

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

### **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

доктора экономических наук, профессора **Ушановой Натальи Анатольевны** на диссертацию Самохина Алексея Владимировича «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости», 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)

#### *1. Актуальность избранной темы*

Современное жилищное строительство в России не в полной мере восполняет потребность в жилье, поэтому важнейшей задачей является сохранение и восстановление существующего жилищного фонда в процессе его эксплуатации. Большое значение для решения этой задачи имеют применяемые методы и механизмы управления жилой недвижимостью, особенно в городах, где жилищная проблема проявляется особенно остро.

Практика показывает недостаточную эффективность применяемых методов и механизмов управления, поскольку год от года растет потребность в капитальном ремонте многоквартирных домов, что в значительной степени обусловлено ненадлежащей организацией эксплуатации таких объектов. При этом растут и затраты на содержание жилья.

Решение практических задач в области совершенствования механизма управления объектами жилой недвижимости, повышения его эффективности, должно опираться на проработанную, обоснованную научно-методическую базу. В развитие этой базы внесли свой вклад многие российские ученые, но изменяющиеся экономические условия проявляют новые аспекты проблемы, требующие проработки.

Вышеизложенное подчеркивает актуальность темы диссертации Самохина А.В. и ее практическую направленность.

## ***2. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации***

Цель и задачи, объект и предмет исследования, его теоретическая и методологическая база, обширный список использованных источников по исследуемой проблематике обуславливают достаточную степень обоснованности сделанных автором выводов и полученных в ходе исследования результатов. Диссертация хорошо структурирована и построена по логичной схеме.

В диссертации использованы системный подход, сравнительный анализ и другие методы исследования, в полной мере соответствующие поставленным задачам. Достоверность выполненного исследования в целом обоснована характером использованных научных методов и инструментов, логикой исследования. Ряд положений диссертации формализованы и представлены в виде формул, таблиц, схем, алгоритмов и практических рекомендаций.

Выводы автора основаны на глубоком изучении действующей нормативно-правовой базы в сфере управления жилой недвижимостью, использовании официальных статистических данных в данной области. Основные теоретические и практические результаты исследования апробированы на научно-практических конференциях, опубликованы в открытой печати, в том числе в ведущих научных журналах из перечня ВАК.

Изложенное выше позволяет считать научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, обоснованными и достоверными.

## ***3. Научная новизна, теоретическая и практическая ценность результатов исследования***

Выполненное Самохиным А.В. исследование содержит ряд важных результатов, имеющих научную новизну.

Автором выявлены особенности городской жилой недвижимости как объекта управления (с. 18-22), проблемы и предпосылки повышения эффективности управления такими объектами в современных условиях (таблица 1.3).

Теоретическую значимость имеет обоснованный в работе научно-методический подход, направленный на развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости, который изложен во второй главе диссертации. Элементами этого подхода являются основные факторы (с. 54-58) и модель повышения эффективности (рис. 2.4, с. 72-75).

В практическом аспекте интерес представляет разработанная автором методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, изложенная в параграфе 2.3 диссертации, которая включает систему показателей, позволяющих учесть в ходе такой оценки

удовлетворенность потребителей и эффективность бизнеса по управлению жилой недвижимостью.

Предложенный в работе организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением кредита и государственных гарантий (с. 98-103), алгоритм формирования плана управления (рис. 3.3), рекомендации по совершенствованию деятельности управляющих компаний на основе контроллинга, изложенные в параграфе 3.3, также можно отнести к результатам, имеющим не только научную, но и практическую ценность.

#### 4. Замечания по диссертации

1. В числе проблем в сфере управления объектами городской жилой недвижимости автор отмечает высокий уровень централизации принимаемых решений по регулированию этой сферы, а также высказывает мнение о лицензировании этой деятельности как избыточной мере государственного контроля. По нашему мнению, это необходимые действия государства в условиях, когда рынок управления недостаточно развит и отсутствует тот уровень конкуренции, который мог бы влиять на качество работы управляющих компаний (с. 30-31, 47-48).

2. Отдельные элементы модели повышения эффективности управления объектами г.

выявлены в диссертации в п. 2.2 диссертации, требуют повышения эффективности, что он относит к резервам, и выявлены и использованы (с. 119-120).  
3. Для повышения эффективности деятельности управляющих компаний автор предлагает обесцененных показатели специфику его применения, рамках этого метода кно особенности деятельности в недвижимости (с. 119-120).  
Указанные замечания в диссертации.

3. Заключение о соискании  
Диссертация Самохина управления объектами городской жилой недвижимости представляет собой самостоятельную, законченную работу, выполненную на актуальную тему и содержащую новые научные результаты. Диссертация соответствует критериям, установленным п. 9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного

п. 2.2 диссертации, требуют повышения эффективности, что он относит к резервам, и выявлены и использованы (с. 119-120).  
3. Для повышения эффективности деятельности управляющих компаний автор предлагает обесцененных показатели специфику его применения, рамках этого метода кно особенности деятельности в недвижимости (с. 119-120).  
Указанные замечания в диссертации.

#### 3. Заключение о соискании

Диссертация Самохина управления объектами городской жилой недвижимости представляет собой самостоятельную, законченную работу, выполненную на актуальную тему и содержащую новые научные результаты.

Диссертация соответствует критериям, установленным п. 9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842. Автор диссертации – Самохин Алексей Владимирович – заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Официальный оппонент  
доктор экономических наук, профессор  
кафедры «Экономика и управление в  
строительстве и жилищно-коммунальном  
хозяйстве» ФГБОУ ВПО «Самарский  
государственный архитектурно-  
строительный университет»

Н.А. Ушанова

Подпись *Ушановой*  
заверяю  
Начальник отдела  
кадров СГАСУ *04.12.2014*

Сведения об оппоненте:

Ушанова Наталья Анатольевна

доктор экономических наук, доцент

Место работы: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», кафедра «Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве», профессор

Адрес: 443001, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194

тел. (846) 242-14-16, 8-917-952-58-03

e-mail: ushanovan@mail.ru