

**Заключение диссертационного совета Д 212.223.04 на базе  
Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский  
государственный архитектурно-строительный университет» Министерства  
образования и науки Российской Федерации по диссертации  
на соискание ученой степени кандидата наук**

аттестационное дело № \_\_\_\_\_

решение диссертационного совета от 23 декабря 2014 года №6

О присуждении Самохину Алексею Владимировичу, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости» по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), принята к защите 17 октября 2014 года, протокол № 3 диссертационным советом Д 212.223.04 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, 190005 г. Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д. 4, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 2 мая 2012 года № 186/нк., приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 14 октября 2013 № 677/нк.

Соискатель Самохин Алексей Владимирович 1979 года рождения. В 2003 году соискатель окончил Московскую государственную технологическую академию. С 2013 по 2014 г. обучался в заочной аспирантуре ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», Министерство образования и науки РФ. В настоящее время работает в ООО «Атри» (г. Москва) начальником управления операций с недвижимым имуществом.

Диссертация выполнена в ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки РФ на кафедре экономики строительства.

**Научный руководитель** – Панибратов Юрий Павлович, доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», кафедры экономики строительства, профессор.

**Официальные оппоненты:**

**Васильева Наталья Владимировна**, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра менеджмента недвижимости, профессор.

**Ушанова Наталья Анатольевна**, доктор экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», кафедра «Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве», профессор дали положительные отзывы о диссертации.

**Ведущая организация:** Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» в своем положительном заключении, подписанном Лукмановой Инессой Галеевной, доктором экономических наук, профессором, заведующей кафедрой экономики и управления в строительстве и утвержденном Пустовгаром Андреем Петровичем, кандидатом технических наук, профессором, проректором по научной работе ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», указала, что диссертация Самохина А.В. соответствует требованиям п.9 Постановления Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. №842

«О присуждении ученых степеней», предъявляемым ВАК Минобрнауки РФ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук.

Соискатель имеет 9 опубликованных научных работ, в том числе по теме диссертации 9 работ, 4 работы опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК. В работах отражены основные результаты выполненного исследования, общий объем работ - 4,7 п.л., вклад автора – 4,7 п.л.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

**публикации в периодических научных изданиях, рекомендованных ВАК РФ:**

1. Самохин, А.В. Государственное регулирование сферы управления объектами жилой недвижимости [Текст]/А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №6(41). – С.194-199. (0,7 п.л.)

2. Самохин, А.В. Капитальный ремонт как фактор повышения эффективности управления объектами жилой недвижимости [Текст] /А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2014. – №3 (44). – С.238-245. (0,8 п.л.)

3. Самохин, А.В. Потребительская оценка эффективности управления объектами жилой недвижимости [Текст]/А.В.Самохин// Вестник гражданских инженеров. – 2014. – №4(45). – С.118-122. (0,5 п.л.)

4. Самохин, А.В. Особенности жилой недвижимости как объекта управления[Текст]/А.В.Самохин //Экономика и предпринимательство. – 2014. – № 7(48). – с. 518-521. (0,7 п.л.)

**Прочие публикации:**

5. Самохин, А.В. Стандартизация деятельности по управлению объектами жилой недвижимости[Текст]/А.В.Самохин//Жилищная экономика. – 2012. – № 1/2(13/14). – С. 47-56. (0,5 п.л.)

На диссертацию и автореферат поступили отзывы:

1) ФГБОУ ВПО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет», доктор экономических наук, доцент кафедры организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью Мещерякова О.К.

*Отзыв положительный. Имеется замечание:* «автор, рассматривая организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта жилых объектов, на самом длительном этапе жизненного цикла недвижимости - его эксплуатации, нечетко определяет возможные гарантии, предоставляемые предлагаемым агентством, процесс накоплений на специальном счете жильцов и экономический результат, включающий в себя сокращение непроизводительных затрат, но при этом имеющий дополнительные финансовые расходы»;

2) ФГБОУ ВПО «Самарский государственный архитектурно-строительный университет», доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве» Ермолаев Е.Е.

*Отзыв положительный. Имеется замечание:* «в предложенной методике оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости и внешнюю и внутреннюю оценку производит управляющая компания. Может быть, стоит рассмотреть вариант привлечения для проведения оценки третьей стороны (например, общественная организация или представители органов власти)»;

3) ФГБОУ ВПО «Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин)», кандидат экономических наук, доцент кафедры «экономика строительства и инвестиций» Лях А.Ф.

*Отзыв положительный. Имеются замечания:* «1) в разработанной модели повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости (рис.1) и контексте описания ее построения не отражены роль государства в рамках модели и возможности использования результатов оценки эффективности управления жилищным фондом города, например, с целью регулирования рынка жилищно-эксплуатационных услуг, что актуально в силу

- в работе не рассматриваются проблемы ветхого и аварийного жилья, которые не нашли решения в данном исследовании;

- автор предлагает осуществлять оценку эффективности управления объектами городской недвижимости, но не указывает структуры, которые должны выполнять анализ результативности и выстраивать рейтинг управляющих компаний.

7) ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой организации и управления в строительстве Бузырев В.В.

*Отзыв положительный. Имеется замечание:* «при рассмотрении вопросов совершенствования деятельности управляющих компаний следует больше внимания уделять проблеме обеспечения своевременного и полного поступления платежей проживающих, поскольку это влияет на финансовые результаты деятельности компании».

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их широкой известностью в этой отрасли науки и способностью определить научную и практическую ценность диссертации, спецификой и актуальностью их основных научных работ.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

**разработаны** основные направления развития механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости, включая усиление роли и ответственности управляющих компаний как одного из важнейших элементов исследуемого механизма, и который, в отличие от существующих на практике подходов, создает возможность комплексного повышения эффективности управления за счет улучшения эксплуатационных характеристик объектов и условий проживания в них, снижения непроизводительных затрат в процессе управления объектами городской жилой недвижимости как вида экономической деятельности;

**разработана** методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, особенностью которой является объединение потребительской оценки результатов управления со стороны проживающих и оценки результатов управления как вида экономической деятельности со стороны хозяйствующих субъектов, что позволяет дать комплексную оценку эффективности управления объектами городской жилой недвижимости и построить потребительский рейтинг управляющих компаний;

**предложена** модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, разработанная с учетом выявленных в ходе исследования проблем и предпосылок, отражающая особенности предлагаемого подхода и позволяющая управлять жизненным циклом объекта путем увеличения срока его эксплуатации за счет своевременного восстановления технических параметров объектов;

**доказана** необходимость формирования для каждого объекта управления комплекса плановых документов (стратегии развития, перспективного (пятилетнего) и текущего (годового) плана управления) и разработан алгоритм формирования наиболее востребованного в настоящее время годового плана управления, учитывающего особенности объекта управления и возможности собственников по его содержанию;

**введена** уточненная трактовка понятия механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости как совокупности взаимосвязанных и взаимообусловленных форм, методов и инструментов достижения целей управления такими объектами при оптимальных затратах необходимых для этого материальных, финансовых и трудовых ресурсов.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

**доказаны** научные положения, вносящие существенный вклад в расширение представлений об эффективности управлении объектами городской жилой недвижимости, позволяющие расширить границы применимости механизма эффективного управления такими объектами;

**применительно к проблематике диссертации результативно использован**

комплекс базовых научных методов исследования: методов системного подхода к решению исследуемой проблемы, анализа, синтеза, методов экономико-статистической обработки информации, экономико-математического моделирования.

**изложены** ключевые факторы развития механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости, включающие оптимизацию эксплуатационных затрат, улучшение технического состояния объекта, информационное обеспечение, инновационную активность, развитие конкуренции и повышение активности собственников;

**раскрыты** и систематизированы проблемы управления объектами городской жилой недвижимости и предпосылки повышения его эффективности, позволившие определить основные пути решения этой задачи;

**изучены** особенности городской жилой недвижимости как объекта управления, влияющие на эффективность управления.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

**разработаны и внедрены** в практическую деятельность ООО «Управляющая компания Старкт» рекомендации по формированию комплекса плановых документов и алгоритм формирования пообъектных планов управления жилой недвижимостью; материалы и выводы диссертационного исследования использованы в учебном процессе Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета при чтении курса лекций и подготовке учебно-методических материалов по дисциплине «Экономика строительства»;

**определены** приоритетные меры по практическому применению предложенного в диссертации подхода к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости и направления дальнейших исследований, позволяющие расширить теоретические и практические границы предлагаемого подхода;

**создана** методика оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, позволяющая построить по ее итогам рейтинг управляющих компаний, предназначенный для обеспечения обоснованного выбора собственниками жилья управляющей компании для своего дома;

**представлены** методические рекомендации по совершенствованию деятельности управляющих компаний на основе внедрения системы контроллинга, учитывающие особенности их деятельности и позволяющие ввести единые стандарты контроля, учета и отчетности по подразделениям компании и по объектам управления, упрощающие автоматизацию процесса управления и способствующие повышению его эффективности.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

**теория** в части предложенного научно-методического подхода к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости построена на известных, проверяемых данных, анализе обширного перечня трудов отечественных и зарубежных ученых,

**идея** базируется на анализе практики управления объектами жилой недвижимости в городах России, обобщении передового научного и практического опыта в исследуемой области;

**использованы** результаты исследований ведущих ученых по исследуемой проблематике, официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ и ее территориальных управлений, нормативно-правовые акты, материалы органов управления и научно-исследовательских организаций.

**установлено** качественное совпадение авторских результатов с результатами, представленными в независимых источниках, логика и аргументация автора не противоречат уже достигнутым другими исследователями результатам, а уточняют и дополняют их;

**использованы** современные методики сбора и обработки исходной информации, сравнительного анализа и синтеза.

**Личный вклад соискателя** состоит в обосновании научно-методического подхода, разработке теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости в современных экономических условиях, в непосредственном участии соискателя в сборе и обработке исходной информации и выполнении соответствующих аналитических расчетов, сравнений и обобщений, самостоятельной постановке цели и задач исследования, получении новых научных результатов и их апробации.

На заседании 23 декабря 2014 г. диссертационный совет Д 212.223.04 принял решение присудить Самохину Алексею Владимировичу ученую степень кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство). При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 15 человек, из них 9 докторов наук по профилю рассматриваемой диссертации 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), участвовавших в заседании, из 21 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за - 15, против - нет, недействительных бюллетеней - нет,

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**  
диссертационного совета  
Д 212.223.04,  
доктор экономических наук,  
профессор

2  
Асаул Анатолий Николаевич

**УЧЕНЫЙ СЕКРЕТАРЬ**  
диссертационного совета  
Д 212.223.04,  
доктор экономических наук,  
профессор

Асаул Вероника Викторовна

«23» декабря 2014 г.