



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ»
(ГУУ)**

Рязанский проспект, 99, Москва, 109542

Телефон/факс (495) 377-89-14

Http://www.guu.ru, E-mail : inf@guu.ru

ОКПО 02066598, ОГРН 1027739017976, ИНН 7721037218, КПП 772101001

04.02.2019 № 11/63
На № _____ от _____

В диссертационный совет
Д 212.223.04 при ФГБОУ ВО
«Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-
строительный университет»

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор ФГБОУ ВО
«Государственный
университет управления»,
д.э.н., профессор



К.В.Екимова

02 февраля 2019 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию Малькевич Екатерины Александровны на тему: «Развитие организационно-экономического механизма управления инвестициями в строительство 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 обусловлена тем, что:

а) рынку жилья в современных условиях присуще достаточно высокая его стохастичность, обусловленная рядом причин, в том числе непостоянством уровня спроса на него, разной потребностью в жилье соответствующего класса, другими условиями;

б) процессы реализации проектов застройки/реконструкции жилых территорий отличаются большой сложностью вследствие большого количества его участников и многочисленных связей между ними;

в) проекты застройки/реконструкции жилых территорий существенно различаются по составу и типам объектов, размеру и характеру территории застройки, уровню ее инженерного освоения и подготовленности к застройке;

г) проекты различаются также по условиям подключения объектов застройки к существующим сетям инженерного обеспечения;

д) имеют место другие факторы и условия реализации проектов, требующие учета их в процессах управления инвестициями в строительство объектов комплексной застройки жилых территорий.

Несмотря на то, что проблемам и недостаткам в части экономики, организации и управления жилищным строительством, застройке жилых территорий посвящено большое количество отдельных публикаций, но работ, в которых бы они раскрывались обобщенно и давались бы обобщенные рекомендации по их устранению или сглаживанию, пока нет. Рецензируемая работа и является таковым обобщением, в котором предпринята результативная попытка раскрыть недостатки действующей практики управления застройкой жилищных территорий в современных условиях хозяйствования и обусловленные ими экономические последствия, а на основе этого обосновать и дать собственные предложения в этой части.

Конкретное личное участие автора в получении результатов диссертации заключается в том, что автор, прежде всего, не только в практическом плане, а и в методическом представил интересную разработанную в диссертации на стр. 18 и 19 классификацию факторов отрицательного характера, негативно влияющих на экономику и организацию процессов реализации проектов жилой застройки территорий. Может быть, и спорно назвать представленное в диссертации классификацией, потому что в качестве признака классификации приняты

варианты освоения и развития территорий, что принципиально не является признаком. Это скорее систематизация и картография (привязка) указанных факторов негативного влияния на результаты и процесс реализации проектов освоения и развития селитебных территорий. Но достоинство предложенной и представленной в диссертации указанной систематизации и картографии состоит, во-первых – в том, что она отличается полнотой учета факторов и учетом связей между ними. Во-вторых, адресной привязкой к видам и типам застройки и развития жилых территорий. То есть, при разработке оцениваемой классификации – системной картографии факторов отрицательного характера, негативно влияющих на экономику и организацию процессов реализации проектов жилой застройки территорий, соблюдены основные принципы функционального анализа – комплексности, системности, необходимости и достаточности. В-третьих, как весьма важный результат обобщения необходимо отметить определение и наличие в «классификации» особенностей всех пяти вариантов комплексной застройки жилых территорий.

Непосредственно с указанным результатом связан и явился следствием его другой результат исследования (стр. 49, 50), касающийся определения возможных отрицательных экономических последствий вышеуказанных факторов негативного характера. В диссертации достаточно подробно на стр. 36-48 рассмотрены возможные риски снижения рентабельности производственно-хозяйственной деятельности строительных организаций, риски увеличения стоимости строительства, риски увеличения продолжительности возведения объектов и сроков реализации проектов застройки территорий, риски реализации, создаваемой/модернизируемой недвижимости вследствие различных факторов.

Получению указанного результата в диссертации предшествует достаточно грамотное рассмотрение механизма формирования всех затрат, связанных с застройкой или развитием территорий жилой застройки (стр. 20-33), что обеспечило его достаточную обоснованность, а также, что весьма

важно с точки зрения практики, произвести адресную привязку факторов отрицательного характера, негативно влияющих на экономику и организацию процессов реализации проектов жилой застройки территорий, к принятым группам рисков.

Одновременно в диссертации определены основные направления снижения рисков инвестирования и производственно-хозяйственной деятельности строительных организаций при реализации проектов застройки/реконструкции жилых территорий. Замечаний по ним нет, они логически вытекают из совместного рассмотрения процесса образования затрат на реализацию проектов и действия возможных негативных факторов.

В результате рассмотрения механизма формирования всех затрат, связанных с застройкой или развитием территорий жилой застройки, в диссертации получены следующие результаты: определены принципы, которыми необходимо руководствоваться при принятии инвестиционных решений и управлении проектами застройки жилых территорий; обоснованы и даны также условия и требования, обеспечивающие определение общей величины инвестиций в их реализацию и не выход за ее пределы в процессе реализации проектов; разработана блок-схема бюджетирования проектов застройки жилых территорий.

Замечаний по принципам, которыми необходимо руководствоваться при принятии инвестиционных решений и управлении проектами застройки жилых территорий, нет. Они вполне обоснованы логически на основе рассмотрения наличия и содержания производственных и финансово-хозяйственных связей между участниками реализации указанными проектами.

В качестве методической основы определения стоимости реализации проектов застройки жилых территорий в диссертации принят расчет ее величины на основе и с использованием действующей сметно-нормативной базы с соответствующим индексированием федеральных и территориальных единичных расценок на выполнение строительно-монтажных работ и цен

строительных конструкций и материалов. Другой вариант пока и не возможен. Ценность и практическое значение предложенного порядка определения и контроля стоимости реализации проектов состоит в том, что предусматриваются места контроля затрат, где они наиболее интенсивны и возможно их снижение, хотя по этому положению есть замечание, изложенное ниже.

Предложенная в диссертации блок-схема бюджетирования проектов застройки жилых территорий принципиальных возражений не имеет. Сущность и содержание ее состоит в том, что она представляет собой одновременно схему источников финансирования и плановое движение финансов во времени в процессе реализации проектов застройки жилых территорий, вследствие чего она является инструментарием не только планирования, а и мониторинга финансового обеспечения реализации проектов.

Центральное место в диссертации занимают заслуживающие внимания в научном и практическом плане разработанные и приведенные/изложенные на стр. 103 и 105-108 схема и экономико-математическая модель поиска предпочтительных вариантов бюджета проектов в соответствии с наличными финансовыми и производственными ресурсами и их возможным изменением во времени. В модели предусмотрено использование аппарата динамического программирования с соблюдением принципа Беллмана. В качестве критерия и показателя эффективности принятия частных решений при реализации проекта и общей их эффективности предложено принять сокращение затрат и расходов по отношению к сметно-нормативным на стадии первоначальной оценки эффективности и по отношению к плановой на стадиях реализации проекта. Данная модель авторская. Достоинство ее состоит в том, что ее автор пошел по пути упрощения расчетов без особых потерь в части их надежности, что достигнуто посредством укрупнения факторов, влияющих на затраты и издержки, связанные со строительством и его материально-техническим и финансовым обеспечением. Принципиальных замечаний по

формулам (3.1) – (3.9) нет. Они выстроены логично и в комплексе составляют вышеуказанный механизм – формализованную методику поиска предпочтительных вариантов бюджета проектов в соответствии с наличными финансовыми и производственными ресурсами и их возможным изменением во времени.

Рассмотренные выше результаты исследования логично завершаются обоснованием и разработкой порядка и методов организации реализации проектов застройки или реконструкции/развития жилых территорий, мониторинга и поэтапной корректировки ее хода. В блок-схеме реализации (стр. 122) определены этапы выполнения всех работ, их содержание, включая и корректирующие воздействия. Правомерность и реализуемость предложенных порядка и методов организации реализации проектов обусловлена тем, что они построены на процессно-ориентированном подходе.

Представленные в теоретической и практической части положения диссертации отражают **степень достоверности результатов проведенных исследований**. Полученные автором результаты соответствуют проведенным ранее исследованиям. Проведенные научные исследования можно характеризовать как научно обоснованные разработки, обеспечивающие решение важных задач в области управления инвестициями в КЖЗ.

Оценка научной новизны диссертационного исследования

Новизна полученных результатов исследования заключается в следующем:

1. Автором была проанализирована специфика каждого из видов комплексной жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом РФ посредством оценки факторов, негативно влияющих на реализацию таких проектов (стр.18-19). Это позволило выявить особенности осуществления проектов комплексной жилой застройки, учесть которые необходимо для эффективной реализации механизма

управления инвестициями.

2. Обоснованы риски реализации проектов комплексной жилой застройки (стр.49-50), автор включил следующие виды: снижение рентабельности проектов, блокирование реализации проекта, правовых коллизий, связанных с порядком выкупа инвестором объектов недвижимости, невыполнения обязательств инвестором по строительству социальных объектов. Заслуживает положительной оценки предложенные автором меры по предотвращению рисков, возникающих при реализации проектов комплексной жилой застройки, которые состоят из следующих элементов: привлечение органов власти к переговорному процессу, использование института обмена земельных участков, предоставление налоговых льгот, создание каких-либо других правовых возможностей, обеспечивающих поддержку проектам комплексной жилой застройки.

3. Малькевич Е.А. в качестве третьего научного результата, имеющего признаки научной новизны, предложила модель определения общей величины инвестиций в реализацию проектов комплексной жилой застройки (стр.94, рис.2.6). Представленная автором модель содержит не только методику, согласно которой можно производить оценку различных вариантов реализации проекта, но и осуществлять поэтапную корректировку хода выполнения таких проектов. Это позволяет получить положительный результат реализации проекта, целью которого является максимальная отдача от вложенных инвестором инвестиций.

4. Предложен алгоритм реализации проектов комплексной жилой застройки (стр.114-123), который включает в себя поэтапную регулирование процесса выполнения проекта и выбор варианта реализации проекта с максимальной вероятностью его выполнения в рамках запланированных инвестиций. Алгоритм содержит три этапа: корректировка проекта с учетом заданных параметров, варианты бюджета проекта в рамках установленных лимитов, формирование матрицы вероятностей исполнения бюджета. Применение данного алгоритма

позволит достаточно эффективно реализовать предложенный организационно-экономический механизм.

5. Следует выделить оригинальный авторский организационно-экономический механизм управления инвестициями в проекты комплексной жилой застройки (стр.99-104), применение такого механизма позволяет принять во внимание факторы, влияющие на конечные показатели проекта, и учесть индивидуальные условия установленных лимитов инвестирования всеми подразделениями инвестиционно-строительной организации в рамках реализации проектов КЖЗ. В фокусе такого механизма подход, который основан на сценарном подходе в пределах утвержденного инвестиционного плана проекта, специфика которого – использование аппарата динамического программирования (стр.104-113).

Обоснованность научных положений, рекомендаций и достоверность результатов исследования достигается:

1. Применением современного математического аппарата. Математический аппарат диссертационной работы Малькевич Е.А. включает в себя системный анализ и синтез, логический и сравнительный анализ, экономико-математическое моделирование, метод экспертных оценок, дополняемые статистическим анализом. Информационной базой работы явились данные Росстата, аналитические данные министерств и ведомств России, документы интегрированных строительных организаций Санкт-Петербурга.

2. Корректным обоснованием ограничений и допущений, принятых в ходе исследования с учетом работ отечественных и зарубежных ученых в области управления инвестициями, а также обеспечения заданных сроков, стоимости, качества инвестиционно-строительных проектов, в том числе проектов КЖЗ.

3. Публикацией авторских научных работ, в журналах из перечня рецензируемых научных изданий, рекомендованных ВАК,

выступлениями на научно-практических конференциях, а также апробацией и внедрением результатов, полученных в диссертации, в строительные организации.

Научная значимость изложенных выше научных результатов, представленных в рецензируемой диссертации, позволяют оценить ее положительно и квалифицировать как работу, в которой даются новые решения ряда актуальных задач в области экономики, организации и управления реализацией проектов застройки или развития жилых территорий, имеющие важное народнохозяйственное значение. Научная ценность выдвинутых и представленных в диссертации положений состоит в развитии положений и методов управления в инвестиционно-строительной сфере на различных его уровнях.

Практическая значимость работы заключается в повышении корректности оценки затрат и рационализации инвестиций в проекты КЖЗ. Как положительный факт следует отметить то, что отдельные методические разработки их автором, как следует из текста диссертации и автореферата, прошли апробацию и внедрены в практику хозяйствования крупными строительными организациями Санкт-Петербурга при застройках территорий города. Практическая ценность разработок и предложений, содержащихся в диссертации, состоит в том, что они могут быть использованы в практике управления жилищным строительством, других территориальных и муниципальных образований.

Замечания и выявленные недостатки в диссертационной работе

По диссертации, вместе с тем, имеются следующие замечания:

1. При анализе реализации проектов комплексной жилой застройки Санкт-Петербурга на стр. 60-71 желательно было в его результатах видеть структуру сметной стоимости строительства и стоимости квадратного метра жилой площади не только в части сметной и фактической стоимости выполнения строительно-монтажных работ, но и в части других издержек

бюджетов по инженерной подготовке территорий застройки, издержек застройщиков в части платы за землю, а также других поборов.

2. Достаточно спорно при рассмотрении процесса организации и управления реализацией проектов застройки или реконструкции/развития жилых территорий весь этот процесс относить только к строительной организации (стр.108,109), так как, например, отдельные закупки могут осуществляться и застройщиками. Точки контроля, учета резервов снижения/увеличения затрат и корректировки бюджета проектов отнесены к «подсистемам строительных организаций», но при этом не указано, что понимается под подсистемами. Если под ними понимать соответствующие службы аппарата управления, то в настоящее время оргструктуры строительных организаций существенно различаются. Поэтому в таблицах 3.2 и 3.3. вместо «подсистем строительных организаций» правильнее принять «области (направления) управленческой деятельности».

3. Хотя общая организация процесса управления реализацией проектов застройки жилых территорий в тексте диссертации просматривается, тем не менее, желательно было бы ее представить в виде организационной структуры, в которой предусмотреть и место органов муниципального управления.

4. На страницах 78-82 в таблице 2.6. излагаются «...компетенции подсистем строительной организации по стадиям реализации ИСП...». Но то, что излагается – это не компетенции, а состав и содержание конкретных работ, подлежащих исполнению соответствующими службами строительных организаций. Компетенция же согласно энциклопедиям – это «знание или осведомленность в какой-либо области» (другое значение «совокупность полномочий – прав и обязанностей – какого-либо органа или должностного лица»).

5. На стр. 54 и 55 рисунки 1.3 и 1.4 некорректны. Так, в рис.1.3 карьер непонятно что поставляет комбинату первичной переработки, а тот цементному заводу – такое имеет место в составе цементного завода, у

которого, как правило, свой карьер известняка. Если же карьер производит и бутовый камень и/или щебень из него, а также добывает гравий, то где стрелки от него к строительной организации, заводу железобетонных изделий. Аналогично это относится и к рис. 1.4. Но без указанных рисунков можно обойтись, как, впрочем, недостаточно необходим и весь шестистраничный параграф 1.4, включающий эти рисунки.

6. Выводы по результатам исследований сделаны в каждой из трех глав. Представляется целесообразным все-таки наличие общих выводов для оценки и восприятия не только содержания отдельных разработок, а для целостного представления сути проблемы и в какой мере она решена. В общих выводах и предложениях целесообразно было бы указать на вопросы, которые подлежат дальнейшему исследованию и решению.

Изложенные замечания не влияют на итоговую положительную оценку и вывод по диссертации.

Заключение о соответствии диссертации требованиям

«Положения о присуждении ученых степеней»

Диссертационная работа представляет собой завершённое исследование, выполненное на актуальную тему и содержащее новое решение ряда задач, составляющих общую задачу развития и совершенствования положений и методов по управлению проектами застройки жилых территорий. Диссертация соответствует требованиям п.п. 9-14 «Положения о присуждении ученых степеней» (утв. Постановлением Правительства РФ №842 от 24.09.2013 г. Автореферат диссертации отражает ее основное содержание. Основные положения и результаты исследования ее автором опубликованы. Автор диссертации Малькевич Екатерина Александровна заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Отзыв подготовлен Серовым Виктором Михайловичем, доктором экономических наук, профессором, профессором кафедры экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Государственный университет управления».

Диссертационная работа, автореферат и данный отзыв были рассмотрены на заседании кафедры экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Государственный университет управления» (Протокол № 6 от 22 января 2019 года). На заседании присутствовало 10 чел. из общего состава 11 чел.

Результаты голосования: «за» - 10 чел.; «против» - 0 чел.; «воздержалось» - 0 чел.

Заведующий кафедрой экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Государственный университет управления»,
кандидат экономических наук,
доцент

Богомолова Екатерина Александровна

«27» февраля 2019 г.

Сведения о ведущей организации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет управления» (ФГБОУ ВО ГУУ)

109542, Москва, Рязанский пр., 99

Тел. (495)377-89-14

e-mail: inf@guu.ru

Подпись

Е. А. Богомолова

УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ

вед. отдела кадров

Е. А. Богомолова

