

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертационную работу Малькевич Екатерины Александровны на тему «Развитие организационно-экономического механизма управления инвестициями в строительство объектов комплексной жилой застройки», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Актуальность темы исследования

Жилищное строительство в Российской Федерации, как и во всем мире, является важнейшей сферой как для экономики государства в целом, так и для отдельных его граждан. В Указе Президента Российской Федерации от 07.05. 2018г. в 2024 году предусмотрена необходимость увеличения объема жилищного строительства не менее чем 120 млн. м² в год. Вместе с тем, в подписанном документе обозначены только стратегические цели и задачи, но методы и механизмы их реализации требуют серьезной проработки.

Очевидно, что комплекс решений, обеспечивающий переход к новому масштабу жилищного строительства, можно обосновать только на основе неординарных решений, учитывающих, что сегодняшние условия хозяйствования отечественных строительных организаций и их объединений весьма неблагоприятны.

На сегодняшний день высоко актуальными остаются решения, связанные с обоснованием практических путей комплексного освоения территории, повышения эффективности инвестиций в комплексную жилую застройку (КЖЗ), обеспечением своевременного и оперативного принятия решений в условиях изменяющейся экономической конъюнктуры, определением индикативных показателей затрат проектов КЖЗ и обоснованием инструментария инвестирования при их реализации.

Несмотря на устранение ряда причин, приводящих к дестабилизации работы строительных организаций, по-прежнему остаются неурегулированными вопросы управления инвестициями в КЖЗ. Такое положение сложилось в результате несбалансированной бюджетной политики, неэффективной управленческой деятельности самих строительных организаций. В диссертационной работе Малькевич Е.А. рассматривается широкий спектр выявленных проблем, сопровождающих взаимоотношения участников реализации проектов КЖЗ, предлагается совершенствовать управление инвестициями на стадиях проекта и сферах деятельности строительных организаций как основу решения поставленных автором задач.

Поэтому очевидно, что исследование Малькевич Е.А., посвященное управлению инвестициями в комплексную жилую застройку, является актуальным.

2. Анализ содержания диссертационного исследования

Диссертационная работа включает введение, три главы, заключение, список используемой литературы (202 источника), содержит 19 таблиц, 16 рисунков, 19 формулы. Объем работы — 151 страниц машинописного текста

Во введении (с. 4-10) обоснована актуальность темы диссертации, указаны цель, основные задачи исследования, объект и предмет, сформулированы положения научной новизны и основные результаты, выносимые на защиту, практическая и теоретическая значимость, апробация результатов диссертационного исследования.

В первой главе диссертации «Теоретические основы управления стоимостью проектов комплексной жилой застройки» (с. 11 - 59) раскрыто понятие управления инвестициями и стоимостью проектов, предложена классификация, сформулированы основополагающие принципы управления инвестициями при реализации проектов КЖЗ, исследованы наиболее важные организационно-экономические процессы в инвестиционной сфере строительной организации.

Вторая глава диссертационного исследования «Разработка концепции управления стоимостью проектов комплексной жилой застройки» (с. 60-98) содержит исследование проектов КЖЗ, выделена их специфика, уточнены этапы реализации таких проектов, классифицированы методы оценки стоимости и сформулированы предложения по их применению на различных этапах инвестиционного проекта КЖЗ. Для достижения целевых показателей реализации проектов КЖЗ автором разработана концепция управления инвестициями проекта КЖЗ, обоснованы инструменты планирования затрат каждого этапа проекта.

В третьей главе диссертационной работы «Методические подходы к построению организационно-экономического механизма управления инвестициями в проекты комплексной жилой застройки» (с. 99-124) предложен организационно-экономический механизм управления инвестициями в проекты КЖЗ, содержит обоснование количественного вложения инвестиций с динамической их оптимизацией, разработана экономико-математическая модель регулирования стоимости проекта КЖЗ, предложена схема алгоритма реализации проекта КЖЗ с учетом взаимодействия участников на различных стадиях проекта в процессе управления инвестициями в строительство объектов КЖЗ. На основе данного алгоритма автором проведены расчеты распределения средств по подсистемам строительной организации и выполнена их корректировка реально существующего проекта комплексной жилой застройки интегрированной строительной организации — АО «Эталон ЛенСпецСМУ».

В заключении автором сформулированы выводы по научной работе, приведены и обобщены основные научные и практические результаты диссертационного исследования.

Диссертацию Малькевич Е.А. положительно характеризуют логически выстроенная структура изложения, наличие достаточного количества статистических материалов, а также широкое использование экономико-математического аппарата для моделирования процессов управления

инвестициями в проекты комплексной жилой застройки

3. Новизна научных положений, выводов и рекомендаций диссертационного исследования

К результатам диссертационного исследования, полученным лично автором и обладающим признаками научной новизны, можно отнести следующие положения:

- предложена классификация факторов, негативно влияющих на реализацию проектов КЖЗ, отличительной чертой которой является введение в качестве классификационного признака варианта реализации КЖЗ в соответствии с действующим законодательством, что позволяет выявить нарушения на отдельных этапах проекта КЖЗ и, тем самым, влиять на минимизацию затрат и оптимизацию инвестиций при реализации проекта КЖЗ в целом (с. 18-19).
- систематизированы риски реализации проектов КЖЗ и предложены меры по их предотвращению, разработаны инструменты, решающие задачу обоснования количественных ориентиров учета рисков при реализации проектов КЖЗ. Их использование позволяет оптимизировать динамику инвестирования в процессе реализации проектов КЖЗ ;
- предложена авторская модель определения общей величины инвестиций в реализацию проектов КЖЗ с учетом рисков, включающая методику оценки различных вариантов реализации проекта КЖЗ и поэтапную корректировку хода выполнения таких проектов. Модель объединяет стадии проекта и отражает возможность не превышения инвестиций с учетом рисков по этапам реализации проекта КЖЗ (с. 105-110);
- разработан организационно-экономический механизм управления инвестициями в проекты КЖЗ, основанный на сценарном подходе в пределах утвержденного инвестиционного плана, отличительной чертой которого является применение аппарата динамического программирования, что позволяет ему учитывать затраты отдельных этапов проектов КЖЗ и, тем

самым, обеспечить минимизацию инвестиций на реализацию проекта КЖЗ в целом (с. 99-103). Организационно-экономический механизм был реализован автором в проекте КЖЗ строительной организации АО «Эталон ЛенСпецСМУ»;

- предложен алгоритм реализации проектов КЖЗ, особенностью которого является поэтапная корректировка хода выполнения инвестиционно-строительного проекта и выбор варианта реализации проекта с максимальной вероятностью выполнения в пределах запланированных инвестиций. Алгоритм позволяет повысить эффективность управления инвестициями в КЖЗ на основе точного регламента действий управленческих работников (с. 116-123).

4. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертационном исследовании

Научные положения, выводы и рекомендации диссертационного исследования имеют достаточно высокую степень обоснованности и достоверности, что также подтверждается:

- использованием трудов отечественных и зарубежных авторов (в библиографическом списке представлено 202 источника) в области теории управления затратами инвестиционно-строительных проектов и опыта вложения инвестиций в комплексную жилую застройку российскими инвесторами;

- представительной информационной базой исследования, в качестве которой использовались статистические данные Росстата о состоянии инвестиционной политики в России, аналитические данные отчетов, федеральные и региональные нормативно-законодательные акты, сборники научных трудов и материалы тематических конференций, периодические издания, а также материалы, непосредственно собранные автором;

- использованием в качестве методологической основ диссертационного исследования общенаучных методов (системный подход, логический ана-

лиз и др.) и современного математического аппарата (экономико-математические методы (динамическое программирование), пакеты прикладных программ и др.), а также их сочетание;

- практической реализацией научных результатов в двух строительных организациях.

5. Дискуссионные вопросы и замечания

В качестве замечаний по диссертации необходимо отметить следующее:

- в первой главе диссертационного исследования (с. 33-34) целесообразно отметить недостатки по каждому из рассмотренных автором инструментов и методов оценки стоимости проектов комплексной жилой застройки;

- выделенные соискателем признаки классификации затрат (с. 39-40), носят рекомендательный характер, требуется их дальнейшая апробация

- недостаточно четко обозначена взаимосвязь между результатами; управления инвестициями на различных стадиях реализации проектов комплексной жилой застройки

Однако перечисленные замечания не снижают научной ценности диссертационного исследования и не влияют на главные методологические, теоретические и практические результаты диссертации. Их можно трактовать как дискуссионные и рассматривать в виде рекомендаций для развития направлений исследования.

Ознакомление с научными трудами и авторефератом диссертанта позволяет утверждать, что в них полностью отражены основные положения диссертации.

6. Заключение о соответствии диссертации требованиям «Положения о присуждении ученых степеней»

Диссертация Малькевич Е. А. на соискание ученой степени кандидата экономических наук представляет собой завершённую научно-

квалифицированную работу, самостоятельно выполненное исследование, имеющую важное значение для управления инвестициями в строительство объектов комплексной жилой застройки

Содержание диссертации соответствует заявленной специальности. Автореферат полностью и точно передает содержание, полностью соответствует структуре и содержанию диссертации.

Принимая во внимание вышеизложенное, диссертация Малькевич Е.А. соответствует требованиям «Положения о присуждении учёных степеней», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 842 от 24 сентября 2013 года., предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Автор диссертационной работы Малькевич Екатерина Александровна заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Заведующий кафедрой Экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», д-р экон. наук, доцент

Дмитрий Николаевич Силка

Дмитрий Силка Д.Н. заверено

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
УРП М.А. КОВАЛЬ



Сведения об оппоненте:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ),
129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, e-mail: kanz@mgsu.ru,
тел.: +7 (495) 781-80-07.