

**ОТЗЫВ  
ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

на диссертацию Самохина Алексея Владимировича «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости», представленную 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)

**Актуальность темы диссертационного исследования**

В последние годы управление городской жилой недвижимостью, представленной многоквартирными домами, является объектом достаточно активного регулирования со стороны государства, что обусловлено существующими в этой области проблемами: высокой потребностью в капитальном ремонте домов и соответственно больших средствах на эти цели, что обуславливает необходимость государственной поддержки граждан в решении этой проблемы; низкой эффективностью деятельности управляющих организаций, о чем свидетельствует убыточность многих из них и невысокий уровень содержания домов, которыми они управляют; недобросовестностью и некомпетентностью многих управляющих многоквартирными домами, что вызвало необходимость введения лицензирования этой деятельности. Решение этих проблем лежит в области совершенствования действующего механизма управления объектами городской жилой недвижимости, повышения его эффективности, чему и посвящена работа Самохина А.В.

К рассматриваемым в диссертации проблемам не раз обращались и многие другие ученые, результаты исследований которых послужили теоретической базой для данной работы. Вместе с тем, потребность в новых подходах, учитывающих изменившиеся условия хозяйствования и концентрирующих внимание на недостаточно проработанных аспектах, несомненно, существует. Таким образом, тема исследования, выполненного Самохиным А.В., является актуальной и с научной, и с практической точки зрения.

**ОТЗЫВ  
ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

на диссертацию Самохина Алексея Владимировича «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости», представленную 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)

**Актуальность темы диссертационного исследования**

В последние годы управление городской жилой недвижимостью, представленной многоквартирными домами, является объектом достаточно активного регулирования со стороны государства, что обусловлено существующими в этой области проблемами: высокой потребностью в капитальном ремонте домов и соответственно больших средствах на эти цели, что обуславливает необходимость государственной поддержки граждан в решении этой проблемы; низкой эффективностью деятельности управляющих организаций, о чем свидетельствует убыточность многих из них и невысокий уровень содержания домов, которыми они управляют; недобросовестностью и некомпетентностью многих управляющих многоквартирными домами, что вызвало необходимость введения лицензирования этой деятельности. Решение этих проблем лежит в области совершенствования действующего механизма управления объектами городской жилой недвижимости, повышения его эффективности, чему и посвящена работа Самохина А.В.

К рассматриваемым в диссертации проблемам не раз обращались и многие другие ученые, результаты исследований которых послужили теоретической базой для данной работы. Вместе с тем, потребность в новых подходах, учитывающих изменившиеся условия хозяйствования и концентрирующих внимание на недостаточно проработанных аспектах, несомненно, существует. Таким образом, тема исследования, выполненного Самохиным А.В., является актуальной и с научной, и с практической точки зрения.

### **Научная новизна и практическая значимость результатов исследования**

Научная новизна исследования в целом заключается в обоснованном автором научно-методическом подходе к развитию механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости и рекомендациях по его практическому воплощению. В числе конкретных научных результатов следует отметить:

- выявленные и систематизированные в таблице 1.10 проблемы, предпосылки и пути повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости (с. 42-48 диссертации);

- факторы, принципы и модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, представленные во второй главе диссертации;

- методику оценки эффективности, изложенную на с. 78-88 диссертации, которая включает алгоритм, показатели эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, порядок их расчета, рекомендации по построению потребительского рейтинга управляющих компаний по результатам оценки;

- организационно-экономический механизм проведения капитального ремонта многоквартирных домов, в состав которого включены банки и гарантийные агентства, что позволяет ускорить сроки ремонта и сократить непроизводительные эксплуатационные затраты (с.98-103);

- алгоритм формирования пообъектных планов управления (рис.3.3), рекомендации по составлению таких планов (с.111-115);

- рекомендации по внедрению системы контроллинга в компаниях, осуществляющих управление объектами городской жилой недвижимости, изложенные в параграфе 3.3. диссертации.

Практическая значимость проведенного автором исследования заключается в разработке алгоритмов, схем, показателей, рекомендаций, позволяющих провести оценку эффективности управления объектами жилой недвижимости в городах и предпринять конкретные меры по ее

повышению, способствующие развитию механизма эффективного управления такими объектами на практике.

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

Представленные в диссертации научные положения, выводы и рекомендации являются результатом корректного применения научных методов познания, анализа и обобщения работ ведущих отечественных и зарубежных экономистов в исследуемой области знаний. Для получения обоснованных результатов автором использовались системный подход, качественный и количественный анализ, моделирование. Исследование базируется на официальных статистических данных, собранных автором, на действующих нормативно-правовых документах.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обусловлена правильной постановкой цели и задач исследования, логичной структурой диссертации, что вытекает из анализа текста диссертации. Содержание диссертации отражает последовательный процесс достижения цели и решения поставленных автором задач. Результаты исследования в значительной степени систематизированы и доведены до возможности их практического применения.

Работа написана грамотным русским языком, стиль изложения соответствует научным работам. Результаты исследования опубликованы в открытой печати, апробированы на международных научно-практических конференциях.

Это обеспечивает требуемую степень достоверности полученных автором результатов и дает возможность их использования для проведения дальнейших исследований по данной проблематике, а также в практической деятельности по управлению объектами жилой недвижимости в городах России.

**Замечания по диссертации**

1. В параграфе 1.3. диссертации представлен SWOT-анализ сферы управления объектами городской жилой недвижимости, в котором в блоке

«слабые стороны» автор справедливо указывает на отсутствие действенной системы общественного контроля, однако далее в диссертации этот вопрос не получил должного развития (с.41-45).

2. Рассматривая в качестве фактора повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости информационное обеспечение процесса управления, автор достаточно подробно излагает связанные с этим задачи органов власти, однако при этом не раскрывает также детально те задачи, которые стоят в этой области перед управляющими компаниями и самими собственниками жилья. Полагаю, что на уровне объекта недвижимости информационное обеспечение процесса управления играет не менее важную роль, чем на уровне города (с.58-59).

3. Раскрывая содержание блока «Анализ рисков» в разработанном алгоритме формирования плана управления объектом жилой недвижимости (рис.3.3, с.111-113), автор не учитывает риски, связанные с нанесением ущерба общему имуществу дома со стороны проживающих или посетителей. На практике зачастую требуются немалые расходы на устранение ущерба, поэтому такие риски следует учитывать при составлении плана.

Указанные замечания не снижают научную и практическую значимость выполненного исследования, что позволяет сделать положительное заключение по работе в целом.

#### **Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней**

Диссертация «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости» представляет собой актуальную, самостоятельно выполненную, завершённую научно-квалификационную работу, имеющую важное значение для теории и практики управления жилой недвижимостью в городах России.

Содержание диссертации соответствует заявленной специальности. Автореферат полно и точно передает ее содержание, стиль и логика его изложения способствует пониманию основных результатов исследования.

В публикациях автора по теме диссертации отражены ее основные результаты.

По своему научно - методическому уровню и полученным результатам диссертация соответствует критериям, установленным п.9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 года №842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук.

Автор диссертационной работы 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 –  
профессор кафедры менеджмента недвижимости  
ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский  
государственный экономический университет»,  
доктор экономических наук, проф

Н.В. Васильева

Сведения об оппоненте:

Васильева Наталья Владимировна

доктор экономических наук, профессор

Место работы: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра менеджмента недвижимости

Адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 21. тел. (812) 602-23-23

e-mail: [vasileva.n@unecon.ru](mailto:vasileva.n@unecon.ru)

27.11.2014 г.