

УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДК 332.8(476):164

КОЛОДКИН
ВЯЧЕСЛАВ ВАЛЕРИЕВИЧ

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ГОРОДСКОЙ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ЛОГИСТИЧЕСКОГО ПОДХОДА**

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук
по специальности 08.00.05 — экономика и управление народным хозяйством
(специализация — экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами)

Минск, 2011

Работа выполнена в УО «Белорусский государственный экономический университет»

Научный руководитель Ясников Геннадий Евстафьевич, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры, УО «Белорусский государственный экономический университет», кафедра организации и управления

Официальные оппоненты. Полоник Степан Степанович, доктор экономических наук, доцент, заместитель декана, Белорусский государственный университет, экономический факультет

Голубова Ольга Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой, Белорусский национальный технический университет, кафедра экономики строительства

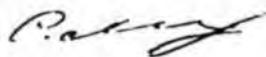
Оппонирующая организация Академия управления при Президенте Республики Беларусь

Защита состоится 20 января 2012 г. в 14.30 на заседании совета по защите диссертаций Д 02.07.02 при УО «Белорусский государственный экономический университет» по адресу: 220070, Минск, просп. Партизанский, 26, ауд. 205 (1-й учебный корпус), тел. 209-79-56.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке УО «Белорусский государственный экономический университет».

Автореферат разослан 19 декабря 2011 года.

Ученый секретарь
совета по защите диссертаций



Миксюк С.Ф.

ВВЕДЕНИЕ

Жилищная сфера (ЖС) является одной из важнейших отраслей экономики Республики Беларусь, в которой сконцентрированы значительные материальные, финансовые и трудовые ресурсы, и представляет собой динамично развивающуюся как в количественном, так и в качественном измерениях систему. Социальная значимость качества управления жилищной сферой определяется ее влиянием на качество жизни населения Беларуси.

Как экономическая категория жилищная сфера — это совокупность социально-экономических, финансовых и правовых отношений, связанных со строительством и реконструкцией жилья, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктур, управлением жилищным фондом, его содержанием и ремонтом, а также информационное и другие виды обслуживания в данной области. Структурно в жилищную сферу входят три основных субъекта жилищной политики: 1) собственники (пользователи) жилья; 2) организации, осуществляющие строительство, реконструкцию, ремонт и обслуживание жилищного фонда; 3) государство в лице республиканских и местных органов управления.

Масштабность рассматриваемой темы, многообразие и сложность связей системы управления городской жилищной сферой привели к тому, что в большинстве работ исследовались, как правило, отдельные, пусть даже очень важные, аспекты управления. В трудах белорусских (М.Г. Кузнецов, П.С. Гейзлер, Б.И. Врублевский, Л.М. Кононенко) и российских (В.В. Бузырев, В.С. Чекалин, Л.Н. Чернышев) ученых акцент делается преимущественно на организационных и социально-правовых аспектах управления жилищной сферой с высокой степенью участия в данном процессе государства. Зарубежные ученые А. О'Салливан, Г. Поляковский, Г. Джордж опираются на приоритетное использование экономико-финансовых и маркетинговых рычагов решения жилищной проблемы при уважении прав собственника. При этом объект жилищной сферы оцениваются ими с точки зрения потенциальной прибыльности.

Таким образом, актуальным является логистический подход к решению проблем управления городской жилищной сферой, основанный на учете финансово-экономических и социально-правовых интересов всех участвующих в процессе субъектов управления и в соответствии с выбранной в Республике Беларусь стратегией государственного развития.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Связь работы с крупными научными программами (проектами) и темами. Диссертационное исследование выполнено в соответствии:

- с Концепцией строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 262 от 22.02.2008 г. Она является основополагающим документом по дальнейшему совершенствованию управления развитием жилищной сферы;

- НИР по теме «Развитие инновационных процессов и креативного управления как инструмента оптимизации прибыли предприятия (на примере предприятий Бобруйского региона)» (№ ГР 20063899, 2006–2010 гг.) (исполнитель — Бобруйский филиал УО «Белорусский государственный экономический университет»).

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы является разработка рекомендаций по повышению эффективности управления городской жилищной сферой Республики Беларусь с использованием логистического подхода.

Данная цель обусловила постановку и решение следующих задач:

- определить цели подсистем управления городской жилищной сферой республики и степень их соответствия миссии системы управления в рамках стратегии государственного развития Республики Беларусь;
- реализовать логистический подход к управлению финансовыми потоками, обслуживающими развитие городской жилищной сферы;
- разработать методику экономического стимулирования приоритетных направлений предынвестиционного цикла развития городской ЖС;
- разработать рекомендации по совершенствованию системы управления городской ЖС республики с целью повышения ее эффективности.

Объектом исследования является система управления городской жилищной сферой Республики Беларусь. Предмет исследования — организационно-экономический механизм управления городской жилищной сферой республики. Выбор объекта и предмета исследования обусловлен актуальностью и социальной значимостью проблем управления городской жилищной сферой, сконцентрировавшей значительные материальные, финансовые и трудовые ресурсы, необходимостью разработки и обоснования рекомендаций по его совершенствованию.

Положения, выносимые на защиту.

1. Классификация объектов жилищной сферы по признакам комфортности и экономической доступности, отличительной чертой которой является рассмотрение объектов как неотъемлемой части общегородской инфраструктуры, что позволило привести цели подсистем системы управления городской ЖС республики в соответствие с ее миссией, отвечающей современному уровню развития национальной экономики в рамках стратегии государственного развития Республики Беларусь.

2. Логистический подход к управлению финансовыми потоками, обслуживающими развитие городской ЖС, обеспечивающий соблюдение экономиче-

ских интересов всех субъектов городской ЖС и отличающийся от существующего экономическим обоснованием выбора способа развития объекта ЖС на базе разработанной многокритериальной интегральной оценки.

3. Методика экономического стимулирования предынвестиционного цикла развития ЖС, осуществляемого путем приоритетной реконструкции жилищного фонда. Его особенностью является налогообложение с использованием расщепленного налога (split tax). В отличие от существующей, в предлагаемой методике при определении налогооблагаемой базы учитываются не только характеристики жилого строения и земельного участка, но и перспективность объекта для реконструкции.

4. Рекомендации по совершенствованию организационной структуры управления городской ЖС, включающие рациональное перераспределение функций между органами государственного и местного уровней управления, а также структурными подразделениями органов местного управления на основе принципа «собственность следует за полномочиями» с ориентацией на реализацию приоритетов стратегии городского развития. Их выполнение позволит повысить эффективность управления городской ЖС в части продления жизненного цикла жилищного фонда и улучшения его потребительских качеств.

Личный вклад соискателя. Диссертационная работа является самостоятельным и законченным научным исследованием, выполненным автором самостоятельно на основе личного опыта и критического осмысления трудов зарубежных и отечественных ученых по данной проблематике. Сформулированные соискателем выводы и предложения получены путем изучения и обобщения программных и нормативных документов Республики Беларусь, статистической отчетности страны, показателей хозяйственной деятельности предприятий строительной индустрии и ЖКХ, а также разработок отраслевых НИИ (Институт НИПТИС им. С.С. Атаева и РУП Институт «Белжилпроект»).

Апробация результатов диссертации. Основные положения, выводы и результаты исследования были апробированы на 10 международных и республиканских научно-практических конференциях, в том числе: «Теория и практика менеджмента и маркетинга» (2004, 2006), «Актуальные проблемы рыночной экономики» (2004, 2005), «Проблемы модернизации экономик Беларуси и России» (2005), «Механизмы устойчивого развития инновационных социально-экономических систем» (2006, 2008).

Опубликованность результатов диссертации. По результатам диссертационного исследования опубликовано 16 научных работ, в том числе 4 статьи в научных рецензируемых журналах, соответствующих п. 18 Положения о присуждении ученых степеней и присвоении ученых званий в Республике Беларусь, 3 — в сборниках научных трудов, 7 — в материалах конференций, 2 — в тезисах докладов конференций и 1 иная публикация. Общий объем публикаций составляет 3,3 авторского листа.

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, общей характеристики работы, трех глав, заключения, библиографического списка, включающего 164 наименования, и приложений. Работа изложена на 163 страницах. Объем, занимаемый 19 таблицами, 9 рисунками, 9 приложениями и библиографическим списком, составляет 66 страниц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ

В первой главе «**Городская жилищная сфера Республики Беларусь в системе государственного управления**» исследованы теоретические аспекты управления применительно к жилищной сфере, цели, структура и методы государственного управления отраслью, зарубежный опыт управления ЖС, а также особенности применения логистического подхода в данной области.

Сопоставлены цели основных субъектов управления жилищной сферой, которыми являются:

- собственники и (или) пользователи жилого помещения;
- организации, осуществляющие строительство, реконструкцию, ремонт и обслуживание жилищного фонда (подрядчики);
- государство в лице республиканских и местных органов управления.

На государственном уровне реализация целей системы управления жилищной сферой Республики Беларусь определяется Национальной жилищной программой, Концепцией строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь (далее — Концепция) и Концепцией развития жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь на период до 2015 года.

Для городской ЖС Концепция устанавливает целью «комплексное решение перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания» путем «создания условий для обеспечения граждан страны жильем, улучшения условий проживания и обеспечения доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов комфортности жилья ... и побуждения их к активной деятельности по обеспечению себя адекватным жильем, соответствующим их статусу и возможностям».

Цель местного уровня управления — гармоничное развитие города как целостной системы, включающей подсистемы производства материальных и культурных благ для создания нормальных условий жизнедеятельности населения.

Система управления жилищной сферой Республики Беларусь использует административно-командную модель, которая характеризуется высоким уровнем государственного регулирования, имеет ведомственный характер и в которой цели субъектов зачастую противоречат друг другу (рисунок 1).

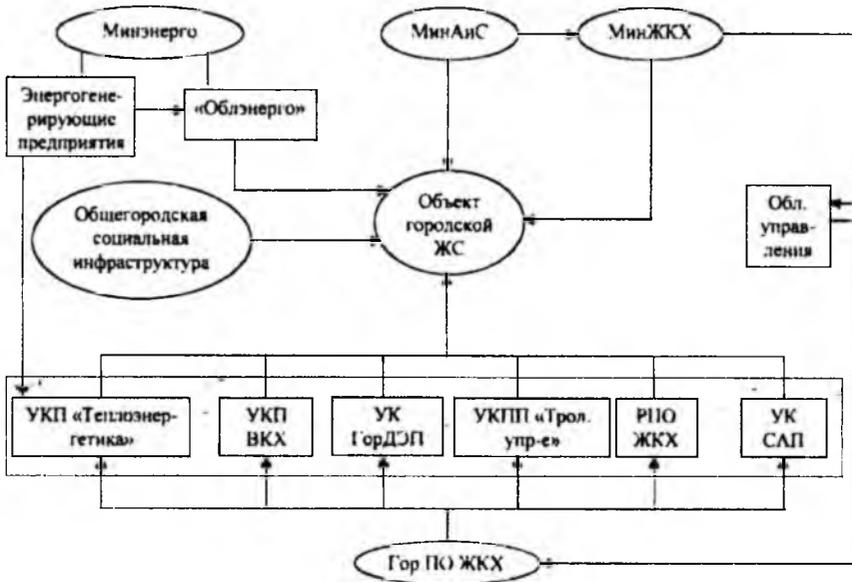


Рисунок 1 — Структура управления городской ЖС

Перед МинАиС стоит задача количественного характера — обеспечить объем вводимого жилья при условии жесткого контроля со стороны государства за стоимостью 1 м² жилой площади. В целях удешевления она решается путем возведения жилых зданий на свободных участках, что приводит к необоснованному расширению инженерных коммуникаций и, следовательно, транзитным потерям параметров энергоносителей. В результате в эксплуатацию, т.е. в зону экономической ответственности МинЖКХ, попадет жилье с низкими эксплуатационными характеристиками и высоким уровнем энергопотребления, что противоречит и интересам города. К тому же стратегическая ориентация на массовое строительство по технологиям крупнопанельного домостроения (КПД) не отвечает в полной мере интересам будущих владельцев, так как не обеспечивает вариативность и потенциальную трансформацию жилья применительно к их требованиям — как сегодняшним, так и перспективным.

Масштабность задач, стоящих перед отраслью, сложность структуры системы управления, множественность функций его субъектов, социальная значимость проблематики предъявляют высокие требования к выбору методологического аппарата исследования. По мнению автора, рациональным является логистический подход, основанный на учете финансово-экономических и социально-правовых интересов всех участвующих субъектов управления в соответствии с выбранной в Республике Беларусь стратегией государственного развития.

При всем многообразии дефиниций логистики (автором рассмотрены 32 определения), а также понятийного аппарата, используемого представителями различных логистических направлений, можно выделить ряд ключевых положений, которые считает общими большинство специалистов, работающих в данной области, а именно:

- реализация принципа системного подхода при решении задач экономической-управленческой направленности;
- принятие решений на основе экономических компромиссов;
- учет логистических издержек на протяжении всей логистической цепи;
- способность логистических систем (ЛС) к адаптации в условиях неопределенности окружающей среды.

Наиболее общий характер носит определение логистики профессора А.А. Канке — научная организация управления любыми потоковыми процессами в любой сфере человеческой деятельности, имеющими пространственно-временную последовательность, путем их рационализации (оптимизации) ради улучшения конечных результатов этих видов деятельности.

Таким образом:

- областью применения логистики является любая сфера человеческой деятельности, имеющая пространственно-временную последовательность, — городская жилищная сфера этому определению, безусловно, соответствует;
- способом ее реализации служит научная организация управления любыми потоковыми процессами путем их оптимизации — городская ЖС как любая хозяйственно-экономическая деятельность может быть представлена в форме потока конгломерата процессов, разных по своей природе и субстантной сущности;
- цель логистики — улучшение конечных результатов определенных видов деятельности — в рассматриваемом случае продолжительности жизненного цикла объекта городской ЖС, стоимости 1 м² жилой площади, эксплуатационных расходов.

Исходя из вышесказанного, задачи, поставленные в рамках исследования, можно определить следующим образом:

- увеличить продолжительность жизненного цикла объекта городской жилищной сферы без дополнительных затрат, связанных с необходимостью производства ремонтов;
- снизить стоимость 1 м² жилой площади;
- получить дополнительную жилую площадь без затрат, связанных с необходимостью развития общегородской инфраструктуры;
- уменьшить уровень эксплуатационных расходов существующего городского жилищного фонда.

Потоковые процессы применительно к городской ЖС можно представить в следующем виде (рисунок 2).

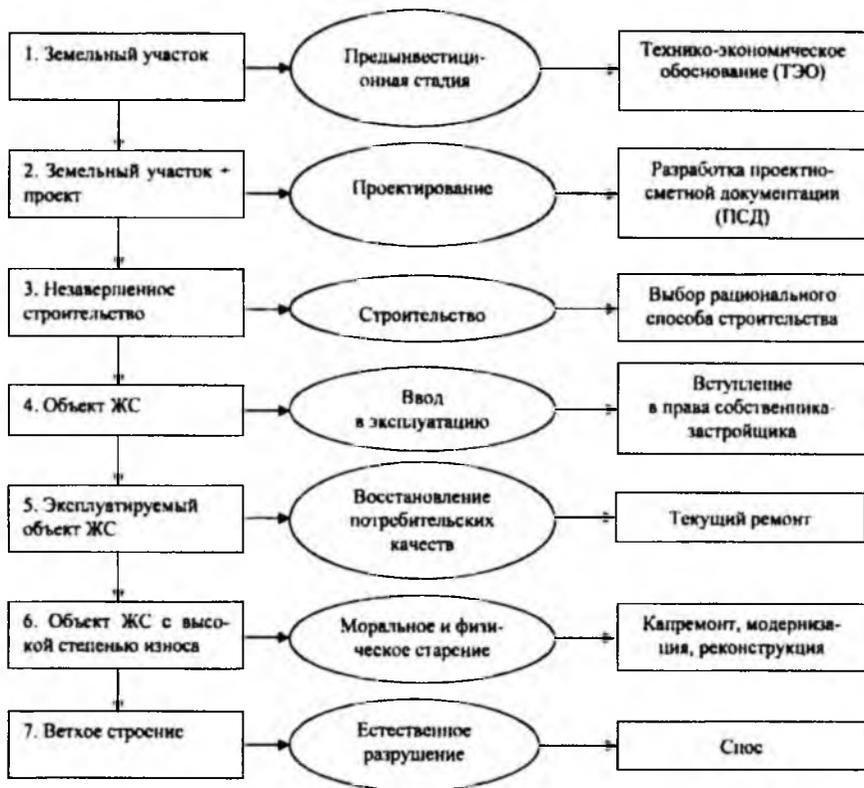


Рисунок 2 — Схема потоковых процессов в ЖС

Поскольку идеализированный объект логистики — цикл потоковых процессов — не только является теоретической моделью реальности, но и неявно содержит в себе определенную программу исследования, то основной ее задачей применительно к городской ЖС является выбор траектории развития, для расчета эффективности которого необходимы:

- базовый вариант, с которым сравнивается предлагаемое решение, — для городской ЖС это государственная политика управления отраслью;
- правила обеспечения сопоставимости, т.е. возможности сравнения в рамках единой шкалы одноименных показателей, соизмерения затрат и результатов, — для городской ЖС такими показателями являются стоимость 1 м^2 жилой площади, стоимость эксплуатационных расходов, продолжительность жизненного цикла объекта;
- исходные данные для расчета показателей — для городской ЖС это показатели экономической деятельности субъектов управления городской ЖС Республики Беларусь.

Анализ зарубежного опыта управления ЖС, ориентированного на приоритетное использование экономико-финансовых и маркетинговых рычагов в управлении жилищной сферой, позволяет сделать вывод о возможности его применения в Республике Беларусь при условии адаптации к стратегии государственного развития страны, ее особенностям, так как жилищная сфера представляет собой весьма специфичную отрасль экономики. Например, в США регулирование городского расселения осуществляется с использованием исключительно экономических мер, которые являются средством сегрегации жилых районов по имущественному и социальному положению жителей. Разрешение на застройку участка выдается городскими властями при условии выполнения требований к архитектурному стилю, жилой площади и т.д. Кроме того, оборот земельных участков регулируется путем ограничения количества выдаваемых разрешений на строительство. Тем самым контролируются темпы роста численности городского населения и, как следствие, нагрузка на городскую инженерную (коммунальную) инфраструктуру.

Во второй главе «**Развитие системы управления городской жилищной сферой Республики Беларусь**» проведен анализ стратегии развития системы управления городской ЖС в Беларуси, который позволяет сделать вывод о том, что данная стратегия, осуществляемая посредством реализации государственных программ, носит технократический характер и главной целью определяет количественные параметры развития ЖС в условиях тотального государственного контроля над ценами и другими аспектами строительной деятельности.

Приоритетным направлением является количественный рост ЖС, способом его реализации — «новое строительство». В основу положен прогноз жилищного строительства и развития, детально определяющий:

- объемы ежегодного строительства;
- объемы ввода жилья в домах различной этажности;
- перспективную структуру по архитектурно-строительным системам, типу несущих конструкций и перекрытий, конструкции наружных стен.

Реализация государственных программ осуществляется в правовом поле, не соответствующем современному уровню развития экономики страны, так как Гражданский и Жилищный кодексы, Кодекс о земле, Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, создают проблемы правового и организационно-управленческого характера при развитии ЖС в условиях неоднородной плотности городской застройки. Так, при постоянном росте доли приватизируемого ЖФ (показатель, характеризующий развитие рыночных отношений) не урегулированы на рыночных принципах отношения в части купли-продажи жилья, земельных участков, сноса ветхого ЖФ.

Анализ динамики развития городской ЖС (таблица 1) позволяет сделать вывод о том, что темпы роста жилищной сферы несопоставимы с темпами рос-

та объемов вновь вводимого ЖФ по причине выбытия жилья, достигшего крайней степени физического износа.

Таблица 1 — Показатели развития городской жилищной сферы в Беларуси

Показатель	Годы						
	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Объем ЖС, млн м ²	123,6	135,0	144,4	144,7	147,4	149,8	153,1
Прирост к предыдущему периоду, млн м ²	17,2	11,4	9,4	0,3	2,7	2,4	3,3
Объем вводимого ЖФ, млн м ²	18,53	12,12	10,94	2,71	3,17	3,65	4,37
Объем выбывающего ЖФ, млн м ²	1,33	0,72	1,54	2,41	0,47	1,25	1,07
Удельный вес государственного ЖФ в общем объеме, ЖФ, %	45,6	27,5	20,8	19,3	18,6	17,9	17,0

Система поддержания городского ЖФ в эксплуатационно-пригодном состоянии при среднегодовом объеме ремонта 0,25–0,46 % от стоимости нового строительства неэффективна. При прогнозируемом (с 2016 г.) ежегодном объеме выбытия ЖФ в стране порядка 2,5–4,0 млн м² финансирование ремонтов станет непосильным для городских бюджетов и собственников жилья.

Вместе с тем приоритетность стратегии «нового строительства» приводит к нерациональному использованию общегородской транспортной и инженерной инфраструктур. Так, при количественном росте городской ЖС потребление природного газа, оставаясь практически на неизменном уровне (так как численность городского населения не растет), тем не менее, требует прокладки новых газопроводов, следствием чего является повышение стоимости газоснабжения для потребителей. Несмотря на увеличение парка индивидуальных автомобилей, количество единиц общественного транспорта, а также его пробег возросли, что свидетельствует о повышении нагрузки на общегородскую транспортную инфраструктуру и как следствие на городской бюджет (таблица 2).

Таблица 2 — Показатели развития инженерной (газоснабжающей) и транспортной инфраструктур (г. Бобруйск)

Показатель	Годы					
	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Рост городского ЖФ (количество квартир)	186	287	626	799	896	1270
Ввод газопроводов, км	11,0	25,5	26,4	50,4	53,9	27,7
Потребление природного газа многоквартирным ЖФ, тыс. м ³	10464	10928	10892	12697	11187	11163
Наличие легковых автомобилей в личной собственности, шт.	31407	37266	37029	43795	45677	47654
Количество автобусов / троллейбусов в системе общественного транспорта, шт.	96/ 59	175/ 60	202/ 60	229/ 60	235/ 62	254/66
Среднесуточный пробег одного работающего автобуса, км	187,8	200,8	207,3	210,2	211,6	218,7

Цепочка оказания услуг по поддержанию ЖФ в эксплуатационно-пригодном состоянии выглядит следующим образом: обследование → включение в титульный список → разработка проектно-сметной документации (ПСД) → включение в производственную программу → выполнение работ (оказание услуг) → оценка качества работ (услуг) → приемка готовой продукции. Однако в данной цепочке не находится места потребителю услуг. Обследования проводятся по усмотрению подрядчиков, включение в титульный список осуществляется производственной структурой и утверждается исполнительным органом местного управления (исполкомом). Приемка и оценка качества выполненных работ производится подразделениями ГПО ЖКХ.

Система финансово-экономического управления обслуживанием городского ЖФ, построенная на обязательных авансовых платежах и не подтвержденная де-факто конкретными работами (услугами), экономически развращает подрядчика и разрывает цепочку «деньги — товар (услуга)». Очевидно, что оплата, гарантированная независимо от качества и количества выполненных работ, не обеспечивает повышения качества обслуживания ЖФ. Иными словами, система служит интересам не столько владельцев ЖФ, сколько обслуживающей его подсистемы, представленной подрядными организациями.

Ценообразование в ЖКХ (тарифы) не учитывает особенности общегородской инженерной инфраструктуры, так как регулируется централизованно правительством страны.

Существующая система ценообразования в строительстве (реконструкции) не способствует экономической заинтересованности в модернизации и реконструкции существующего ЖФ, хотя разработанные технологии позволяют рассматривать данные виды работ как перспективный путь получения дополнительной жилой площади.

Проведенный автором анализ убеждает в том, что развитие городской ЖС в современных экономических условиях сопряжено с рядом проблем, практически неразрешимых для действующей системы управления, а именно:

- дефицитом перспективных свободных участков под новую застройку, обеспеченных техническими условиями на подключение к общегородской инженерной инфраструктуре, как следствие их недооценки;
- неравномерностью загрузки общегородской социальной инфраструктуры (объектов образования, здравоохранения и т.д.) из-за реализации стратегии строительства на свободных участках;
- высоким уровнем энергопотребления (на отопление) объектов городской жилищной сферы как следствие использования простейших конструктивных схем строительства;
- хроническим недоремонтом существующего жилищного фонда, вызванным отсутствием финансовых средств в местных бюджетах, что обусловлено несовершенством механизма его оплаты со стороны собственников;

- низким уровнем экономической ответственности собственников ЖФ, который наглядно характеризуется сравнительно малым количеством институтов совместного домовладения (кондоминиумов);

- политикой государства (МинАиС) в части ценообразования, не позволяющей отражать реальный уровень затрат подрядчиков при выборе способа развития городской жилищной сферы.

В третьей главе «**Повышение эффективности управления городской жилищной сферой Республики Беларусь**» для решения проблем, выявленных в ходе проведенного анализа, автором разработаны конкретные предложения по совершенствованию системы управления городской жилищной сферой. Механизм управления ЖС должен носить индикативный характер, создавать условия для повышения его качества с использованием экономических и правовых рычагов управления и базироваться:

- на приоритетности социальных, региональных и городских (местных) интересов перед отраслевыми, ведомственными и локальными;

- децентрализации управления и передаче ряда управленческих функций в области управления ЖС на местный уровень. Ее необходимо проводить согласно принципу «собственность следует за полномочиями»;

- разделении функций заказчика и подрядчика;

- привлечении населения к активному участию в управлении жилищной сферой на основе реализации принципа «собственность — это не только права, но и обязательства».

На основе данных принципов разработана схема перераспределения управленческих функций применительно к городской ЖС. Перераспределение функций обслуживания (текущей эксплуатации) и развития (строительства, модернизации и реконструкции) городской ЖС, где критерием разграничения функций между структурными подразделениями является категория «прирост жилой площади» (если он обеспечивается, то это развитие, если нет — текущая эксплуатация) ведет к необходимости создания «центра развития» городской ЖС на базе управлений строительства и архитектуры горисполкомов — УКСов. Они получают права по аккумулярованию инвестиционных проектов в части развития городской ЖС для их последующей реализации. Подобный тип центров в логистике именуется «центрами ответственности», т.е. они являются структурными подразделениями предприятий, на которые возложена ответственность за результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Перераспределение полномочий приведет к изменению форм собственности отдельных предприятий. Так, предприятия электросетей, входящие в структуру Министерства энергетики Республики Беларусь (государственная форма собственности), необходимо перевести в коммунальную собственность в качестве структурных подразделений городского управления ЖКХ, так как их деятельность не выходит за рамки конкретного населенного пункта.

Для собственников ЖФ реализация принципа «собственность — это не только права, но и обязательства» возможна путем перераспределения зон ответственности. Критерием их определения станет собственность: земельный участок под жилой недвижимостью; непосредственно жилое здание; энергетическое хозяйство, обслуживающее потребности собственников ЖФ. Разграничение зон ответственности собственников или представляющей их интересы управляющей компании и предприятия — поставщика услуг (энергоресурсов) производится на основе протокола. Вне зоны контроля останется надзор за состоянием ЖФ, который на сегодняшний день осуществляет обслуживающая организация — ГПО ЖКХ. С целью ликвидации ведомственного контроля за техническим состоянием объектов ЖС целесообразно создание специализированного органа управления «Государственный комитет Республики Беларусь по жилищной и строительной политике» на базе существующего департамента государственного строительного надзора с развитой территориальной структурой.

Предлагаемая автором классификация объектов жилищной сферы по признакам комфортности и экономической доступности (таблица 3) позволяет привести цели подсистем системы управления городской ЖС республики в соответствие с ее миссией с применением логистического подхода к управлению развитием городской жилищной сферы, что обеспечивает соблюдение экономических интересов всех субъектов городской ЖС, т.е. создает в соответствии с Концепцией «условия для обеспечения граждан страны жильем, улучшения условий проживания и обеспечения доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов комфортности жилья ... и побуждения их к активной деятельности по обеспечению себя адекватным жилищем, соответствующим их статусу и возможностям». Так, архитектурно-планировочные решения дают возможности соблюсти интересы собственников (пользователей) жилья, а параметры земельного участка (как части общегородской инфраструктуры) — города. Соответственно, ценообразование способствует реализации стратегии государственного развития страны и защищает экономические интересы подрядчиков. Таким образом, классификация позволяет уточнить потребительские свойства объекта ЖС как товара, установить оптимальный уровень свойств, а также требования к ним, а также является одним из инструментов реализации принципа «уровневого доступа к жилью».

Таблица 3 — Классификация объектов жилищной сферы

Тип жилого здания	Архитектурно-планировочные решения	Земельный участок	Ценообразование	Финансирование (источник)	Форма собственности
1	2	3	4	5	6
Элитное	Согласно требованиям застройщиков	Наиболее ценный с рыночной точки зрения	Свободное	Средства застройщиков	Физических лиц

1	2	3	4	5	6
Массовое	Свободная («гибкая») планировка	Выбранный согласно технико-экономическому обоснованию	Свободное	Средства застройщиков и кредитные ресурсы	
Социальное	В соответствии с минимальными социальными стандартами	Наименее ценный с рыночной точки зрения	Контролируется государством	Бюджетное	Государственная (местная)
Реконструируемое (дополнительная жилплощадь)	Согласно требованиям застройщиков	С низкой плотностью застройки	По предложению автора	Средства застройщиков	Физических лиц

Логистический подход к экономико-финансовому обеспечению развития городской ЖС диктует необходимость логистизации финансовых потоков, обслуживающих городскую жилищную сферу. Логистизация, т.е. целенаправленный процесс внедрения логистического подхода к оптимизации развития организационно-экономической деятельности, в данном случае заключается:

- в приведении характеристик финансовых потоков в соответствие особенностям материальных потоков, отражающим способ развития объекта городской ЖС (новое строительство, ремонт, реконструкция);
- учете финансовых интересов всех субъектов жилищной политики: собственников (или пользователей) жилого помещения; подрядчиков, осуществляющих строительство, реконструкцию, ремонт и обслуживание ЖФ; государства в лице органов республиканского и местного уровней управления;
- определении способа развития объекта городской ЖС с учетом факторов влияния общегородской инфраструктуры (инженерной, социальной и др.) как реализации принципа системного подхода.

Поскольку, по подсчетам специалистов НИПТИС, цена 1 м² жилья, полученного путем надстройки дополнительных этажей и мансард, составляет 60 - 80 % цены 1 м² в новостройке, выбор в качестве способа развития городской ЖС реконструкции существующего ЖФ экономически привлекателен. Кроме того, она осуществляется без землеотвода, отселения жильцов и на обустроенных городских территориях. Предлагаемая автором методика ценообразования отражает реальный уровень затрат подрядчика при выборе способа развития городской ЖС и стимулирует его рациональность. Критерием его эффективности служит сбалансированность экономических интересов всех субъектов системы управления городской ЖС. Расчеты, проведенные автором, доказывают, что развитие городской ЖС, основанное на приоритетной реконструкции существующего ЖФ, позволяет не только получать жилую площадь, но и обеспечивать финансирование капитального ремонта существующего ЖФ, включая тер-

мореновацию (рисунок 3), т.е. стоимость 1 м² жилья при новом строительстве равна стоимости 1 м² жилья при реконструкции плюс стоимость капитального ремонта с термореновацией существующего ЖФ плюс повышение рентабельности предприятия-подрядчика.



Рисунок 3 — Схема реализации логистического подхода к управлению финансовым потоком при реконструкции существующего ЖФ

Капитальный ремонт, включая термореновацию существующего ЖФ, на базе которого осуществляется реконструкция, значительно снижает его энергопотребление (отопление), что подтверждается данными таблицы 4.

Таблица 4 — Стоимость отопления объектов городской ЖС (в ценах 2009 г.), КВт·ч/м² в год
тыс. р./м² в год

Тип жилого здания	Новое строительство	Существующий ЖФ	Реконструируемый ЖФ
Кирпичный	136–151 / 5,15–5,65	157–169 / 5,87–6,32	86–95 / 3,22–3,58
КПД	136–141,5 / 5,15–5,32	167–176 / 6,30–6,57	86–89 / 3,22–3,25

Стратегия реконструкции существующего городского ЖФ требует вовлечения в инвестиционный цикл объектов ЖС с целью повышения их качества через реконструкцию. В этих условиях актуализируется проблема экономической заинтересованности в вовлечении в предынвестиционный цикл жилых домов, перспективных для реконструкции. Экономическим стимулом должна стать система налогообложения, учитывающая особенности объекта ЖС.

В качестве рационального способа налогообложения предлагается применение расщепленного налога (split tax). Налогооблагаемой базой при таком налоге являются земельный участок, непосредственно жилая недвижимость, потенциальная ее перспективность для реконструкции. При отказе собственников

ЖФ от инвестиционной стратегии он реализует социальную и фискальную функции, обеспечивая поступление средств в городской бюджет.

Перспективность объекта ЖС для реконструкции определяется по предлагаемой автором диссертационного исследования методике. Она включает следующую последовательность действий:

1) определение критериев технологической перспективности объектов ЖС для реконструкции (K_i) (безразмерная величина в диапазоне 0–10) — перечень конструктивных элементов, влияющих на выбор варианта возможной реконструкции (в зависимости от их вида), устанавливается по каждому объекту при разработке проектно-сметной документации (ПСД);

2) выбор вида возможной реконструкции — задача архитектурно-планировочного характера. От ее решения зависят архитектурная выразительность объекта ЖС, а также прирост жилой площади, определяемый соответствующим коэффициентом ($K_{пов}$). На последний также влияет вид возможной реконструкции (его значение, по оценке автора, находится в диапазоне 1,11–1,80);

3) определение коэффициентов весомости i -го критерия технологической перспективности (α), т.е. степени влияния конструктивного элемента на выбор вида возможной реконструкции. Оно осуществляется по каждому объекту при разработке ПСД;

4) определение коэффициентов сложности i -го критерия технологической перспективности (β), т.е. степени влияния состояния (технического состояния, степени износа и т.д.) реального объекта ЖС на выбор вида возможной реконструкции. По каждому объекту оно производится при разработке ПСД;

5) расчет показателя технологической перспективности объекта городской ЖС для реконструкции (модернизации) по формуле

$$A_T = \frac{\sum_{i=1}^n \alpha \cdot \beta \cdot K_i}{n} K_{пов},$$

где A_T — общий уровень технологической перспективности объекта;

K_i — критерий технологической перспективности;

i — количество критериев;

α — коэффициент весомости i -го критерия технологической перспективности;

β — коэффициент сложности i -го критерия технологической перспективности;

n — количество критериев технологической перспективности;

$K_{пов}$ — коэффициент, характеризующий прирост жилой площади.

A_T является повышающим коэффициентом (при максимальном значении равном 18) к ставке земельного налога. Он выполняет стимулирующую функцию, экономически «подталкивая» владельцев жилья к принятию решения о его реконструкции, так как повышение налога носит временной характер, т.е. при согласии 50 % + 1 жильца на реконструкцию налог отменяется.

Способ развития объекта городской ЖС определяется с учетом качества земельного участка, а также развитости общегородской инфраструктуры. Для этого необходима исходная оценка ЛС как единого целого, состоящего из взаимодействующих, зачастую разнокачественных и разнородных, но совместимых по ориентации на конечные результаты звеньев. За звено ЛС принимается участок городской ЖС с жилым зданием как функционально обособленный объект, не подлежащий дальнейшей декомпозиции в рамках поставленной задачи — выбора рационального способа развития объекта городской ЖС (таблица 5).

Таблица 5 — Выбор способа развития объекта городской ЖС

Критерии (<i>i</i>)	Удельный вес (α)	Способ развития объекта городской ЖС (<i>j</i>)		
		Новое строительство	Реконструкция с надстройкой	Ремонт
Показатели ценности земельного участка	0,19			
В том числе:				
плотность застройки	0,16			
градостроительная ценность	0,03			
Показатели развитости общегородской инфраструктуры	0,33			
В том числе:				
мощность энергопредприятий	0,1			
транзитные коммуникации	0,1			
развитость общегородской социальной инфраструктуры	0,13			
Технико-экономические показатели объекта ЖС	0,48			
В том числе:				
конструктивные особенности	0,14			
степень износа	0,17			
этажность	0,09			
энергопотребление	0,08			

Показателями выбора являются:

1) $\alpha = \{\alpha_1 \dots \alpha_9\}$ — вектор весовых коэффициентов критериев, где α_i — весовой коэффициент, характеризующий важность соответствующего *i*-го критерия;

$\sum_{i=1}^9 \alpha_i = 1$, где $0 < \alpha_i < 1$, ($i = \overline{1,9}$);

2) $X = \{x_1 \dots x_9\}$ — вектор показателей оценок объекта ЖС по девяти критериям, где x_i — показатель оценки объекта городской ЖС по *i*-му критерию; $0 \leq x_i \leq 100\%$, за исключением показателей «этажность», «энергопотребление», «конструктивные особенности», которые имеют фиксированные значения.

Функции $g_{ij}(x_i)$ отражают зависимость, вычисляемую по разработанной автором методике.

Линейная скаляризованная функция, которая позволяет оценить комплексный рейтинг, обосновывающий выбор экономически рационального способа развития объекта городской ЖС, представляет собой сумму произведений функций $g_{ij}(x_i)$ на соответствующие весовые коэффициенты α_i :

$$f_j = \sum_{i=1}^9 \alpha_i g_{ij}$$

Предпочтение отдается варианту развития объекта городской ЖС, при котором $f_j \rightarrow \max$. Очевидно, что с ростом населения города происходит изменение значимости в сторону показателей, учитывающих ценность земельного участка и уровень развития общегородской инфраструктуры.

Совершенствование системы управления городской ЖС связано с решением проблем социально-правового характера. Модель социально-правовых отношений в системе управления городской ЖС зависит от государственной стратегии экономического развития, направленной на построение социально ориентированной рыночной экономики. Применительно к ЖС это подразумевает развитие рыночных отношений с совершенствованием системы социальной защиты населения при строительстве (реконструкции) жилья.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные научные результаты диссертации.

1. Стратегия государственного управления жилищной сферой в Беларуси носит во многом ведомственный характер, что лишает систему управления такого качества, как эмерджентность (целостность), так как цели основных его субъектов — МинАиС, МинЖКХ, города, собственников жилья — во многом противоречат друг другу. При этом правовые документы, определяющие характер внешнего логистического окружения по отношению к системе управления городской ЖС, а именно Гражданский кодекс, Кодекс о земле, Жилищный кодекс, Положение о порядке учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда, не соответствуют в полной мере современному уровню развития экономики Республики Беларусь [3, 5].

Использование логистического подхода в трактовке автора позволяет привести цели отдельных подсистем системы управления городской ЖС республики в соответствие с ее миссией, определяемой Концепцией как «создание условий для обеспечения граждан страны жильем, улучшения условий проживания и обеспечения доступности жилья при соблюдении принятых социальных стандартов комфортности и качества жизни, их к активной деятельности по обеспечению себя адекватными условиями соответствующим

их статусу и возможностям». Для этого соискателем предложена классификация объектов жилищной сферы по признакам комфортности и экономической доступности [4, 6].

2. Предложен логистический подход к управлению финансовыми потоками, обслуживающими развитие городской ЖС, который базируется на приоритетности одной из важнейших характеристик логистической организации управления — взаимном отказе участников от достижения лишь собственных целей в ущерб интересам всех других членов логистической системы, что обеспечит соблюдение (баланс) экономических интересов всех субъектов городской ЖС [2, 3].

Выбор способа развития объекта городской ЖС с учетом характеристик объекта, экономической ценности земельного участка, а также качества общегородской инфраструктуры позволит получить дополнительную жилую площадь, а также повысить качество существующего ЖФ без лишних затрат [4, 7].

3. Разработана методика экономического стимулирования предынвестиционного цикла развития городской жилищной сферы, осуществляемого путем реконструкции (модернизации) ЖФ. Она предусматривает налогообложение объекта ЖС с использованием расщепленного налога (split tax). Учет особенностей конкретного объекта, включая характеристики жилого строения и земельного участка, а также его перспективности для реконструкции создаст условия для вовлечения существующих объектов ЖС в предынвестиционный цикл [4, 6].

4. Предложены рекомендации по совершенствованию организационной структуры управления городской ЖС. Они включают перераспределение функций между органами государственного и местного уровней управления, а также структурными подразделениями органов местного управления на основе принципа «собственность следует за полномочиями» [3].

Рекомендации по практическому использованию результатов. Практическое применение разработок и предложений автора позволит повысить эффективность системы управления городской ЖС Республики Беларусь за счет целесообразного перераспределения функций между органами государственного и местного уровней управления, логистизации финансовых потоков, обслуживающих данную сферу, что обеспечит:

- получение дополнительной жилой площади с меньшими затратами;
- увеличение продолжительности жизненного цикла объекта ЖФ до 30 %;
- финансирование, необходимое для повышения потребительских качеств объекта ЖФ, на базе которого осуществляется реконструкция;
- снижение уровня энергопотребления, т.е. эксплуатационных расходов;
- повышение экономической заинтересованности подрядных организаций в выполнении работ по реконструкции существующего ЖФ.

Отдельные положения исследования использовались при разработке Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для

граждан Республики Беларусь (акт о внедрении № 29-1332 от 23.08.2007 г.), а также при формировании титульных списков капитального ремонта городов Могилевской области на 2010 г. (акт о внедрении № 06-22 от 22.01.2010 г.).

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ СОИСКАТЕЛЯ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Статьи в научных рецензируемых журналах

1. Колодкин, В.В. Структурная реорганизация системы обслуживания муниципального жилого фонда / В.В. Колодкин // Весн. Беларус. дзярж. экан. ун-та. — 2005. — № 5. — С. 83–85.
2. Колодкин, В.В. Логистическое управление финансовыми потоками, обслуживающими городской жилищный фонд Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Вестн. Могилев. гос. ун-та им. А. Кулешова. — 2006. — № 1. — С. 86–92.
3. Колодкин, В.В. Логистический механизм управления жилищной сферой в Республике Беларусь (на примере города) / Г.Е. Ясников, В.В. Колодкин // Пробл. упр. — 2008. — № 2. — С. 102–109.
4. Колодкин, В.В. Логистизация финансовых потоков, обслуживающих жилищную сферу Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Экономика и упр. — 2008. — № 3. — С. 140–148.

Статьи в сборниках научных трудов

5. Колодкин, В.В. Логистическое управление жилищным фондом Республики Беларусь на стадии предынвестиционного цикла / В.В. Колодкин // Науч. тр. Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь / Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь ; редкол.: С.Н. Князев [и др.]. — Минск, 2006. — Вып. 7. — С. 331–344.
6. Колодкин, В.В. Качество объектов жилищной сферы как реализация маркетинговой парадигмы логистики / В.В. Колодкин // Науч. тр. Белорус. гос. экон. ун-та / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В.Н. Шимов [и др.]. — Минск, 2009. — С. 141–148.
7. Колодкин, В.В. Методика выбора варианта развития объектов городской жилищной сферы / В.В. Колодкин, Т.В. Малинина // Науч. тр. Белорус. гос. экон. ун-та / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В.Н. Шимов [и др.]. — Минск, 2011. — С. 210–216.

Материалы конференций

8. Колодкин, В.В. Структурная реорганизация системы обслуживания городского жилого фонда / В.В. Колодкин // Оплата труда по конечным резуль-

татам и предельные измерения как инструмент повышения эффективности деятельности предприятия : материалы науч.-практ. конф., Бобруйск, 17–18 апр. 2003 г. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; редкол.: Н.Г. Бобрицкий [и др.]. — Минск, 2003. — С. 185–187.

9. Колодкин, В.В. Оптимизация управления финансовыми потоками, обслуживающими эксплуатацию муниципального жилого фонда / В.В. Колодкин // Актуальные проблемы рыночной экономики : материалы науч.-практ. конф., Бобруйск, 22–24 апр. 2004 г. : в 2 ч. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; под общ. ред. Н.С. Недашковской. — Минск, 2004. — Ч. 1. — С. 66–68.

10. Колодкин, В.В. Влияние внешней среды на проблему управления жилым фондом Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Проблемы модернизации экономик Беларуси и России : материалы междунар. науч.-практ. конф., Минск, 24–25 марта 2005 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; редкол.: В.Н. Шимов [и др.]. — Минск, 2005. — С. 210–212.

11. Колодкин, В.В. Предынвестиционный период логистического управления городским жилым фондом / В.В. Колодкин // Актуальные проблемы рыночной экономики : материалы II науч.-практ. конф., Бобруйск, 7 апр. 2005 г. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; редкол.: В.Н. Гавриленко [и др.]. — Минск, 2005. — С. 44–45.

12. Колодкин, В.В. Социально-правовые аспекты логистического управления городским жилищным фондом / В.В. Колодкин // Механизмы устойчивого развития инновационных социально-экономических систем : материалы междунар. науч.-практ. конф., Бобруйск, 30 марта 2006 г. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; редкол.: В.Н. Гавриленко [и др.]. — Минск, 2006. — С. 47–49.

13. Колодкин, В.В. Оптимизация системы государственного управления жилищной сферой Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Механизмы устойчивого развития инновационных социально-экономических систем : материалы II науч.-практ. конф., Бобруйск, 30 марта 2007 г. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; редкол.: В.Н. Гавриленко [и др.]. — Минск, 2008. — С. 96–98.

14. Колодкин, В.В. Реализация маркетинговой парадигмы логистики применительно к объектам жилищной сферы (ЖС) / В.В. Колодкин // Механизмы устойчивого развития инновационных социально-экономических систем : материалы III науч.-практ. конф., Бобруйск, 2 апр. 2008 г. / Белорус. гос. экон. ун-т, Бобруйск. фил. ; редкол.: В.Н. Гавриленко [и др.]. — Минск, 2008. — С. 28–30.

Тезисы докладов конференций

15. Колодкин, В.В. Логистическая концепция основных направлений развития муниципального жилого фонда / В.В. Колодкин // Теория и практика менеджмента и маркетинга : тез. докл. V междунар. науч.-практ. конф., Минск, 28–29 мая 2004 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; под общ. ред. И.Л. Акулича. — Минск, 2004. — С. 123.

16. Колодкин, В.В. Ценообразование на жилищный фонд Республики Беларусь / В.В. Колодкин // Теория и практика менеджмента и маркетинга : тез. докл. VII науч.-практ. конф., Минск, 1–3 июня 2006 г. / Белорус. гос. экон. ун-т ; под общ. ред. И.Л. Акулича. — Минск, 2006. — С. 146.

Иная публикация

17. Колодкин, В.В. Производственные технологии и основы товароведения : метод. рекомендации по выполнению курсовой работы / В.В. Колодкин. — Минск : БГЭУ, 2004. — 12 с.



РЭЗЮМЭ

Калодкін Вячаслаў Валерыевіч

Удасканаленне сістэмы кіравання гарадской жыллёвай сферай Рэспублікі Беларусь з выкарыстаннем лагістычнага падыходу

Ключавыя словы: жыллёвая сфера, жыллёвы фонд, сістэмны падыход, лагістызацыя, фінансавы паток, дэкампазіцыя аб'ектаў жыллёвай сферы, мадэрнізацыя жыллёвага фонду.

Мэта працы: распрацоўка рэкамендацый па павышэнні эфектыўнасці кіравання гарадской жыллёвай сферай Рэспублікі Беларусь з выкарыстаннем лагістычнага падыходу.

Метады даследавання. У працэсе выканання работы прымяняліся метады сістэмнага падыходу, сумарных лагістычных выдаткаў, патокава-працэсны метады, канцэпцыя эканамічных кампрамісаў, канцэпцыя фінансавых абменаў, функцыянальна-вартасны аналіз, а таксама метады графічнага адлюстравання, статыстычнай групіроўкі даных, разлікова-аналітычныя, эканоміка-матэматычныя, экспертных ацэнак.

Атрыманыя вынікі і іх навізна. Навуковая навізна атрыманых вынікаў складаецца ў вызначэнні шляхоў і механізмаў удасканалення кіраваннем гарадской жыллёвай сферай Рэспублікі Беларусь праз уяўленне яе як цэласнай сістэмы, якая арыентавана на дасягненне агульнай мэты (місіі) праз узаемаўвязанае, скаардынаванае ўзаемадзеянне ўсіх яе падсістэм з зададзенымі сувязямі.

Ступень выкарыстання. Асобныя палажэнні дысертацыі выкарыстоўваліся пры распрацоўцы Канцэпцыі будаўніцтва (рэканструкцыі) даступнага і камфортнага жылля для грамадзян Рэспублікі Беларусь, якая зацверджана пастановай Савета Міністраў Рэспублікі Беларусь № 262 ад 22.02.2008 г., а таксама пры фарміраванні тытульных спісаў аб'ектаў канітальнага рамонту гарадоў Магілёўскай вобласці на 2010 г.

Галіна прымянення. Навуковыя распрацоўкі і прапановы, якія з'яўляюцца вынікамі даследавання, накіраваны на вырашэнне практычных задач, што звязаны з кіраваннем жыллёвай сферай Рэспублікі Беларусь, і могуць быць выкарыстаны дзяржаўнымі інстытутамі (Міністэрствамі АІБ і ЖКГ) і мясцовага кіравання для распрацоўцы праграм і падпраграм, якія развіваюць і паглыбляюць Канцэпцыю.

РЕЗЮМЕ

Колодкин Вячеслав Валериевич

Совершенствование системы управления городской жилищной сферой Республики Беларусь с использованием логистического подхода

Ключевые слова: жилищная сфера, жилищный фонд, системный подход, логистизация, финансовый поток, декомпозиция объектов жилищной сферы, модернизация жилищного фонда.

Цель работы: разработка рекомендаций по повышению эффективности управления городской жилищной сферой Республики Беларусь с использованием логистического подхода.

Методы исследования. В процессе выполнения работы применялись методы системного подхода, суммарных логистических издержек, потоково-процессный метод, концепция экономических компромиссов, концепция финансовых обменов, функционально-стоимостной анализ, а также методы графического отображения, статистической группировки данных, расчетно-аналитические, экономико-математические, экспертных оценок.

Полученные результаты и их новизна. Научная новизна полученных результатов заключается в определении путей и механизмов совершенствования управлением городской жилищной сферы Республики Беларусь посредством представления ее как целостной системы, ориентированной на достижение общей цели (миссии) через взаимоувязанное, скоординированное взаимодействие всех ее подсистем с заданными связями.

Степень использования. Отдельные положения диссертации использовались при разработке Концепции строительства (реконструкции) доступного и комфортного жилья для граждан Республики Беларусь, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 262 от 22.02.2008 г., а также при формировании титульных списков объектов капитального ремонта городов Могилевской области на 2010 г.

Область применения: разработки и предложения, являющиеся результатами исследования, направлены на решение практических задач, связанных с управлением жилищной сферой Республики Беларусь, и могут быть использованы органами государственного (Министерствами АиС и ЖКХ) и местного управления для разработки программ и подпрограмм, развивающих и углубляющих Концепцию.

SUMMARY

Vyacheslav V. Kolodkin

Management system improvement of the town's dwelling sphere of the Republic of Belarus with the usage of logistic approach

Key words: housing, housing fund, systems approach, logistization, financial flow, housing areas decomposition, housing stock upgrading.

Research objective: Recommendations development for management improvement of the town's dwelling of the Republic of Belarus with logistic approach usage.

Research methods: such methods as systems approach, the method of total logistics costs, stream-process method, the concepts of economic trade offs, the concept of financial exchanges, value analysis, the methods of graphing, statistical data grouping, calculation and analysis, economic and mathematic experts estimates were used while caring out the work.

The obtained results and their novelty. Scientific novelty of the research is (was) as following: In defining the pathways and mechanisms in management system improvement of the town's dwelling of the republic of Belarus through the implementation of the integrated system focused on achieving a common goal (the mission) through the integrated, coordinated of all its subsystems with given context.

Degree of use. Certain provisions of the thesis were used in the development of 'the Concept of construction (reconstruction), affordable and comfortable housing for the citizens of the Republic of Belarus' approved by the Council of Ministers # 262 dated 22nd February, 2008 as well as the titular object lists formation overhaul city of Mogilev region in 2010.

Scope of application. Scientific developments and proposals that are the results of this study aimed at solving practical problems related to dwelling management sphere of the Republic of Belarus and can be used either by state (Ministries of Architecture & Construction and Housing & Utilities) or local governments for programs and routines development in order to evolve and deepen the Concept.

Редактор *Г.В. Андропова*
Корректор *Е.И. Кожушко*
Технический редактор *О.В. Амбарцумова*
Компьютерный дизайн *Т.В. Бесчетнова*

Подписано в печать 07.12.2011. Формат 60×84 $\frac{1}{16}$. Бумага офсетная. Гарнитура Times New Roman. Офсетная печать. Усл. печ. л. 1,6. Уч.-изд. л. 1,4. Тираж 66 экз. Заказ 301

УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия издательская № 02330/0494500 от 08.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.

Отпечатано в УО «Белорусский государственный экономический университет».
Лицензия полиграфическая № 02330/0494173 от 03.04.2009.
220070, Минск, просп. Партизанский, 26.