

«Утверждаю»

Проректор

ФГБОУ ВПО «Московский государственный  
строительный университет»

к.т.н., профессор

А.П. Пустовгар

«декабрь» 2014 г.

### ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» на диссертацию Самохина Алексея Владимировича на тему «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 исследования

Рост масштабов жилищного строительства в России существенно расширяет потребность в эффективном управлении жилой недвижимостью, особенно в городах. В этом нуждаются все задействованные в управлении стороны: органы власти, управляющие компании, собственники жилья. Органы власти заинтересованы в том, чтобы обеспечивалось надлежащее содержание многоквартирных домов и благоприятные условия проживания в них. Повышение эффективности управления для управляющих компаний означает возможность укрепления рыночных позиций, расширения бизнеса и соответствующего этому увеличения доходов. Собственники жилья заинтересованы в том, чтобы их средства на содержание домов расходовались эффективно, с максимальной отдачей.

Однако на практике наблюдается иная ситуация, многие многоквартирные дома требуют неотложного капитального ремонта, их текущее содержание не отвечает установленным требованиям. Собственники жилья недостаточно внимания уделяют вопросам управления своим домом, среди них есть немало должников по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, что влияет на финансовое состояние дома и возможности его содержания. Значительная часть управляющих компаний имеют убытки, выполняют свои обязанности по договору управления многоквартирным домом не в полной мере, что отражается на состоянии дома.

Решению означенных выше проблем посвящено немало научных работ, вместе с тем потребность в развитии научно-методической базы управления объектами жилой недвижимости существует, что предопределяется изменяющимися экономическими условиями, изменениями в жилищном законодательстве, появлением технологических и управленческих инноваций, которые могут быть адаптированы к задачам управления жилой недвижимостью в целях повышения его эффективности.

Данные обстоятельства подтверждают актуальность избранной автором темы исследования, ее высокую значимость для науки и практики.

#### **Обоснованность и достоверность полученных результатов, выводов и рекомендаций**

Полученные автором диссертационного исследования результаты, сделанные выводы и разработанные рекомендации основаны на методологически выверенном анализе обширного перечня литературных источников, как зарубежных, так и отечественных; изучении значительного количества нормативно-правовых документов, регулирующих современные правоотношения в сфере управления объектами городской жилой недвижимости. Не вызывают сомнений правильность и обоснованность выбора исходных данных, их корректное применение в процессе исследования. Логика и аргументация автора не противоречат уже достигнутому другими исследователями результатам в рассматриваемой области, а уточняют и дополняют их. Таким образом, использование адекватной поставленным задачам теоретической и практической базы исследования позволяет сделать вывод о требуемом уровне обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, что дает возможность использования полученных Самохиным А.В. результатов для проведения дальнейших научных исследований по данной проблематике, а также на практике, при совершенствовании деятельности управляющих компаний в жилищной сфере.

#### **Значимость полученных автором диссертации результатов для науки и практики, их научная новизна**

Результаты диссертации А.В. Самохина свидетельствуют о его личном вкладе в развитие методологии управления объектами городской жилой недвижимости. Наиболее значимыми для развития данной отрасли науки представляются следующие результаты исследования:

- совершенствование терминологического аппарата в части раскрытия понятия механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости (с. 52 диссертации);
- выявленные автором факторы развития исследуемого механизма и предложенную модель, особенностью которой является повышение

эффективности управления объектами городской жилой недвижимости за счет увеличения продолжительности фазы их эксплуатации, улучшения технического состояния и условий проживания, повышения заинтересованности управляющих компаний в таких объектах (с. 55-60, 73-76);

- разработанную методику оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, предусматривающую учет в этих целях мнения граждан, проживающих в таких объектах, а также определение эффективности деятельности управляющих компаний как хозяйствующих субъектов (п.2.3 диссертации).

К новым научным результатам диссертации, имеющим практическое значение, относятся следующие:

- разработки в области организации проведения капитального ремонта объектов городской жилой недвижимости с использованием кредитных средств и государственных гарантий, что позволяет отремонтировать объект по фактической потребности, ранее сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта (с.100-104);

- рекомендации по формированию планов управления объектами городской жилой недвижимости (с.110-116) и повышению эффективности деятельности управляющих компаний на основе внедрения системы контроллинга (с.118-121).

В целом, значимость для науки и практики результатов диссертационного исследования Самохина А.В. заключается в обосновании научно-методического подхода, включающего теоретические положения и практические рекомендации и направленного на совершенствование и развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости в современных экономических условиях.

### **Публикации и автореферат диссертации**

Теоретические и практические результаты диссертации апробированы в научной среде. Автором опубликовано 9 научных работ общим объемом 4,7 п.л., из них 4 работы опубликованы в изданиях, входящих в перечень ведущих рецензируемых научных журналов, утвержденный ВАК РФ: Вестник гражданских инженеров (Санкт-Петербург, импакт-фактор 0,173) , Экономика и предпринимательство (Москва, импакт-фактор 0,346). Основные положения и результаты исследования докладывались и обсуждались на международных научно-практических конференциях, российских и зарубежных.

В публикациях достаточно полно отражены научные положения, выносимые на защиту. В тексте диссертации и опубликованных по ней работах автором указаны ссылки на авторов и источники заимствования материалов. Список использованной литературы содержит 163 источника.

Автореферат адекватно отражает содержание диссертации и акцентирует внимание на ее основных результатах. Стиль изложения, объем автореферата соответствуют установленным требованиям.

#### **Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации**

Результаты проведенного Самохиным А.В. исследования, представленные в диссертации, могут быть использованы в деятельности органов с власти, регулирующих отношения в сфере управления жилой недвижимостью, при разработке документов, регламентирующих:

- меры по стимулированию развития рынка управления объектами городской жилой недвижимости, в особенности в части стимулирования развития конкурентной среды;

- деятельность управляющих компаний, осуществляющих управление многоквартирными домами в городах России, в частности, в области контроля качества содержания таких домов, защиты прав собственников как потребителей услуг управляющих компаний, формирования рейтингов и реестров добросовестных управляющих компаний;

- порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов и выбора способа формирования фонда капитального ремонта собственниками жилых и нежилых помещений в таких домах.

Целесообразно использовать в деятельности профильных органов власти рекомендации в области предоставления государственных гарантий тем собственникам жилья, которые приняли решение проводить капитальный ремонт с использованием кредита и в более ранние сроки, чем это указано в региональной программе, что будет способствовать сокращению сроков реализации региональных программ и экономии бюджетных средств на эти цели.

Разработанные в диссертации модель повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, методика оценки эффективности, рекомендации по внедрению системы контроллинга могут быть использованы в практической деятельности компаний, работающих в сфере управления объектами городской жилой недвижимости.

Основные теоретические положения и методические разработки целесообразно использовать в высших учебных заведениях при преподавании дисциплин в области экономики жилищной сферы и управления жилой недвижимостью при подготовке бакалавров и магистров, а также в рамках повышения квалификации и дополнительного профессионального образования.

#### **Замечания по диссертационной работе**

Теоретические и практические результаты диссертации не вызывают серьезных возражений, вместе с тем, по работе есть ряд замечаний:

1. В первой главе диссертации при рассмотрении проблем и предпосылок повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости (с. 43-49) автору следовало бы обратиться к зарубежному опыту в данной области и выявить возможности его применения в современных российских условиях.

2. В одном из пунктов научной новизны (с. 5 автореферата) автор указывает на то, что в ходе исследования раскрыты факторы повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, с чем в целом можно согласиться. Вместе с тем, в числе таких факторов (рис. 2.1, с.55) не указано совершенствование правовой базы, регулирующей эту сферу и существенно влияющей, по нашему мнению, на эффективность управления.

3. Предлагая методику оценки эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, включающую достаточно обширную оценку по многим показателям и по каждому многоквартирному дому, что предполагает существенные затраты времени и средств на ее проведение и обработку полученных результатов, автор не указывает, кем и каким образом должна проводиться такая оценка.

4. Представленные в третьей главе работы практические рекомендации направлены, в основном, на управляющие компании, в то время как многоквартирными домами управляют не только они, но и товарищества собственников жилья (ТСЖ). Однако в диссертации ТСЖ уделено мало внимания и при этом не аргументировано должным образом, почему это сделано. Это требует пояснения на защите.

Кроме того есть редакционные замечания:

- не совсем корректно сформулированы «объект» и «предмет» исследования. Объектом исследования, на наш взгляд, является «городская недвижимость», а предметом - методы совершенствования ...;

- на рис.3 (стр. 104) представлена структурная схема организационно-экономического механизма, а не механизм.

Представленные замечания не меняют общую положительную оценку диссертации.

#### **Общее заключение по диссертации**

Диссертационное исследование Самохина А.В. представляет собой самостоятельную научно-квалификационную работу, в которой содержится решение актуальной задачи повышения эффективности управления объектами городской жилой недвижимости, имеющей большое значение для развития методов и инструментов эффективного управления объектами недвижимости различного функционального назначения как отрасли знаний.

Цель и задачи исследования определены и реализованы адекватно избранной теме, содержание диссертации изложено в логически последовательной форме, стиль изложения в целом четкий и ясный, соответствует требованиям к написанию научных работ. Основные выводы,

положения и рекомендации достаточно полно аргументированы. Работа обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, и свидетельствует о личном вкладе автора в науку.

Диссертация соответствует заявленной специальности: область исследования соответствует п. 1.3.66. «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения» Паспорта научных специальностей ВАК по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Диссертация «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости» соответствует требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, а ее автор, 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).

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры экономики и управления в строительстве федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московский государственный строительный университет» (протокол №4 от 14 ноября 2014г.).

Зав. кафедрой экономики и  
управления в строительстве,  
ФГБОУ ВПО «МГСУ»  
профессор, доктор экономических наук

И.Г. Лукманова

01.12.2014г.

Адрес: г. Москва, Ярославское шоссе, 26  
+7 (495) 287-49-14  
kanz@mgsu.ru



*И. Г. Лукманова*

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ПО РАБОТЕ С ПЕРСОНАЛОМ  
М. А. КОВАЛЬ