

## ОТЗЫВ

на автореферат диссертационного исследования

Самохина Алексея Владимировича на тему «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости», представленного к защите 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).

В современной России около двух трети населения проживают в городах, заселяя различные объекты жилой недвижимости. Как верно заметил автор, наиболее типичным, востребованным на рынке жилищного строительства является – многоквартирный жилой дом (с.8), имеющий свои технические, экономические, социальные и управленческие особенности в процессе эксплуатации. Управление данным объектом недвижимости сопряжено не только с его индивидуальными, а иногда уникальными особенностями, но также связано с рядом проблем. Прежде всего, сбалансированности интересов жильцов-потребителей жилищно-коммунальных услуг, органов местного самоуправления, ресурсоснабжающих компаний и управляющей организации, объединяющей в своей профессиональной деятельности интересы всех участников процесса предоставления и потребления услуг с учетом собственного бизнес-результата. Возможность осуществления эффективного управления объектами недвижимости в городах проблема серьезная, актуальная требующая новых инновационных подходов и решений, в связи с этим выбранная тема диссертационного исследования не вызывает сомнений.

Механизм управления объектами городской жилой недвижимости с позиции авторской формулировки (с.10) логично определяет путь повышения эффективности его воздействия через предложенную модель (рис.1, с.11), где центральное место отводится экономической деятельности управляющей организации с целью повышения привлекательности управления жилой недвижимостью и как следствие улучшения содержания и проживания в рассматриваемом объекте.

Комплексную оценку эффективности управления объектами городской жилой недвижимости соискатель предлагает проводить с использованием методики (с12-13), включающей внешнюю и внутреннюю оценку с позиции собственников и управляющей организации, на основе группы показателей. При этом, на основе проведенных расчетов возможно построить потребительский рейтинг управляющих компаний, что позволит пользователям жилищных услуг аргументировано осуществлять среди них необходимый выбор.

Важным исследованием данной диссертационной работы является вопрос обеспечения сохранности жилищного фонда и улучшения условий

проживания населения с помощью осуществления капитального ремонта, который находится в числе основных проблем в системе управления городской жилой недвижимостью.

Грамотное проведение капитальных ремонтных работ можно рассматривать как инвестиционные вложения, обеспечивающих сокращение эксплуатационных расходов, повышение энергоэффективности, экономию средств жильцов, направляемых на иные потребности. Вызывает интерес, разработанный автором организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта объектов городской жилой недвижимости с помощью кредитных денежных ресурсов (рис.2, с.14), позволяющей не только решить проблему финансирования, но и на конкурсной основе провести отбор подрядчиков.

Обращает на себя внимание, представленный на с.16 алгоритм формирования плана управления объектом городской жилой недвижимости, позволяющий поэтапно сформировать плановый документ, дающий возможность грамотно и обоснованно, с учетом возможных рисков, потребителям жилищных услуг проанализировать пообъектную и общую перспективу деятельности организации по управлению их многоквартирным домом, что важно для всех субъектов рассматриваемой деятельности.

При этом разработанные рекомендации по совершенствованию работы управляющих организаций на основе системы контроллинга повысит прозрачность их отчетности и возможность контроля этой формы бизнеса всеми заинтересованными лицами.

Несомненно, результаты исследования имеют теоретическую и практическую значимость для населения, предприятий сферы услуг ЖКХ, органов власти, формирующих программы поддержки и развития этого чувствительного сектора экономики.

Результаты исследования нашли свое отражение в авторских научных публикациях, а автореферат полностью соответствует идеям и выводам, содержащимся в диссертационной работе.

Положительно оценивая работу, хотелось обратить внимание на то, что в автореферате автор, рассматривая организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта жилых объектов, на самом длительном этапе жизненного цикла недвижимости – его эксплуатации, не четко 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.

В целом отмеченные недостатки не снижают научной и практической ценности проведенных автором исследований, выполненных на актуальную тему и на высоком научном уровне.

Диссертация Самохина А.В. является законченным научным трудом, который соответствует требованиям пункта 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», предъявляемым к диссертациям на

соискание учёной степени кандидата экономических наук. Автор диссертации – Самохин Алексей Владимирович – заслуживает присуждения ему ученой степени кандидата экономических наук.

Доктор экономических наук, доцент кафедры  
Организации строительства, экспертизы и  
Управления недвижимостью ФГБОУ ВПО  
«Воронежский государственный  
Архитектурно-строительный университет»

О.К.Мещерякова

«24» ноября 2014



Почтовый адрес:  
394006, г.Воронеж, ул.Краснознаменная д.15, кв.170  
Электронная почта: [onora@list.ru](mailto:onora@list.ru)  
Телефон: 8(473)2764008; 9107321687