

## ОТЗЫВ

официального оппонента, заведующего кафедрой «Муниципальный менеджмент» ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», доктора экономических наук, профессора Романовой Анны Ильиничны на диссертацию Калентьевой Натальи Александровны «Развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города», представленную 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

### 1. Актуальность темы исследования.

Одной из важнейших социально-экономических задач общества и государства, независимо от характера действующей в нем экономической системы, является обеспечение всего населения жильем, отвечающим современным требованиям. Современная жилищная проблема чрезвычайно сложна. Для решения жилищных вопросов необходимы радикальные изменения в жилищной политике, включая не только увеличение объемов жилищного строительства и улучшение его качества, но и обеспечение сохранности существующего жилищного фонда, его эксплуатации и комфорта проживания.

В крупных городах России ставятся разные приоритетные цели и задачи, но все они в настоящее время проходят трансформацию в формате концепции и проекта стандарта «умный город России», предложенного Минстроем РФ в декабре 2018 г. Примерная классификация технологий, обеспечивающих функционирование этой системы, включает около 10 позиций, одной из которых является «умный дом», включая системы отопления, вентиляции и кондиционирования, освещения, видеонаблюдения, удаленного управления электроприборами и т.п. Однако теория «умного дома» вскрывает принципиальные противоречия, обуславливающие во многом формальный характер этого масштабного процесса. Имеющийся и находящийся в эксплуатации жилищный фонд многих крупных городов является в большей части вторичным. В его структуре действительно часто преобладает доля жилья, приватизированная без проведения капитального ремонта с большим сроком износа и. О каких «умных домах» и пользователях можно говорить, если этот

жилищный фонд в принципе не соответствует нормативам и стандартам комфортности и не может быть модернизирован в форме умных технологий. Поэтому сценарий трансформации крупных городов как «умных» может быть реализован только после приведения в соответствие нормативов строительства и эксплуатации стандартам комфортности жилищного фонда.

Решению проблем модернизации, реконструкции, повышения комфортности вторичного жилищного фонда посвящен обширный перечень научной литературы, что обуславливает необходимость согласования различных подходов, организационных и экономических механизмов с учетом специфики различных методологий, что доказывает недостаточность разработки поставленной научной проблемы.

В связи с вышесказанным, тему диссертационного исследования Калентьевой Натальи Александровны, нацеленного на разработку и обоснование нового теоретико-методического подхода к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города, обеспечивающего повышение комфортности вторичного жилья, считаем актуальной.

## **2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации**

Автором верно и успешно применены общенаучные методы в обосновании научных положений, выводов, рекомендаций. Представленные к защите научные положения, сформулированные автором выводы, рекомендации являются обоснованными – они базируются на методологии повышения комфортности жилищного фонда, теории экономики реконструкции объектов строительства различного функционального назначения, в т.ч. жилищного; теории и методике проектирования модернизации и реконструкции жилищного фонда, управлении жилищным фондом и др.; актуальной нормативно-правовой базе по теме исследования; репрезентативной выборке обширного массива статистических данных, имеющихся в открытом доступе на открытых сайтах и порталах государственных и муниципальных органов власти, государственной статистики, а также целевым и грамотным использованием справочных материалов, госотчетов, заключений экспертов и аналитиков.

Научные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, базируются на всестороннем и комплексном рассмотрении поставленной научной проблемы, глубоком изучении и критическом анализе значительной выборки научной литературы по профилю диссертационного исследования, актуальных нормативных и законодательных документов, определяющих рамки государственной,

региональной и муниципальной политики в сфере жилищного хозяйства, включая актуальную нормативно-правовую базу исследуемых в рамках работы крупных городов РФ.

В работе представлен значительный объем результатов авторских исследований, измерений и вычислений, которые являются оригинальными, обоснованными и практически значимыми, демонстрируя высокий творческий потенциал автора работы и подтверждая соответствие диссертации прикладной (05ой) специальности Паспорта ВАК.

Объектом исследования является жилищный фонд крупного города, в структуре фонда которого преобладает вторичное жилье, в том числе ветхое жилье. На основе сравнительного, структурного, технико-экономического, статистического анализа в рамках системного подхода показаны особенности и диспропорции пространственного и социально-экономического развития крупных городов, в структуре жилищного фонда которых, как верно отмечает автор работы, преобладает вторичное жилье, подлежащее модернизации и реконструкции для обеспечения соответствий требованиям комфортности, вскрыты недостатки в действующем организационно-экономическом механизме, обеспечивающем эти процессы.

Общий вывод таков, что методологическая, теоретическая, эмпирическая базы исследования сформированы по профилю темы диссертационного исследования, научные работы, на которые автор опирался в обосновании своего подхода – соответствуют тематике, являются актуальными, содержат передовые научные взгляды, теории и идеи, методики и практические примеры по тематике исследования.

### **3. Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций**

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации Калентьевой Н.А. подтверждены корректным использованием теоретических, экономико-математических методов исследования, непротиворечивостью полученных научных положений, выводов и рекомендаций. Отмечаем, что мнение автора не противоречит общепринятым теоретическим концепциям, применяемым на практике методам и методикам оценки состояния жилищного фонда, технико-экономическому обоснованию мероприятий по повышению его комфортности, развивает и дополняет их.

В исследовании автор опирается на большую выборку научных работ отечественных и зарубежных ученых, материалы периодической печати, электронные ресурсы, посвященные вопросам реконструкции и модернизации

жилищного фонда: нормативно-правовому регулированию процессов и отношений, возникающих при реализации организационного-экономического механизма управления модернизацией и реконструкцией жилищного фонда.

Авторский теоретико-методический подход, выводы и предложения убедительны и научно аргументированы. В исследовании оправданно использованы общенаучные методы и методы: сравнительного, структурного, технико-экономического, статистического анализа, логического и экономико-математического моделирования. Обоснованное использование указанных выше методов научного исследования, использование в расчетах статистической информации из официальных источников, компетентное владение автором навыками экономико-математического прогнозирования позволяют судить о достоверности научных положений, выводов и результатов. Диссертационная работа содержит необходимые и достаточные по количеству ссылки на литературные источники.

Научные выводы и положения подтверждаются результатами апробации в рамках Договора от 19.11.2015 г. № 1238/15У в деятельности управляющей компании ООО «Жилкомсервис», а также полученными результатами апробации авторского программного продукта «AORV» (Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2016618068 «AORV», 2016 г., детально представленных в работе.

Результаты исследования внедрены кафедрой «Управление и развитие городского хозяйства и строительства» Института архитектуры и строительства ФГБОУ ВО «Волгоградский государственный технический университет», НОУ ДПО «Санкт-Петербургский Институт Проектного Менеджмента» и ГБПОУ СО «Волгоградский строительный техникум»; УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Волгоградской области»; Комитетом строительства Волгоградской области; ДУ-25 «Волгоград Южный», о чём имеются советующие акты и справки на официальных бланках организаций.

#### **4. Заключение о соответствие диссертации и автореферата критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней № 842 от 24.09.2013 г. (пп.9, 10).**

Работа содержит 193 источника, состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, приложений на 20-ти страницах. Диссертация включает обширный теоретико-методический и аналитико-статистический материал на 171 странице общего текста, изложение сопровождают 45 таблиц, 28 рисунков, 9 формул.

Структура диссертации отвечает поставленной цели и задачам работы. Оформление работы и форма изложения результатов диссертационного исследования отвечают требованиям ГОСТ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук. Изложение текста в диссертационном исследовании обладает четкой

структурированностью и внутренней логикой, раскрывающей тему и отражающую последовательное решение поставленных задач, что обеспечивает достижение заявленной цели исследования. Материал диссертации изложен научным языком, выводы обоснованы, последовательность изложения материала в целом соответствуют решению поставленных задач, раскрывает тему исследования.

Автореферат в достаточной степени правильно и полно передает основное содержание диссертации, оформлен в соответствии с требованиями Положения о порядке присуждения ученых степеней, стиль изложения способствует пониманию содержания работы, полностью отражает содержание диссертации.

## **5. Личный вклад соискателя в разработку научной проблемы, репрезентативность эмпирического материала**

Представленные автором элементы научной новизны (с. 7-9) свидетельствуют о личном вкладе соискателя в разработку поставленной научной проблемы.

Исследуя мировой и российский опыт на примере крупных городов реализации государственной жилищной политики, ее роли в социально-экономическом и пространственном развитии, автор обосновывает положение о том, что организационно-экономический механизм модернизации и реконструкции жилищного фонда – это изменяющаяся организационное обеспечение («совокупность методов, процедур, уровней принятия организационно-управленческих решений и элементов процесса управления», в состав которых автор и предлагает ввести разработанный им программный продукт «AORV» и рекомендации по нормативному обеспечению модернизации и реконструкции «жилищного фонда крупного города, в структуре которого преобладает вторичный, включая ветхий, жилищный фонд» (с. 19-22, 24-26)).

Так же автор обосновывает положение об организационно-экономическом механизме с точки как «экономического обеспечения модернизации и реконструкции жилищного фонда с учетом распределения по государственным программам, обеспечивающего повышение комфортности жилищного фонда и результативность программы «Жилище», национального проекта «Жилье и городская среда» в крупном городе, в структуре которого вторичный фонд преобладает» (с. 55-56, 63-67, 68-78). Опираясь на данное представление организационно-экономического механизма, автор предлагает в развитие существующих теорий воспроизведения жилищного фонда новый теоретико-методический подход к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда в крупном городе, в структуре жилищного фонда которых преобладает вторичное и в том числе ветхое жилье,

которое необходимо привести в соответствие требованиям комфортности (с. 23-34, 50-56, 63-67).

На основе изучения действующего организационно-экономического механизма и существующих инструментальных средств оценки состояния жилищного фонда автором обоснована недостаточность методической базы и разработана методика оценки состояния жилищного фонда с применением классической модели линейной регрессии (с. 80-87), применение которой обеспечивает проведение процедур выбора наиболее целесообразной (приоритетной) формы повышения комфортности путем модернизации или реконструкции жилищного фонда с учетом технического состояния и пригодности для проживания. В целом для обеспечения действенности организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города, в структуре жилищного фонда которых преобладает вторичное жилье с учетом выявленных особенностей социально-экономического и пространственного развития, автором предложен авторский методический подход к разработке структурно-логических и экономико-математических моделей, описывающих развитие этого механизма. Авиаторский подход отличен и дополняет существующие алгоритмом и методикой принятия решений по разработке программ мероприятий модернизации и реконструкции жилищного фонда на основе применения оригинального программного продукта «AORV» (с. 88-95).

Выявленная автором на основе полученных аналитических данных статистического, структурного и сравнительного анализа тенденция роста доли ветхого жилья в структуре вторичного в сопоставимых крупных городах доказывает необходимость усовершенствования модели организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции по уровням построения системы управления программами модернизации и реконструкции жилищного фонда в части определения субъект-объектной структуры, сущности связей и отношений, функциональных зон ответственности и уровней управления в крупном городе (с. 96-104) и обоснованность предложенных автором путей реализации модели организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда (разработаны алгоритм, программы мероприятий, организационные и экономические меры, обеспечивающие эффективность управления жилищным фондом крупного города). Автором выполнена прогнозная оценка ожидаемых социально-экономических эффектов развития организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда (с. 105-112).

Разработки автора проиллюстрированы структурно-логическими схемами, представлены в виде структурно-логических моделей, графиков, таблиц, расчетов,

оригинальных выводов, что позволяет оценить работу целостно. Полученные результаты, их научная новизна подтверждены аprobацией результатов исследования в научно-практических конференциях международного и всероссийского уровней, в открытой печати в серии научных цитируемых журналов, в авторских научных работах, прошедших оценку научным сообществом.

Репрезентативность подтверждается соответствием характеристик выборки крупных городов по состоянию, динамике, структуре жилищного фонда. Полученные результаты могут быть обобщены и применены к городам любой типологии и классификации.

## **6. Оценка содержания диссертации, ее завершенности, подтверждение публикаций соискателя**

Полученные в рамках научного исследования результаты содержат элементы научной новизны, что говорит о вкладе автора в развитие теории воспроизводства жилищного фонда, позволяющая выявить специфику повышения комфортности вторичного жилищного фонда в крупных городах с преобладающей его долей на основе организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции с учетом технического состояния и коэффициента пригодности для проживания, в частности:

- автором сформулированы и обоснованы теоретические положения и рекомендации, обеспечивающие повышение комфортности проживания жилищного фонда за счет развития организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции вторичного жилищного фонда крупного города (с. 19-22, 24-29, 34-44, 58-69, 70-77);

- автором разработан оригинальный теоретико-методический подход в развитие научных теорий воспроизводства жилищного фонда, дополняющий области научного обоснования и выработки организационно-управленческих решений по оценке пригодности для проживания вторичного жилищного фонда (с. 80-89);

- автором разработана и полностью внедрена методика оценки состояния жилищного фонда и обоснования выбора оптимального способа повышения его комфортности с использованием программного продукта «AORV» и обоснованы рекомендации по практическому применению авторского методического подхода к управлению реконструкцией и модернизацией вторичного жилищного фонда крупного города на основе программного продукта «AORV» (с. 80-95);

- представлены практические рекомендации для профильных организаций по формализации процедур проведения и подготовки технических заключений о состоянии вторичного жилищного фонда с использованием авторской программы

для ЭВМ «AORV», разработки и реализации программ модернизации или реконструкции жилищного фонда для выравнивания диспропорций социально-экономического и пространственного развития (с. 43-44; 69-70; 98-112).

Содержание диссертации позволяет сделать вывод: поставленные задачи решены в достаточной степени; положения, выносимые на защиту, содержат элементы научной новизны, характеризуются теоретико-методической значимостью, работа характеризуется завершенностью.

Содержание диссертации соответствует научной специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» и по области исследования: п. 1.3. «Строительство», п.п. 1.3.72 Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, восстановления и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство); п.п. 1.3.75. Экономические проблемы реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ различных форм собственности.

Основное содержание диссертации и положения, выносимые на защиту, отражены в 24 научных публикациях, из них 5 статей – в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ, и 1 авторское свидетельство (приравненное к статьям ВАК РФ).

## **Общие замечания по диссертационной работе**

В качестве дискуссионных моментов в работе отмечаем:

1. Верно отмечая специфику развития организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города в силу воздействия пространственных и социально-экономических факторов, автор не в полной мере раскрывает их содержание и типологию/ классификацию. Не в полной мере раскрыт вопрос о том, как эти факторы можно идентифицировать и измерить силу их влияния на изменение организационно-экономического механизма? (Глава 1, с. 33-35; Глава 2, с. 63-68)

2. В работе автор определяет развитие организационно-экономического механизма категорией «изменение» его состава, структуры, связей и отношений, однако сравнительной картины действующего механизма и предлагаемого автором не представлено. Так же не вполне ясно – предлагаемое видение организационно-экономического механизма типично только для крупных городов, или носит универсальный характер для городов любого масштаба и населенных пунктов вообще (Глава 1, с. 36-37; Глава 3, с. 97-102).

3. Соглашаясь с тезисом «Стратегии развития на период до 2020 года и дальнейшую перспективу до 2030 года» о приоритетности устойчивого пространственного развития территорий, обустройства комфортной городской

среды, качественные характеристики продукции отрасли строительства приобретают особое значение. Однако, в тексте диссертации недостаточно рассмотрены показатели экологичности материалов и принципы «зеленых стандартов». Допуская, что модернизация и реконструкция вторичного и ветхого жилищного фонда обеспечат его соответствие требований ГОСТ по комфортности, насколько высока вероятность соблюдения требований экологической безопасности такого жилья и его энергоэффективности? Этот вопрос требует уточнения. (Глава 3, с. 80-94).

4. В качестве пожелания, в будущих исследованиях автору стоит пояснить, как в условиях макроэкономической нестабильности обеспечить приток частных инвестиций на реализацию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города.

Высказанные замечания не влияют на положительную в целом оценку данной диссертации, имеют дискуссионный характер и не снижают научной и практической ценности результатов, полученных автором.

### **Заключение**

На основании вышесказанного делаем вывод о том, что рецензируемая работа представляет собой комплексное научное исследование, обладающее элементами научной новизны, теоретической и практической значимостью.

Диссертационное исследование Калентьевой Натальи Александровны является законченной научно-квалификационной работой, в которой сформулирован ряд положений, вносящих определенный вклад в совершенствование строительной отрасли для решения практических проблем пространственного развития крупных городов, изложены научно обоснованные экономические разработки, представляющие решение важной народно-хозяйственной и отраслевой задачи модернизации и реконструкции жилищного фонда крупных городов.

Теоретическая значимость диссертационного исследования Калентьевой Н.А. заключается в приращении научного знания в теории воспроизведения жилищного фонда в части разработки оригинальных методов оценки эффективности восстановления и расширения жилищного фонда (реконструкции, модернизации) и рекомендаций решения экономических проблемы реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ различных форм собственности на примере жилищного фонда.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в возможности применения разработанных методик для мониторинга и оценки технического состояния вторичного и ветхого жилищного фонда уполномоченными

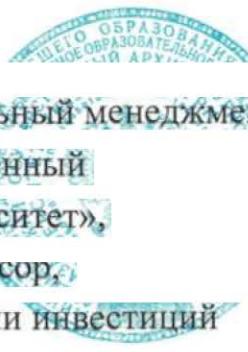
и ведомственными организациями, регламентирующими организационные и экономические отношения заинтересованных участников реализации проектов модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города; специалистами для проведения обследований, оценки и признания наиболее целесообразных, технологически и экономически обоснованных форм повышения комфортности жилищного фонда.

В научно-методическом плане выводы и рекомендации теоретического и прикладного характера могут быть использованы в преподавании дисциплин «Экономика недвижимости», «Экономика ЖКХ», «Экономика реконструкции зданий и сооружений» и др.

Диссертационная работа «Развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города» соответствует требованиям, предъявляемым ВАК к кандидатским диссертациям по экономическим наукам (п.п. 9 и 10 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842), а ее автор – Калентьева Наталья Александровна – заслуживает присуждения степени кандидата экономических наук по специальности: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

**Официальный оппонент:**

Заведующая кафедрой «Муниципальный менеджмент»  
ФГБОУ ВО «Казанский государственный  
архитектурно-строительный университет»,  
доктор экономических наук, профессор,  
член-корр. Международной академии инвестиций  
и экономики строительства,  
почетный работник ВПО РФ



Собственноручную подпись

15.02.2019 г.

P.P.

Романова  
Анна Ильинична

Почтовый адрес организации: 420043, г. Казань, ул. Зеленая, 1

Контактный телефон: +7 (843) 510-46-01; +7 (843) 238-79-7296 99 80,

Адрес электронной почты: info@kgasu.ru, aisofi@kgasu.ru