда в планируемом периоде с учетом ограничений ресурсов.

Для реализации поставленной задачи рекомендуется использовать экономикоматематическую модель, учитывающую ограничения финансовых ресурсов, представленную в работе П.П. Столбова [10]:

$$F_{\kappa pp} = \begin{cases} \sum_{q=1}^{N} \left(\frac{S_t^{q \kappa pp}(\tau_q) - S_t^{q \kappa pp}}{S_t^{q \kappa pp}(\tau_q)} \right) \rightarrow \text{min;} \\ \sum_{q=1}^{N} \sum_{t=1}^{T} n_t^{q \kappa pp} \times S_t^{q \kappa pp} \rightarrow \text{min,} \end{cases}$$
(2)

при ограничении

$$\sum_{q=1}^{N} f_{t}^{q \, \kappa pp} \times S_{t}^{q \, \kappa pp} \le \Pi_{t}^{\kappa pp}, \tag{3}$$

где $S_t^{q \ kpp}(\tau_q)$ — объем жилищного фонда, которому необходим капитальный ремонт или реконструкция в текущем периоде; $S_t^{q \ kpp}$ — объем жилищного фонда, где в текущем периоде будут осуществлены работы по капитальному ремонту или реконструкции; $n_t^{q \ kpp}$ — удельные экономические потери, связанные с переносом сроков капитального ремонта, реконструкции с нормативного на период t; $f_t^{q \ kpp}$ — норма затрат на 1 м² жилья группы q-вида качества жилой среды; Π_t^{kpp} — фонд «потребностей» для осуществления капитального ремонта или реконструкции.

На основе данной экономико-математической модели нами был определен оптимальный объем воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени с учетом существующих ограничений финансовых ресурсов. Общая площадь жилищного фонда, нуждающегося в капитальном ремонте, реконструкции, составляет 677,7 тыс. м².

Далее на основе рассчитанного максимально возможного объема воспроизводства жилищного фонда с учетом имеющихся ограничений определяется конкретный перечень объектов, требующих воспроизводства.

Третьим этапом комплексного подхода к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона является формирование инвестиционных портфелей проектов воспроизводства и анализ общих затрат на их осуществление (рис. 3).

Первоначально на данном этапе экспертным путем формируются портфели проектов с учетом технических параметров дома, состояния, физического износа, срока службы здания.

Natalya N. ALEKSANDROVA

Cand. Sc. (Econ.), Associate Professor of Management Dept.

Tyumen State University of Architecture and Construction 625001, RF, Tyumen, Lunacharskogo St., 2 Phone: (3452) 43-46-95 E-mail: nata_aleksandr@mail.ru

Keywords

HOUSING STOCK

REPRODUCTION

EVALUATION

EFFICIENCY

INTEGRAL INDEX

Abstract

In the paper an integrated approach to the economic evaluation of reproduction of the housing stock of the region is offered. The author used the case of Tyumen city for testing the approach. The evaluation model helps take effective and well-informed decisions when planning and developing the programmes of housing stock reproduction and taking into account limited availability of financial resources, implementation costs and socio-economic efficiency of such programmes for all the participants of this process.

JEL classification

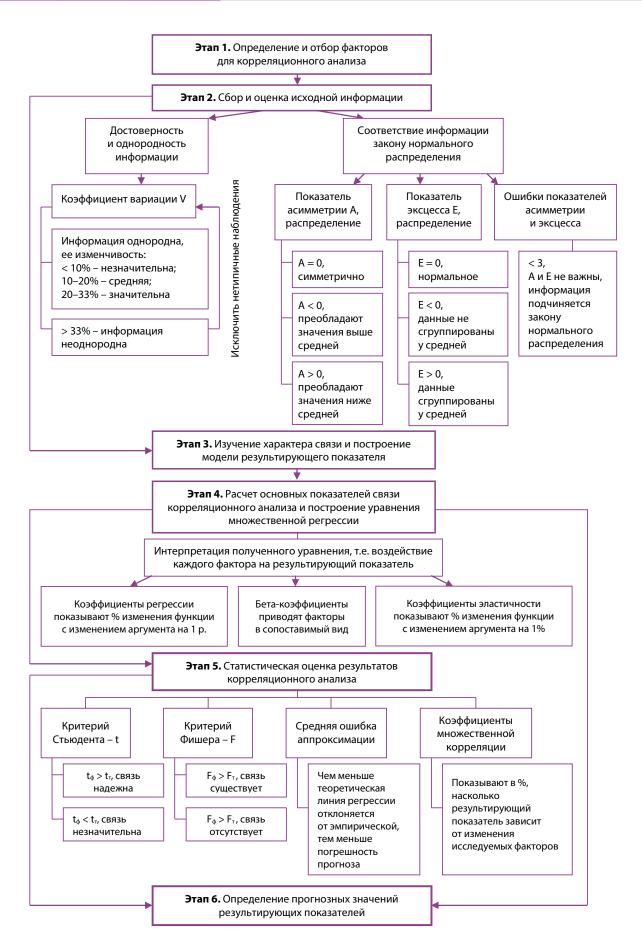


Рис. 2. Алгоритм формирования модели развития объема воспроизводства жилищного фонда



Рис. 3. Последовательность анализа общих затрат на реализацию программ воспроизводства жилищного фонда региона

Таблица 1 – Формулы расчета стоимости капитального ремонта, реконструкции

Группа зданий	Формула	
Капитальные	$s(t) = 1,4052 \times t^2 + 45,968 \times t - 221,4$	(5)
Кирпичные	$s(t) = 14,044 \times t^{1,6059}$	(6)
Кирпичные до 5 этажей	$s(t) = 2,7574 \times t^2 + 2,5853 \times t + 434,17$	(7)

Примечание. t – порядковый номер периода с момента последнего капитального ремонта (если капитальный ремонт не проводился, то расчет ведется с года ввода в действие жилого здания).

Таблица 2 – Планируемые затраты на проведение капитального ремонта, реконструкцию жилищного фонда г. Тюмени в 2015 г.

Показатель	Сумма планируемых затрат, тыс. р.		
Инвестиционный портфель № 1	68779,98		
Инвестиционный портфель № 2	71065,33		
Инвестиционный портфель № 3	59203,95		
Инвестиционный портфель № 4	62589,79		
Общая сумма планируемых затрат на капитальный ремонт, реконструкцию	261639,1		



Рис. 4. Этапы оценки экономической эффективности участников инвестиционной деятельности воспроизводства жилищного фонда региона

Так как в одну группу могут входить объекты, требующие капитального ремонта и реконструкции в разной степени, то следует определить очередность проведения капитального ремонта.

Очередность объектов, подлежащих капитальному ремонту, рассчитывается по формуле

$$Y_{\mathbf{q}} = \begin{cases} [\tau_{\mathbf{q}} - (T-1), \tau_{\mathbf{q}}], \\ Y_{\mathbf{q}} \le \tau_{\mathbf{q}}, \end{cases} \tag{4}$$

где y_q – параметр очередности объектов, которые подлежат ремонту и реконструкции; τ_q – отрезок времени между ремонтными работами; T – горизонт планирования ремонтных работ.

Чем выше параметр очередности, тем выше позиция объекта в списке на капитальный ремонт (реконструкцию).

После формирования портфелей проектов оцениваются планируемые затраты на капитальный ремонт (реконструкцию), с этой целью рекомендуется использовать модель расчета стоимости проведения капитального ремонта (ре-

конструкции) в зависимости от этажности и материалов стен (табл. 1).

Таким образом, в результате реализации третьего этапа комплексного подхода к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени были сформированы 4 инвестиционных портфеля из числа определенного перечня объектов, требующих воспроизводства, рассчитана очередность воспроизводства объектов и определена стоимость капитального ремонта или реконструкции. затраты. В 2015 г. требуется капитальный ремонт или реконструкция 677,7 тыс. м² жилой площади общей стоимостью 261 639,1 тыс. р., при этом планируются инвестиции из государственных источников в размере 164 571 тыс. р., частные инвестиции - 86 699,24 тыс. р., взносы населения - 10 368,81 тыс. р. (табл. 2).

Четвертым этапом комплексного подхода к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона является оценка экономической эффек-

тивности участия субъектов инвестиционной деятельности. Так как в реализации программ воспроизводства жилищного фонда региона принимают участие 3 заинтересованные группы экономических субъектов: муниципалитет, население и коммерческие организации, то оценку экономической эффективности следует осуществлять в соответствии с рис. 4.

Для оценки экономической эффективности программ воспроизводства жилищного фонда региона следует использовать формулу

$$\exists = \exists_{c} + \exists_{b} + \exists_{k}, \tag{8}$$

где \mathcal{I} – экономическая эффективность проекта воспроизводства жилищного фонда; \mathcal{I}_{c} – социальная эффективность участия населения; \mathcal{I}_{6} – бюджетная эффективность участия муниципальных организаций; \mathcal{I}_{κ} – коммерческая эффективность участия коммерческих организаций [3; 9].

При определении эффективности программ воспроизводства жилищного фонда региона следует учитывать, что затраты и доходы участников инвестиционной деятельности относятся к разным периодам, например, они инвестируют в 2015 г., а доходы получают начиная с 2016 г., поэтому необходимо дисконтирование доходов.

$$\exists = \frac{P}{3(1+q)^t} ,$$
(9)

где $P/(1+q)^t$ – доход, получаемый субъектом при воспроизводстве жилищного фонда; 3 – затраты субъекта, связанные с воспроизводством жилищного фонда (отток денежных средств в текущий период); q – коэффициент дисконтирования, равный 0,1485 (ставку дисконтирования примем равной ставке рефинансирования Центрального банка РФ (8,25%), увеличенной в 1,8 раза, согласно п. 1 ч. 1 ст. 269 Налогового кодекса РФ); t – период дисконтирования (t=1).

Фактически затраты населения зависят от принятых тарифов, установленных на 1 м², и входят в квартирную плату. Денежные притоки населения можно рассчитать по формуле

$$P_{H} = r(t) - 3_{\mathfrak{S}KCNJ.} \, \operatorname{noche\,KP} \,, \quad (10)$$

где $P_{_H}$ – результаты населения, связанные с их участием в воспроизводстве жилищного фонда; r(t) – эксплуатационные расходы населения, уплачиваемые до проведения капитального ремонта, реконструкции; $3_{_{3\kappa Cnn.\ nocne\ KP}}$ – эксплуатационные расходы населения, уплачиваемые после проведения капитального ремонта, реконструкции.

Таблица 3 – Затраты на капитальный ремонт, реконструкцию жилищного фонда г. Тюмени

Инвестиционный портфель	Общая площадь, м ² Взносы на капиталы ремонт, тыс		Эксплуатационные затраты до проведения капитального ремонта, тыс. р.	Эксплуатационные затраты после проведения капитального ремонта, тыс. р.	
Nº 1	193 852,5	2 965,944	4 586,652	4 060,792	
Nº 2	169 836,8	2 598,502	4 592,385	4 057,811	
Nº 3	125 609,2	1 921,821	4 546,519	3 896,934	
Nº 4	188 401,6	2 882,544	4 529,319	3 847,054	

Таблица 4 – Экономическая эффективность участников воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени

	Экономи	Copoly/Fliod okollowalilookod		
Инвестиционный портфель	Население Коммерческие Муниципа организации		Муниципалитет	Совокупная экономическая эффективность
Nº 1	15,52	17,5	70,64	103,66
№ 2	18	17,5	70,62	106,12
Nº 3	29,58	17,5	71,08	118,16
Nº 4	20,72	17,5	81,22	119,44

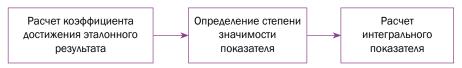


Рис. 5. Этапы оценки социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда

Эксплуатационные расходы населения до проведения капитального ремонта, реконструкции следует рассчитывать по формуле, предложенной в работе П.П. Столбова [10]:

$$r(t) = 5,7333t + 45,867,$$
 (11)

где t – порядковый номер периода с момента последнего капитального ремонта.

Затраты частных инвесторов и муниципалитета не рассчитываются и принимаются как фактически выделяемые средства на воспроизводство жилищного фонда.

Доходы от участия в программе этих субъектов определены нормативными значениями. Для частных инвесторов

$$P_K = 0.2 \times 3_K. \tag{12}$$

Согласно плановой смете доходов и расходов целевого бюджетного фонда капитального ремонта объектов жилищного хозяйства для муниципалитета в первый период после проведения капитального ремонта результатом будет увеличенная стоимость объекта жилищного фонда на 80%:

$$P_6 = 0.8 \times s(t)$$
. (13)

Таким образом, при оценке экономической эффективности программ воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени были получены следующие результаты (табл. 3). Планируемое снижение затрат населения на эксплуатацию жилищного фонда на капитальные здания 17%, на кирпичные – 8%.

В результате реализации первого инвестиционного портфеля эксплуатационные затраты, т.е. затраты населения на обслуживания жилых зданий, сократятся на 11,46%; в результате реализации второго – на 11,64%; третьего – 14,29%; четвертого – 15,06%. При этом результатом реализованной программы для населения будет экономия средств на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Для коммерческих организаций планируемые инвестиции на весь объем работ составляют 86 699,21 тыс. р., в том числе на первый проект – 22 791,6 тыс. р.; на второй – 23 548,89 тыс. р.; на третий – 19 618,39 тыс. р.; на четвертый – 20 740,36 тыс. р. По статистическим данным в начальный период после капитального ремонта организациям возвращается в виде доходов 20% инвестируемой суммы.

Для государственных и муниципальных образований притоки денежных средств будут представлять увеличение стоимости объекта. Увеличение стоимости объекта в среднем составляет 50% от стоимости ремонта. Поэтому доходы муниципалитета примем равными для первого портфеля проектов – 34 916,75 тыс. р.; для второго – 36 067,24 тыс. р.; для третьего – 30 251,56 тыс. р.; для четвертого – 31 977,16 тыс. р.

В табл. 4 отражены результаты расчета совокупной эффективности программ воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени.

Таким образом, очевидно, что для населения наиболее эффективным является инвестиционный портфель № 3. Эффективность участия государственных органов самая высокая из всех субъектов, и для них самым эффективным является реализация инвестиционного портфеля № 4. Совокупная экономическая эффективность проявляется при реализации инвестиционного портфеля № 4 – на 100 р. затрат приходится 119,4 р.

После того как проект выбран, утвержден и реализован, также необходимо оценить эффективность, которая поможет проанализировать результаты принятого решения и выявить недочеты, их причины и последствия. Задача заключительного *пятого этапа* предложенного комплексного подхода к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона состоит в оценке социально-экономической эффективности (СЭЭ) воспроизводства жилищного фонда (рис. 5).

Обзор литературы показал, что на практике существуют разнообразные показатели, характеризующие эффективность воспроизводства жилищного фонда региона, однако, на наш взгляд,

Таблица 5— Система показателей социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда

Группа показателей	Показатели	Направленность
1. Качественные характеристики жилищного фонда	Доля жилищного фонда, оборудованного основными системами инженерного обеспечения, П11, %	Max
	Доля жилых домов, оборудованных приборами учета и сбережения ресурсов, П12, %	Max
	Доля ветхого и аварийного жилищного фонда П13, %	Min
	Доля жилищного фонда, подлежащего капитальному ремонту, П14, %	Min
2. Качественные характеристики уровня управления сферой ЖКХ	Уровень монополизации сферы ЖКХ П21, %	Min
	Доля приватизированного жилищного фонда П22, %	Max
	Динамика роста тарифов по эксплуатации жилищного фонда П23, %	Min
	Уровень оплаты населением ЖКУ П24, %	Max
3. Условия финансирования воспроизводства жилищного фонда	Доля финансирования из бюджетов ПЗ1, %	Max
	Доля финансирования частных инвесторов ПЗ2, %	Max
	Доля финансирования населения ПЗЗ, %	Min
	Доля капитально отремонтированного жилищного фонда за период ПЗ4, %	Max

Таблица 6 – Система показателей социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени

Показатель	Фактическое значение показателя СЭЭ [7]	Эталонное значение показателя СЭЭ	Коэффициент достижения эталонного результата	Степень значимости	Интегральный коэффициент СЭЭ	Эталонный показатель интегральной оценки СЭЭ
П11	71,6	100	0,716	0,088		
П12	75,6	100	0,756	0,073		
П13	4,7	0	0	0,095		
П14	56,3	0	0	0,058		
П21	0,04	0	0	0,089		62.0
П22	79	100	0,79	0,075	0.384	
П23	5,56	0	0	0,081	0,364	63,2
П24	69	100	0,69	0,15		
П31	62	100	0,62	0,09		
П32	33	100	0,33	0,085		
П33	5	0	0	0,045		
П34	27,8	100	0,278	0,071		

наиболее полно она определяется показателями, представленными комплексно в трех группах (табл. 5) [1; 5; 9].

Данные показатели по отдельности не дают представления о степени эффективности воспроизводства жилищного фонда в масштабах региона, они нуждаются в сравнении с некоторыми эталонными или максимально возможными (необходимыми) значениями.

Если заданное значение отражает некоторый желаемый результат, то отношение фактического значения показателя к заданному значению и будет показывать уровень достижения желаемого результата. При этом если значение показателя стремится к максимуму, то используют следующую формулу:

$$K\Theta_{\text{max}} = \frac{\Pi_{\phi}}{\Pi_{\Theta}}, \tag{14}$$

где $K\mathfrak{I}_{\max}$ – коэффициент достижения эталонного результата; Π_{ϕ} – фактическое значение показателя социально-экономической эффективности; $\Pi_{\mathfrak{I}_{\mathfrak{I}}}$ – эталонное значение показателя социально-экономической эффективности.

Если наилучшим считается минимальное значение показателя, то вычисления производятся по формуле

$$K\Theta_{\min} = \frac{\Pi_{9}}{\Pi_{\phi}}.$$
 (15)

Однако приведенные показатели не равнозначны, поэтому простое арифметическое взвешивание не позволит получить объективную оценку. Для расчета интегрального показателя социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда необходимо определить степень значимости каждого показателя в системе. Для этого удобно воспользоваться методом экспертных оценок. Определив степень значимости, можно вычислить значение интегрального коэффициента социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда по формуле

$$K\Theta_{uHm} = \sum_{i=1}^{n} C_i \times K\Theta_i, \qquad (16)$$

где $i = \overline{1,n}$ – количество показателей; C_i – степень значимости i-го показателя; $K \ni_i$ – коэффициент достижения заданного результата i-м показателем.

Таблица 7 – Интегральный показатель социально-экономической эффективности в городах УрФО

VAb	НОСТЬ			ое значение показателя ьно-экономической ффективности		1МОСТИ	Коэффициент достижения эталонного результата		
Показатель	Направленность	Курган	Екатеринбург	Челябинск	Эталонное значение показателя социально экономической эффективности Степень значимости	Курган	Екатеринбург	Челябинск	
П11	Max	38,5	60,8	62,1	100	0,088	0,608	0,621	0,055
П12	Max	50,4	70,1	74,3	100	0,073	0,701	0,743	0,054
П13	Min	5,7	1,9	1,6	0	0,095	0,1805	0,152	0
П14	Min	61,3	56,8	49,9	0	0,058	3,2944	2,8942	0
П21	Min	2,08	0,28	0,6	0	0,089	0,02492	0,0534	0
П22	Max	64	75	82	100	0,075	0,75	0,82	0,062
П23	Min	8,3	5,29	4,7	0	0,081	0,42849	0,3807	0
П24	Max	56,4	70	67,5	100	0,15	0,7	0,675	0,101
П31	Max	61	55	67	100	0,09	0,55	0,67	0,06
П32	Max	31	35	27	100	0,085	0,35	0,27	0,023
П33	Min	8	10	6	0	0,045	0,45	0,27	0
П34	Max	15,3	30,9	29,4	100	0,071	0,309	0,294	0,021
Интегральный коэффициент социально-экономической эффективности						0,295	0,367	0,376	

Существует возможность сопоставить полученный интегральный показатель с уровнем эффективности воспроизводства жилищного фонда в других городах и регионах, а также наметить пути повышения уровня социально-экономической эффективности программ воспроизводства жилищного фонда и отслеживать динамику его изменений.

В табл. 6 представлены результаты оценки социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени.

Для сопоставимости и объективности оценки эффективности воспроизводства жилищного фонда г. Тюмени сравним интегральный показатель с аналогичными показателями других субъектов Уральского федерального округа (табл. 7).

На начало 2015 г. интегральный показатель социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда в г. Тюмени является наилучшим в Уральском федеральном округе, несмотря на то что отдельные показатели г. Челябинска и г. Екатеринбурга лучше, чем показатели г. Тюмени. Это свидетельствует о лучшем использовании финансовых средств, оптимизированной структуре управления сферой ЖКХ, улучшении качественных характеристик жилищного фонда после реализации программ его воспроизводства.

Таким образом, реализация предложенного комплексного подхода к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда на примере г. Тюмени позволила первоначально сформировать модель развития объема жилищного фонда, требующего воспроизводства; с ее помощью определить прогнозное значение объема жилищного фонда, требующего капитального ремонта и реконструкции; далее определить оптимальный объем воспроизводства жилищного фонда в планируемом периоде

с учетом ограничений ресурсов; затем на его основе сформировать инвестиционные портфели воспроизводства жилищного фонда и определить затраты на их реализацию, после чего оценить экономическую эффективность участия субъектов инвестиционной деятельности и на основании полученных данных определить интегральный показатель социально-экономической эффективности воспроизводства жилищного фонда.

Предложенный комплексный подход к экономической оценке воспроизводства жилищного фонда региона позволяет выбрать не просто экономически выгодный проект с минимальными затратами, но и повышающий уровень жизни населения и качество управления жилищным фондом, а также выявить слабые стороны жилищной сферы и предложить пути повышения значимых показателей. ■

Источники

- 1. Александрова Н.Н. Особенности оценки качества воспроизводства жилищного фонда // Актуальные вопросы экономической политики: сб. ст. / отв. ред. Л.А. Головнина; ТюмГАСУ. М.: Нефть и газ, 2011. С. 6–11.
- 2. Александрова Н.Н. Формирование методического подхода к разработке стратегии воспроизводства жилищного фонда региона: дис. ... канд. экон. наук. Тюмень, 2006.
- 3. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2010.
- 4. Ларин С.Н. Экономическое обоснование эффективности программ воспроизводства жилищного фонда // Региональная экономика: теория и практика. 2012. № 29. С. 41–52.
- 5. Матвеев И.Ю. Воспроизводство жилищного фонда в регионе в условиях современной российской экономики: автореф. дис. ... канд. экон. наук. Казань, 2010.
- 6. Меллер Н.В., Некрасова И.Ю. Организационно-экономические аспекты деятельности жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области // Экономика, управление и инвестиции. 2014. № 2. URL: euii.esrae.ru/24-40.
- 7. Официальный портал органов государственной власти Тюменской области. URL: www.admtyumen.ru.
- 8. Сироткин В.А. Механизм исследования проблем воспроизводства жилищного фонда и пути их решений // Экономика и предпринимательство. 2013. № 10. С. 395–399.
- 9. Смирнов Е.Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода (на примере Санкт-Петербурга): дис. ... д-ра экон. наук. СПб., 1998.
- 10. Столбов П.П. Организационно-экономический механизм управления воспроизводством жилищного фонда: монография. Тюмень: Вектор Бук, 2011.

References

- 1. Aleksandrova N.N. Osobennosti otsenki kachestva vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [Special features of assessing the quality of housing stock reproduction]. *Aktual'nye voprosy ekonomicheskoy politiki Topical Problems of Economic Policy*, Golovnina L.A. (ed.). Moscow, Neft' i gaz Publ., 2011, pp. 6–11.
- 2. Aleksandrova N.N. Formirovanie metodicheskogo podkhoda k razrabotke strategii vosproizvodstva zhilishchnogo fonda regiona: diss. kand. ekon. nauk [Formation of methodical approach to the development of housing reproduction strategy of the region. Cand. econ. sci. diss.]. Tyumen', 2006.
- 3. Buzyrev V.V., Chekalin V.S. *Ekonomika zhilishchnoy sfery* [The economy of the housing sector]. Moscow, INFRA-M Publ., 2010.
- 4. Larin S.N. Ekonomicheskoe obosnovanie effektivnosti programm vosproizvodstva zhilishchnogo fonda [Economic reasoning of the efficiency of housing stock reproduction programmes]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika Regional Economics: Theory and Practice*, 2012, no. 29, pp. 41–52.
- 5. Matveev I.Yu. Vosproizvodstvo zhilishchnogo fonda v regione v usloviyakh sovremennoy rossiyskoy ekonomiki: avtoref. diss. kand. ekon. nauk [Reproduction of housing stock in the region in conditions of modern Russian economy. Abstract of Cand. econ. sci. diss.]. Kazan', 2010.
- 6. Meller N.V., Nekrasova I.Yu. Organizatsionno-ekonomicheskie aspekty deyatel'nosti zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva Tyumenskoy oblasti [Organisational-economic aspects of housing and communal services of Tyumen' oblast]. *Ekonomika, upravlenie i investitsii Economy, Management and Investments*, 2014, no. 2 . Available at: euii. esrae.ru/24-40.
- 7. Official website of public authorities of Tyume' oblast. Available at: www.admtyumen.ru.
- 8. Sirotkin V.A. Mekhanizm issledovaniya problem vosproizvodstva zhilishchnogo fonda i puti ikh resheniy [The mechanism for studying the problems of housing stock reproduction and ways to resolve them]. *Ekonomika i predprinimatel'stvo Economy and Entrepreneurship*, 2013, no. 10, pp. 395–399.
- 9. Smirnov Ye.B. Metodologicheskie i metodicheskie osnovy vosproizvodstva zhilishchnogo fonda krupnogo goroda v usloviyakh ekonomiki perekhodnogo perioda (na primere Sankt-Peterburga): diss. Dokt. ekon. nauk [Methodological and methodical bases of reproduction of housing stock in a large city in conditions of transitional economy. Doct. econ. sci. diss.]. St. Petersburg, 1998.
- 10. Stolbov P.P. Organizatsionno-ekonomicheskiy mekhanizm upravleniya vosproizvodstvom zhilishchnogo fonda: monografiya [Organisational-economic mechanism for managing housing stock reproduction: a monograph]. Tyumen', Vektor Buk Publ., 2011.