

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Саенко Ирины Александровны на тему
«Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства
и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий»,
представленной на соискание ученой степени доктора экономических наук
по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами:
строительство)**

Жилищное строительство в России является динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости, а решение проблем обеспеченности, доступности и комфортности жилья влияют на уровень и качество жизни населения, рациональное использование территорий и на развитие социально-экономической системы общества. Решение обозначенной научно-практической проблемы возможно на основе интеграции современных разработок по теории и методологии управления качеством жилищного строительства с учетом интересов всех участников взаимоотношений: государства (муниципалитетов), бизнеса (застройщиков) и населения (потребителей жилья). Данная аргументация позволяет сделать выводы об актуальности рассматриваемой темы диссертации.

В процессе диссертационного исследования Саенко И.А. получен ряд новых научных результатов. Автор выделила комфортность среды проживания (п.1, с.15-16) основным параметром управления качеством жилищного строительства, показав, что потребительские оценки позволяют формировать программы комплексной жилой застройки и отбора инвестиционных проектов муниципалитета.

Особый интерес вызывает развитие теории формирования жилищной потребности (п.2, с.16-17) в результате чего, предложен комплексный показатель оценки комфортности жилищных условий, учитывающий пространственную среду жилого помещения и проектные решения зданий, обустройство придомовой территории и внешнего окружения (п.3, с.17-18).

Представляет интерес предложенная автором методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды в процессе их эксплуатации. Разработанная автором методика позволяет определить степень комфортности «квартиры», «жилого дома», «микрорайона» и выбрать критерии инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости муниципального образования (п.5, с.21-25). Ценность предложенной методики заключается в расчете интегрального показателя степени комфортности, основанного на учете уровней формирования комфортности объектов жилой недвижимости «жилое помещение», «здание, многоквартирный дом», «придомовая территория, жилой комплекс» (п.4, с.18-21), системы критериев оценки комфортности объектов жилой недвижимости и формируемой ими пространственной среды (табл.1), а также индикаторов оценки степени комфортности объектов жилой недвижимости (табл.2). Полученные значения показателей интегральной оценки являются основанием для распределения объектов жилой недвижимости на классы комфортности: пониженный, стандартный, повышенный, элитный (табл.3).

Выдвигаемая в качестве научного результата оценка инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости по степени их комфортности (п.6, с.25-26) основана на альтернативном отборе с учетом интересов инвесторов, заказчиков, потребителей.

Оригинальными представляются предложенные автором критерии оценки планируемых результатов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов (социально-экономические, бюджетные, эколого-экономические) с учетом качества формируемой комфортной среды проживания и в целях выбора наиболее

сбалансированного варианта и отбора инвестиционных проектов (п.7, с.27-29). Выбор варианта комплексной застройки территории учитывает стоимостную модель ее жизненного цикла, что позволит обеспечить эффективность пространственного управления и реализации данного проекта.

Практическая значимость предложенных диссертантом подходов и методов управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий заключается в возможности их использования компаниями-застройщиками для ориентации на целевые сегменты рынка жилой недвижимости и муниципалитетами для разработки программ пространственного территориального развития. Научно-методологические положения диссертационного исследования могут быть использованы в системе подготовки кадров и повышения квалификации менеджеров и специалистов в сфере жилищного строительства, управления и оценки объектами жилой недвижимости.

В целом, оценивая положительно выполненное диссертационное исследование, следует указать и на отдельные замечания (недостатки), которых не лишена, представленная на рецензирование работа:

1. Предложенные критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости (п.6. с.25-26) не учитывают общепризнанные показатели эффективности инвестиционных проектов: чистый дисконтированный доход, внутренняя норма доходности, индекс окупаемости, срок окупаемости, рентабельность (IRR, NPV, RI, PP, ROI).

2. Вызывает сомнение высокая рентабельность застройки жилого квартала 11-ти этажными зданиями из керамического кирпича с монолитным каркасом (таблица 6., п.8. с.33).

3. Недостаточно ясно как учитывается степень комфортности жилой недвижимости от предложенных классов комфортности в табл. 3 автореферата для обоснования эффективности предложенной методики (п.8. с.30-34).

Несмотря на отмеченные недостатки, представленное диссертационное исследование Саенко И.А. расценивается как законченная научно-квалификационная работа, в которой изложены и научно обоснованы теоретические и методические положения по основным аспектам управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий.

Диссертантом решена научная проблема оценки степени комфортности проектов комплексной застройки территорий, обеспечивающая эффективное управление качеством жилищного строительства и его пространственного размещения.

Рецензируемый автореферат позволяет сделать вывод о том, что диссертационное исследование написано соискателем самостоятельно, содержит новые научные результаты, выносимые на публичную защиту, а выдвигаемые автором положения аргументированы и обоснованы. Полученные научные и практические результаты соответствуют требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, а автор диссертации Саенко Ирина Александровна заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами: строительство).

Доктор экономических наук, профессор
профессор кафедры экономики и управления
строительством и рынком недвижимости
Высшей школы экономики и менеджмента
ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет
имени Первого Президента России Б.Н. Ельцина»

Подпись
верю

Платонов Анатолий Михайлович

Адрес: 620002, г.Екатеринбург, ул. Мира, д.19, ауд. И-425
Телефон: +7 (343) 374-12-73
Факс: +7 (343) 375-41-72
Е-mail: eusrn@mail.ru
Дата: 31 мая 2019 г.