

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

доктора экономических наук Селютиной Ларисы Григорьевны  
на диссертацию Малькевич Екатерины Александровны «Развитие  
организационно-экономического механизма управления инвестициями в  
строительство объектов комплексной жилой застройки», представленной 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 темы исследования**

Обеспечение потребности в жилье является важнейшим условием развития общества и необходимым условием существования человека. Особенностью современного этапа развития российского общества является обеспечение потребности не только в самом жилье, но и в создании среды, отвечающей современным представлениям о комфортных и благоприятных условиях проживания, т.е. урбанизированной среды нового типа, обладающей специфическими характеристиками и имеющей качественно иную сущность, по сути, речь идет о комплексной жилой застройке городских территорий.

Комплексная жилая застройка является основой для роста жилищного фонда и основным вектором жилищного строительства Санкт-Петербурга на ближайшие годы. Сегодня проекты комплексной жилой застройки в крупных городах России формируют собственную практику и опыт реализации, но всех их объединяет то, что они являются не только масштабными, но и дорогостоящими проектами, требующими большого объема инвестиций, и для реализации которых привлекается множество подрядных организаций. Все это обуславливает необходимость координирования всех процессов, связанных с реализацией проектов строительства объектов комплексной жилой застройки городских территорий. Практика подтверждает необходимость совершенствования механизма, связанного с обеспечением эффективного управления инвестициями в проекты комплексной жилой застройки, поскольку наблюдается негативная тенденция нарушения сроков ввода в эксплуатацию объектов жилой недвижимости и превышение объемов инвестиций этих проектов.

Вышеизложенное подтверждает актуальность темы диссертационного исследования Малькевич Екатерины Александровны, его научную новизну и практическую направленность.

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

Аргументированность представленных в диссертации Малькевич Е.А. научных положений, выводов и рекомендаций является результатом правильной постановки цели и задач исследования, логичной структуры диссертации.

Проработка трудов отечественных и зарубежных авторов определяет обоснованность выводов и рекомендаций. Автором изучены и положены в основу работы труды ученых, посвященных проблемам управления инвестиционно-строительными проектами в области жилищного строительства, включая вопросы оценки затрат и снижения стоимости таких проектов.

Полученные результаты в значительной степени систематизированы и доведены до возможности их практического применения.

Работа написана грамотным языком, стиль изложения соответствует требованиям, предъявляемым к написанию научных работ. Результаты исследования опубликованы в открытой печати, апробированы на международных и всероссийских научно-практических конференциях, внедрены в деятельность АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и ООО «КапСтрой».

Все вышеуказанное в целом обеспечивает высокую степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

## **3. Достоверность и новизна результатов исследования**

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обеспечена применением методов системного анализа и синтеза, логического и сравнительного анализа, теории принятия управленческих решений, методов экспертных оценок, ранжирования, классификации и систематизации, экономико-математического моделирования и статистической обработки данных.

Научная новизна диссертационного исследования обусловлена глубокой проработкой и дополнением теоретического и методического комплекса методов оценки стоимости инвестиционно-строительных проектов, а также разработкой концепции управления инвестициями. В диссертации содержится ряд элементов научной новизны, достигнутой посредством авторского подхода к анализу выбранной темы.

В диссертационном исследовании систематизирован и уточнен теоретический инструментарий: дано авторское определение «проекта комплексной жилой застройки», на основе анализа подходов к реализации проектов комплексной жилой застройки и изучения основных критериев оценки тенденций их развития, практикуемых в России и Европе,



предложена классификация факторов, негативно влияющих на реализацию проектов комплексной жилой застройки (стр. 18-19), применение которой позволит учесть особенности осуществления таких проектов.

Для оценки факторов влияния на конечные показатели проекта автором систематизированы риски реализации проектов комплексной жилой застройки и сформулированы основные направления их снижения (стр.49-50).

Автором на основании статистических данных о жилищном строительстве и проектах комплексной жилой застройки, реализуемых в России и Санкт-Петербурге предложена методика оценки различных вариантов реализации проекта комплексной жилой застройки и поэтапной корректировки хода его выполнения (стр. 94). Представленные новые научные результаты являются ключевыми элементами предложенной автором модели определения общей величины инвестиций в реализацию проектов комплексной жилой застройки. Данная модель построена с учетом тщательно подобранных подходов и методов определения стоимости таких масштабных проектов как проекты комплексной жилой застройки.

Важным новым результатом исследования можно считать разработку организационно-экономического механизма управления инвестициями в проекты комплексной жилой застройки, который базируется на использовании сценарного подхода и аппарата динамического программирования (стр. 99-103), что дает возможность принимать ряд последовательных решений, обеспечивающих оптимальность развития процесса в целом. Данный механизм, на наш взгляд, обеспечивает создание условий оптимизации затрат на основе регулирования отношений в процессе формирования стоимости проекта строительства объектов комплексной жилой застройки на различных стадиях его реализации.

Заслуживает внимания разработанный автором алгоритм реализации проектов комплексной жилой застройки, детализирующий основные элементы организационно-экономического механизма управления инвестициями в проект комплексной жилой застройки и, опираясь на который возможно оптимальным образом выбрать вариант реализации проекта с максимальной вероятностью его выполнения в пределах запланированных инвестиций (стр. 116-123).

#### **4. Замечания и недостатки по работе**

В целом диссертационная работа оценивается положительно, исследование выполнено на высоком научном уровне, имеет достаточную степень обоснованности научных результатов, положений и выводов. Вместе с тем следует отметить ряд недостатков.

1. Предметом исследования в диссертационной работе (стр. 6) автор рассматривает управленческие отношения, возникающие в процессе

инвестирования и реализации проектов комплексной жилой застройки, вне организационно-экономических отношений, что несколько диссонирует с целью исследования

2. Автором в параграфе 3.2 уделено большое внимание описанию разработанной в рамках исследования экономико-математической модели регулирования бюджета проекта комплексной жилой застройки. Ее следовало бы представить как новый научный результат, поскольку она могла бы стать предметом научной дискуссии, и при условии доказательства ее корректности – расцениваться как практический результат.

3. Четвертый пункт научной новизны (автореф. стр. 5) по мнению автора посвящен разработке организационно-экономического механизма управления инвестициями в проекты комплексной жилой застройки (автореф. стр. 14-17), но какие его элементы относятся к организационным, а какие к экономическим непонятно. Мало это объясняет и приведенный на стр. 15 автореферата рис. 2, который по своему содержанию ближе к схеме или алгоритму, чем к механизму. Все это затрудняет восприятие содержания работы.

4. Не совсем ясно, насколько точно с помощью экспертной оценки (автореф. стр. 17) удастся определить варианты реализации инвестиционного проекта комплексной жилой застройки наиболее экономически выгодные для исполнения бюджета. Наличие погрешности может значительно исказить результаты оценки, поэтому следовало бы предусмотреть соответствующие меры для ее устранения.

Однако, указанные замечания не снижают общую научную и практическую значимость выполненного исследования, что позволяет сделать положительное заключение о работе в целом.

## **5. Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным положением о порядке присуждения ученых степеней**

Диссертация Малькевич Е.А. является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития соответствующих отраслей знаний – экономики и управления строительством, выполненной на актуальную тему и представляющая собой завершённое научное исследование.

Содержание диссертации соответствует заявленной специальности. Автореферат полно и точно передает ее содержание, стиль и логика изложения способствуют пониманию основных результатов исследования. В публикациях автора по теме диссертации отражены ее основные результаты.

Диссертация Малькевич Е.А. «Развитие организационно-экономического механизма управления инвестициями в строительство объектов комплексной жилой застройки» соответствует критериям, установленным п. 9 Положения о присуждении ученых степеней,



утвержденного постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 «О порядке присуждения ученых степеней» (в ред. Постановления Правительства РФ от 02.08.2016 № 748).

Автор диссертационной работы – Малькевич Екатерина Александровна – 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:

профессор кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» ФГБОУ ВО «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I»  
доктор экономических наук,  
профессор

Лариса Григорьевна Селютина



Подпись руки	<i>Селютина Л. Г.</i>
Удостоверяю.	
Начальник Службы управления персоналом университета	<i>Г.Е. Егоров</i>
	<i>10.08.2019</i> г.

### Сведения об оппоненте:

Селютина Лариса Григорьевна

доктор экономических наук, профессор

Место работы: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I»,

кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве», профессор

Адрес: 190031, Санкт-Петербург, Московский проспект, д.9, ауд. 9-133,

e-mail: [ems@pgups.ru](mailto:ems@pgups.ru)

тел. (812) 457-85-05