

~ 8119 - 7554

В диссертационный совет Д 212.223.04
при ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский
государственный архитектурно-строительный университет»

Отзыв

На автореферат Д.Э.Н., профессора Андреевой Наталии Владимировны на автореферат диссертации 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) Самохина Алексея Владимировича на тему: «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости»

Актуальность исследования. Поскольку жилая недвижимость является основой удовлетворения базовой потребности человека, влияющей на развитие экономики, то по данным Росстата наблюдается рост объемов введенной жилой площади на 1000 человек по России. В этой связи возрастают потребность в услугах по управлению объектами жилой недвижимости. В настоящее время сформировалось значительное количество управляющих организаций, которые не всегда учитывают интересы собственников жилья, а чаще всего заботятся о своих собственных интересах. Многие вопросы в сфере управления объектами городской жилой недвижимости регулируются на федеральном уровне, что не всегда обоснованно и сдерживает инициативу, а с другой стороны не всегда эффективно обеспечивается управление объектами жилой недвижимости. Возникает объективная необходимость поиска альтернативных путей решения проблемы повышения эффективности управления объектами недвижимости с учетом сложившихся экономических условий и перспектив развития жилищной сферы.

Теоретическая значимость диссертационной работы заключается в обобщении накопленного опыта в вопросах практического обеспечения управления объектами жилой недвижимости обеспечивающих взаимодействие между участниками рынка жилой недвижимости, управляющей компанией, собственниками жилых объектов и потребителями.

Новизна исследования состоит в разработке организационно-экономического механизма проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома с привлечением кредита (рис.2, с.13), который позволяет ускорить сроки ремонтных работ путем предоставления субсидий из бюджета. К новым результатам, полученным лично соискателем можно отнести следующее. Предлагается создать агенство, дающее гарантии под ремонт многоквартирного жилого дома, которое путем взаимодействия с банковскими структурами обеспечит финансирование ремонта и качество выполняемых работ. Последнее обстоятельство обеспечивается отбором подрядчика на конкурсной основе путем проведения ярмарки подрядчиков при содействии местных органов власти (с. 14). Создана модель повышения эффективности управления объектами городской жилой

недвижимости (рис.1, с.11) позволяющая увеличить продолжительности фазы эксплуатации за счет возможности снижения непроизводительных затрат и повышения доходов компании. Разработана соискателем методика оценки эффективности управления (с.12) позволяющая обеспечить комплексную оценку эффективности управления, выявить недостатки и разработать мероприятия по их устранению. Методика, предложенная соискателем, позволяет определить рейтинг управляющих компаний и позволит собственникам жилья подойти обоснованно к выбору компаний.

Важное научно-практическое значение имеет обоснование и рассмотрение сделанных в работе выводов, обладающих признаками научной новизны и выносимых на защиту (с. 4-5). Автор квалифицированно определил в качестве основных проблемы управления объектами городской недвижимости и предложил механизм эффективности управления, а также обосновал необходимость формирования плановых документов и предложил алгоритм формирования таких планов (рис.3 с.15), что позволит управляющей компании выделить приоритетные задачи и оценить имеющийся потенциал.

Оценивая общие позитивные моменты диссертационного исследования Самохина Алексея Владимировича можно отметить его практическую значимость и конструктивность. Работа написана грамотно, современным профессиональным языком и вызывает интерес. Материал изложен аргументировано и логично, с использованием необходимой статистической информацией.

Замечания по диссертационному исследованию. Наряду с перечисленными выше достоинствами считаю необходимым отметить ряд недостатков и спорных моментов, требующих уточнения и разъяснений:

- не обозначены особенности ремонта и модернизации жилищного фонда с учетом собственников жилья, то есть, не рассмотрены особенности капитального ремонта неприватизированного жилья, находящегося в собственности государства;
- 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.

Тем не менее, высказанные замечания не подвергают сомнению значимость результатов и выводов автора работы. В вопросах, связанных с проблемами исследования, соискатель проявил эрудицию и глубокое научное познание. Гармоничное сочетание высокой научно-теоретической подготовленности Самохина А.В. привели к тому, что цель достигнута, задачи решены.

Несмотря на перечисленные выше недостатки в целом, диссертация является самостоятельной исследовательской работой, выполненной на высоком научном уровне, и имеет практическую и теоретическую значимость, в ней изложены результаты научных исследований, обеспечивается решение важной прикладной задачи.

Автореферат и приведенный перечень публикаций достаточно полно отражают основное содержание и главные выводы диссертационной работы.

Диссертационная работа «Развитие механизма эффективного управления объектами городской жилой недвижимости» соответствует требованиям ВАК РФ п. 9 «О присуждении ученых степеней и званий», предъявляемым к кандидатской диссертации по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), а ее автор Самохин Алексей Владимирович заслуживает присвоения ученой степени кандидата экономических наук.

Почетный работник высшего профессионального образования Российской Федерации,
доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и управления инвестициями и инновациями, действительный член МАИиЭС

Подпись Н.В.Андреевой «заверяю»
начальник УК ФГБОУ ВПО «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»

Н.В.Андреева

М.М. Малахова

01.12.2014

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых» (ВлГУ)

Адрес: 600000, г. Владимир, ул. Горького, д. 87

Тел. (4922) 53-25-75, 47-97-37, 33-13-91

Факс (4922)53-25-75, 33-13-91

E-mail: oid@.ru

Контактная информация кафедры ЭУИИ

600000, г. Владимир, ул. Горького,79,

6 корпус ВлГУ, ауд. 106

Тел. (4922) 47-75-87

E-mail:kafedra-euii@mail.ru