

### **ОТЗЫВ**

**официального оппонента, доктора экономических наук, профессора  
Зенкиной Марины Валентиновны на диссертационную работу Саенко  
Ирины Александровны «Развитие теории и методологии управления  
качеством жилищного строительства и повышения степени  
комфортности проектов комплексной застройки территорий»,  
представленную на соискание ученой степени доктора экономических  
наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным  
хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями,  
отраслями, комплексами (строительство)**

#### **1. Актуальность темы диссертационного исследования**

В настоящее время в России низкий уровень обеспеченности населения жильем: 25 кв. м на человека ( что существенно меньше, чем в других странах Европы, где на одного человека в среднем приходится 40 кв. м жилья; в США и Канаде - 70 кв. м; в густонаселенном Китае - 27 кв. м), в 2024 г. он должен составить 30 кв. м. Для решения данной задачи необходимо, чтобы объемы жилищного строительства выросли с 80 млн. кв. м до 120 млн. кв. м в год к 2024 году. Учитывая отмеченное, основной целью государственной жилищной политики в настоящее время должен явиться переход к эффективному функционированию и развитию жилищной сферы, а важнейшей задачей - создание комфортной и благоприятной среды для проживания. Комфортность жилой среды, в значительной степени обуславливая здоровье и продолжительность жизни человека, его психологическое состояние, среду формирования личности, является оценкой уровня развития общества и благосостояния населения.

Следует отметить, что без базовых удобств в доме в настоящее время продолжают жить 13,8% россиян. По данному показателю из включенных в рейтинг ОЭСР стран Россия – на предпоследнем месте. В среднем по стране удобствами обеспечено только 66% жилья. Данное обстоятельство определяет необходимость кардинального повышения комфортности жилища и обеспечения благоприятных условий проживания, что, в свою очередь, требует разработки критериев оценки комфортности среды проживания.

Одновременно возникает потребность в планировании жилищной застройки, типах жилища не только по этажности зданий, количеству квадратных метров на человека, но и по степени комфортности, их экономической доступности для населения.

При этом необходима разработка новых подходов к анализу и оценке качества жилищного строительства как отрасли, формирующей комфортность среды проживания, результаты функционирования которой зависят от уровня взаимодействия участников строительства.

Указанные выше обстоятельства обуславливают актуальность и значимость проведенного научного исследования, направленного на развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства на основе согласованности экономических интересов его участников, формирования комфортной среды проживания с учетом потребностей населения.

## **2. Степень обоснованности научных положений и полученных результатов**

Рассмотрение диссертации позволило сделать вывод о высоком качестве выполненной работы в теоретическом, методологическом и практическом аспектах. Логика диссертационного исследования (рис. 1.4, стр. 46) обусловлена выдвинутой научной гипотезой, сформулированной целью и поставленными задачами, решение которых позволило подтвердить гипотезу исследования. Автор (объем диссертационной работы 260 страниц) раскрыл существующие проблемы повышения качества продукции жилищного строительства и развития комфортной жилой среды, сформулировал рекомендации по их решению. При этом предложения автора носят как экономический (формирование стоимости жилой недвижимости с учетом дифференциации потребительских характеристик объектов и формируемой ими пространственной среды по степени комфортности; определение стоимостной модели жизненного цикла проекта комплексной застройки территории и др.), так и управленческий (определены этапы и критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости; разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (инвесторов) и др.) характер.

Авторский вклад в решение существующих проблем повышения качества жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания отмечен в справках о внедрении, подтверждающих значимость исследований автора как для органов исполнительной власти (Департамент градостроительства администрации г. Красноярска), так и для бизнес-сообщества (ряд компаний - застройщиков г. Красноярска).

Важным научным результатом *первой главы* явилось доказательство того, что качество продукции жилищного строительства и создаваемых объектов жилой недвижимости, обладающих различными потребительскими характеристиками в связи с разными требованиями приобретателей жилья, может быть оценено степенью комфортности среды проживания.

Во *второй главе* автором на основе системного подхода к исследованию потребности в жилье и способах ее удовлетворения выделены факторы, определяющие комфортность, ценность и стоимость объектов жилой недвижимости, что позволило систематизировать требования потребителей к комфортности жилищных условий, которые автор предлагает рассматривать в качестве основы формирования комфортной среды проживания при в удовлетворения жилищных потребностей.

В *третьей главе* диссертант с целью формирования комфортной среды проживания рассматривает современные концепции управления и развития сферы жилищного строительства; обосновывает необходимость разработки методологического подхода к управлению и развитию данной сферы на основе дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности с учетом социально-имущественной стратификации населения России.

Соискателем в *четвертой главе* исследуются существующие методические подходы к дифференциации жилых объектов по степени комфортности; разрабатывается собственная методика оценки и классификации их (объектов жилья) и создаваемой ими пространственной среды, в основу которой положено структурирование уровней формирования комфортности жилья в процессе эксплуатации; для каждого из них определена степень комфортности в зависимости от значений индикаторов, характеризующих состояние среды проживания. Здесь же разработан алгоритм проведения и определены параметры оценки инвестиционной привлекательности объектов жилищного строительства, характеризующие их потребительские свойства на локальном рынке жилья.

В *пятой главе* автором разработан алгоритм выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории; предложены показатели оценки результативности такой застройки и отбора инвестиционных проектов для муниципалитетов на основе моделирования стоимости жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки микрорайона, что, несомненно, является существенным научным результатом и имеет важное практическое значение.

Следует отметить, что научная значимость отдельных полученных результатов подтверждена конкретными примерами в ходе исследования: так, например, обоснована эффективность внедрения разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности на основе разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории в г. Красноярске с учетом согласованности интересов компании - застройщика и городского муниципалитета.

Результаты представленного диссертационного исследования получены на основе использования комплекса научных методов, включающих анализ и синтез, индукцию и дедукцию, моделирование, специальные методы экономического анализа и принятия решений, а также системный и комплексный подход, морфологическое моделирование, социологический

опрос, методы формализации и экспертных оценок, сравнения, обобщения и др.

Участие в значительном числе научно-практических конференций, 8 (восемь) из которых являлись международными или с международным участием, публикация 20 (двадцати) статей в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК, и 3 (трех) монографий по теме исследования, позволяет сделать вывод о том, что полученные автором результаты в достаточной степени обсуждены и апробированы.

Рассмотрение диссертационного исследования позволяет заключить, что его научные положения и результаты актуальны, обоснованы и значимы.

### **3. Оценка научной новизны и достоверности положений, выносимых на защиту**

Оценку научной новизны положений, выносимых на защиту, представляется целесообразным провести в соответствии с заявленными автором пунктами паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)», а именно:

*п. 1.3.65. «Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции»:*

- доказана необходимость расширения группы эстетических показателей качества при проектировании жилой застройки микрорайона показателем «комфортность среды проживания». Наличие данного показателя способствовало бы не только повышению качества жизни населения, но и получению большего экономического эффекта для инвестора при строительстве объектов недвижимости в данном микрорайоне. В настоящее время в трудах ученых показателю «комфортность», который мог бы быть отнесен к эстетическим показателям качества, особого внимания не уделяется (раздел 1.1, стр. 33-34, стр. 42-46);

- предложен системный подход к исследованию понятия «жилищная потребность», который учитывает параметры удовлетворения потребности в жилье с учетом временного периода, в течение которого домохозяйство согласно жить в текущих условиях, при текущем уровне доходов и степени комфортности среды проживания (раздел 2.1, стр. 77-89);

- систематизированы требования потребителей к качеству, комфортности жилищных условий и исследованы методологические подходы к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте формирования комфортной среды проживания с целью удовлетворения потребностей в жилье (раздел 2.3, стр. 104-111);

- предложен авторский подход к классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности создаваемой ими пространственной жилой среды, основанный на разграничении зон воздействия внутренних и внешних факторов, формирующих комфортность среды проживания, и отличающийся от существующих подходов структурированием уровней

комфортности жилых объектов в процессе их эксплуатации (раздел 3.3, стр. 133-141, раздел 4.1, стр. 141-143, раздел 4.2, стр. 149-157);

- разработана методика оценки степени комфортности «квартиры», «жилого дома» и «микрорайона», что позволяет сбалансировано определять критерии инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости муниципального образования (раздел 4.3, стр. 157-171);

*п. 1.3.61 «Развитие методологических подходов к экономике и управлению различными направлениями капитального строительства»:*

- определены этапы и критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости с целью принятия экономически целесообразных решений в процессе выбора альтернативных вариантов проектов комплексной жилой застройки территории (раздел 4.1, стр. 144-149);

- предложены критерии оценки планируемых результатов реализации проектов комплексной жилой застройки территории для муниципалитетов с учетом качества формируемой комфортной среды проживания; с целью выбора наиболее сбалансированного варианта комплексной застройки микрорайона предложено учитывать стоимостную модель его жизненного цикла (раздел 5.2, стр. 193-201);

- разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и заказчиков - застройщиков с целью повышения эффективности формирования комфортной среды проживания (раздел 5.1, стр. 180-186);

- обоснован эффект от внедрения разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности на основе разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (инвесторов) (на примере выбора варианта застройки жилого микрорайона г. Красноярска) (раздел 5.3, стр. 205-219).

Таким образом, по всем заявленным пунктам Паспорта специальности автором полученные результаты обладают научной новизной.

#### **4. Теоретическая и практическая значимость**

Диссертационное исследование Саенко И. А., направленное на повышение качества продукции жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания, обладает как теоретической, так и практической значимостью.

**Теоретическая значимость исследования заключается в следующем:**

- автор обосновывает необходимость выделения в качестве отдельного научного термина показателя «комфортность среды проживания», позволяющего увязать процессы проектирования и строительства жилых зданий и прилегающей территории в единый комплексный показатель

качества продукции жилищного строительства, что сегодня актуально в связи с реализацией национального проекта «Жилье и городская среда»;

- в работе уточнено понятие «жилищная потребность», которое, по мнению автора, необходимо рассматривать с учетом временного периода, в течение которого домохозяйство согласно жить в текущих условиях при текущем уровне доходов и степени комфортности среды проживания, что позволит точнее планировать потребность в жилье различной степени комфортности;

- обоснован и разработан методологический подход к классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности формируемой пространственной среды, основанный на разграничении зон воздействия внутренних и внешних факторов комфортности жилья как для отдельных домохозяйств, так и в целом для населения;

- в целях повышения эффективности формирования комфортной среды проживания для населения автором разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории, основанный на согласовании интересов органов исполнительной власти в лице муниципалитетов и компаний - застройщиков, способствующий достижению планируемых результатов реализации проекта комплексной застройки территорий и росту общественного благосостояния;

- предложены стоимостная модель жизненного цикла проектируемого микрорайона и критерии оценки планируемых результатов реализации альтернативных проектов застройки территории с учетом качества формируемой комфортной среды проживания, что позволит администрации муниципалитета более взвешенно принимать решения при выборе варианта проекта комплексной жилой застройки территории.

#### **Практическая значимость исследования состоит в следующем:**

- систематизированы требования потребителей к комфортности жилищных условий пространственной среды, которые оцениваются ими применительно к характеристикам жилых помещений в здании с учетом состояния придомовой территории, инфраструктуры микрорайона, комфортности внешнего окружения, природно-климатических условий, возможностей трудоустройства и пр.;

- разработана методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды по уровням зон формирования комфортности, что позволяет проектировать степень комфортности «квартиры», «жилого дома», «микрорайона» и на этой основе принимать решение при выборе объекта инвестирования;

- с целью принятия экономически обоснованных решений при выборе вариантов объектов инвестирования в жилищном строительстве определены этапы и критерии оценки их инвестиционной привлекательности;

- на основе разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории с учетом согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков, проведенного морфологического и экономического моделирования вариантов застройки

жилого микрорайона в г. Красноярске обоснован эффект от использования разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности;

- положения диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе как при преподавании дисциплин, связанных с управлением качеством продукции жилищного строительства, с изучением системы взаимодействия участников жилищного строительства, с экономикой и управлением территорий муниципальных образований, так и на курсах повышения квалификации работников строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства.

## **5. Замечания и недостатки в диссертационной работе**

Исследование Саенко И. А. выполнено на высоком теоретическом уровне. Однако при рассмотрении полученных результатов обращает на себя внимание следующее:

1) рассматривая комфортность объектов жилой недвижимости как важный критерий в оценке инвестиционной привлекательности, автор считает, что необходимо определять степень комфортности объектов с учетом разграничения зон формирования комфортности «квартира – жилое здание – прилегающая территория жилого здания с инфраструктурой» и на основе данного разграничения разрабатывает методику оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой пространственной среды, выделяя критерии и индикаторы комфортности каждого уровня. При этом не уточняется, как оцениваются отдельные критерии, например, «качество архитектурного облика здания» и «комфортность архитектурно-планировочных решений»;

2) с целью выбора варианта проекта комплексного развития территории для муниципалитетов предложены показатели оценки инвестиционных проектов, характеризующие социально-экономические, эколого-экономические результаты и итоги реализации проекта для бюджета. Однако, далее в работе автор не использует предложенные показатели при выборе варианта застройки территории на примере обустройства нового микрорайона в г. Красноярске;

3) на рис. 5.3 ( стр. 187) представлен алгоритм выбора варианта проекта комплексной жилой застройки территории. Хотелось бы получить комментарии по поводу того, что понимает автор под «ожиданиями муниципалитета»;

4) на стр. 215 работы приведены уточнения к расчетам экономических показателей вариантов застройки микрорайона в г. Красноярске. Однако из представленных уточнений не понятно, как определялась себестоимость строительства 1 кв. метра подземного паркинга в городе. Можно с автором поспорить по поводу его мнения, что влияние фактора изменения стоимости денег во времени с его течением будет условно одинаковым для различных проектов застройки микрорайона. Основываясь на данном мнении, автор в

расчетах не учитывает фактор изменения стоимости денег во времени, что может повлиять на обоснованность принимаемых по результатам расчетов решений.

#### **6. Заключение о соответствии диссертационного исследования требованиям ВАК Минобрнауки РФ**

Представленная на оппонирование работа, несмотря на отмеченные выше замечания, соответствует требованиям п.9-14 Положения о присуждении ученых степеней (Постановление Правительства РФ от 24.09.13 г. № 842), предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени доктора экономических наук.

В рамках исследования автором предложены пути решения актуальной проблемы, имеющей важное значение для экономики страны, - повышения качества продукции жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания.

Работа выполнена с соблюдением необходимых требований к оформлению, количеству публикаций, объему исследования. Автореферат раскрывает все основные положения диссертации.

Учитывая изложенное выше, диссертационное исследование Саенко И. А., выполненное на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий», является завершенной научно-квалификационной работой, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Доктор экономических наук,  
профессор, заведующая кафедрой  
экономики в строительстве  
ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный  
университет», г. Тюмень

М. В. Зенкина

Почтовый адрес: 625001 г. Тюмень, ул. Луначарского, 2, к. 203а

Тел. 8(3452)283779

e-mail: Zenkinamv@tyu.ru

Дата «22» мая 2019 г.



Подпись

*Зенкина М.В.*



21.05.2019