

УТВЕРЖДАЮ:

Ректор ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»,
д.т.н., доцент

С.А. Колодяжный

Отзыв

**ведущей организации – ФГБОУ ВО «Воронежский
государственный технический университет»**

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)

Актуальность темы диссертационного исследования

Жилищное строительство в Российской Федерации – это сфера, результаты и качество продукции которой определяет уровень жизни населения, доступность и комфортность жилищного блага для отдельных домохозяйств, а также в целом организацию общественного жилого пространства. Развитию сферы жилищного строительства исторически всегда уделяется особое внимание ввиду ее значимости для решения повседневных жилищных потребностей людей, а в последние годы это стало одной из важнейших стратегических задач государства, успех реализации которой предопределяет социально-экономическое благополучие граждан России и устойчивое развитие территорий страны. При этом сфера жилищного строительства находится под пристальным вниманием и со стороны государства (как регулятора качества предоставления жилищных благ), и со стороны населения (т.е. пользователей жилищных благ), у которого возрастают требования к качеству жилищной продукции и комфорту пространственной жилой среды.

В настоящее время несмотря на повышенное внимание к сфере жилищного строительства, что отражено в национальном проекте «Жилье и городская среда», подходы к формированию комфортной и доступной среды проживания в Российской Федерации требуют совершенствования применяемых механизмов и инструментария разработки и приемки градостроительной документации на комплексную застройку жилых территорий, учитывающих интересы всех участников инвестиционно-строительных проектов и дифференцированный спрос потребителей жилищных благ. Необходим баланс интересов между органами власти по созданию комфортной среды проживания для населения, девелоперами, стремящимися к максимальной прибыльности своей деятельности, и конкретными людьми, которым в соответствие с имеющимся доходом доступны те или иные жилищные блага

в конкретных квартире и доме определенного города или поселениями, между которыми все больше наблюдается конкуренция за жителей, что требует от муниципальных властей взвешенного и системного подхода в целом к формированию жилищной стратегии, а также к планированию развития территорий, проектированию и дальнейшей приемки в эксплуатацию жилых зданий и микрорайонов, отвечающих требованиям населения по степени комфорта и доступности жилищных благ.

В связи с этим актуальность темы диссертационного исследования Саенко И. А. не вызывает сомнения и позволяет сформировать новые подходы к организации взаимодействия между различными участниками сферы жилищного строительства с целью повышения качества жилищного строительства и создания комфортной среды проживания для населения.

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов, рекомендаций, сформулированных в диссертации

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в работе, подтверждается анализом и проработкой большого числа трудов российских и зарубежных ученых, привлечением богатого эмпирического материала. В работе использованы законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации, официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, материалы фонда института «Экономики города». Проведенные опросы населения в объеме около 1500 человек позволяют говорить о репрезентативности исследования по вопросу оценки удовлетворенности граждан жилищными условиями и выявления факторов инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости. Анализ анкетирования экспертов в области проектирования и строительства жилых объектов также позволяет репрезентативно составить представление о значимости параметров, оказывающих влияние на степень комфортности жилых объектов.

Публикация основных результатов исследований в 3-х монографиях и 20 статьях в журналах, рекомендованных ВАК позволили автору полностью изложить результаты исследования для широкого круга ученых и исследователей. Большое количество конференций и круглых столов, в которых участвовала Саенко И. А, также позволили провести апробацию научных выводов и предложений.

Значимость и достоверность полученных выводов подтверждаются полученными справками об использовании результатов исследования в практической деятельности департамента градостроительства администрации г. Красноярска, а также ООО «Альянс», ООО «Арена», ООО «М-3 ГРУПП, ООО «Энталп», являющихся компаниями застройщиками в г. Красноярске.

Полученные автором новые выводы и предложения также используются им в учебном процессе при обучении будущих магистров, специалистов и бакалавров направления подготовки «Строительство» по дисциплинам «Экономика строительства», «Инвестирование и ценообразование в строительстве», «Методология научных исследований», «Методология анализа рынков недвижимости и прогнозирование динамики их развития», «Системный анализ в управлении недвижимостью», «Направления научных исследований в сфере экспертизы и управления недвижимостью».

Обоснованность авторских выводов подкрепляется корректным применением комплекса общенаучных методов познания, включая диалектическую логику, анализ и синтез, абстрагирование и идеализацию, индукцию и дедукцию, аналогию и моделирование, а также специальных методов экономического анализа, в том числе методы группировки, разработки системы показателей, методы обработки рядов динамики, экономического моделирования, принятия решений, а также использование в исследовании системного и комплексного подхода, морфологического и экономического моделирования, социологического опроса, метода экспертных оценок и др.

Диссертационная работа построена логично по принципу от общего к частному, что отражено в разработанной схеме исследования (стр. 46 диссертации). Этот же принцип соблюден и в автореферате, начинающемся с обоснования актуальности темы исследования на основе обобщения существующих проблем в формировании комфортной и доступной среды проживания для населения и повышения качества жилищного строительства и заканчивающимся конкретными предложениями по развитию методического инструментария классификации и оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости, определения результатов деятельности сферы жилищного строительства и расчета стоимостной модели жизненного цикла проекта комплексной жилой застройки территории, а также совершенствования механизма взаимодействия участников сферы жилищного строительства при реализации проектов комплексного развития территорий и формирования комфортной среды проживания для населения. Стоит отметить рабочую гипотезу исследования, заключающуюся в том, что повышение качества градостроительного проектирования с учетом влияния показателей комфортности проживания в квартире, доме и микрорайоне, а также повышение эффективности взаимодействия участников сферы жилищного строительства позволит улучшить качество строительства жилья с учетом требований к его комфортности, обеспечить удовлетворенность различных групп населения приобретаемым жильем, обосновать муниципалитету сроки возврата бюджетных расходов, понесенных на благоустройство микрорайона и доказать возможность получения застройщиком больших экономических эффектов от реализации выбираемых муниципалитетом вариантов комфортной планировки микрорайона, зданий и жилых помещений по сравнению со строительством микрорайона с менее комфортными условиями для проживания.

Для того чтобы подтвердить выдвинутую гипотезу автором была обоснованно поставлена цель исследования, заключающаяся в развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства на основе согласованности экономических интересов участников сферы жилищного строительства при формировании комфортной среды проживания с учетом дифференцированных потребностей населения. (стр. 9 диссертации). Достижение этой цели автором осуществляется поэтапно, в каждой из пяти глав своей работы он проводит исследования, позволяющие выйти на комплексный результат, содержащий научную новизну.

Новизна результатов, представленных в диссертации и их значимость для науки и практики

В своей работе автор обозначил 9 научных результатов, которые, как было указано выше, являются достоверными и обоснованными, обладают научной новизной и практической значимостью.

1. Важным результатом диссертационного исследования является доказательство необходимости расширения группы эстетических показателей качества при конструировании жилой застройки микрорайона показателем «комфортность среды проживания», которому до сих пор не уделяется должного внимания в трудах ученых (стр. 33-34 диссертации). Однако, учет этого показателя позволит достигать не только повышения качества жизни населения, но и большего экономического эффекта для застройщиков и инвесторов при строительстве жилых объектов недвижимости.

2. Автором предложен системный подход к исследованию «жилищной потребности», а также уточнено это понятие, в соответствие с которым параметры удовлетворения потребности в жилье необходимо определять с учетом временного периода, в течение которого домохозяйство согласно жить в текущих условиях при текущем уровне доходов и степени комфортности среды проживания (стр. 77-89 диссертации). В работе доказано, что принимаемые сегодня решения по обустройству среды проживания в целях удовлетворения жилищных потребностей людей должны быть стратегическими, целесообразно конкретизировать во временном аспекте ценности создаваемых в настоящее время жилых объектов с учетом устойчивого развития территорий и общества, необходимо повышение степени комфортности создаваемой пространственной среды.

3. В диссертации можно отметить еще два положения обладающих научной новизной и практической значимостью. Во-первых, систематизированы современные требования потребителей к качеству жилья и комфортности жилищных условий (стр. 104-111 диссертации). В работе определено, что оценка потребителем комфортности жилищных условий определяется им для каждого из выделяемых уровней пространственной среды: жилого помещения, здания, обустройства придомовой территории и внешнего окружения, и это необходимо учитывать застройщиком. Во-вторых, исследованы методологические подходы к управлению и развитию сферы жилищного строительства в контексте формирования комфортной среды проживания для удовлетворения жилищных потребностей общества в настоящее время и в перспективе (стр. 117-121 и 125-132 диссертации).

4. Авторский подход к классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности создаваемой ими пространственной жилой среды, основанный на разграничении зон воздействия внутренних и внешних факторов, определяющих комфортность среды проживания и отличающийся от существующих иных подходов структурированием уровней комфортности объектов жилой недвижимости в процессе эксплуатации с определением для каждого из них степени комфортности (стр. 133-141; 141-143, 149-157 диссертации) является еще одним из значимых научных результатов, полученных лично автором в процессе исследования.

5. Несомненно достоинством работы и научно-практическим результатом является разработанная Саенко И. А. методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды по степени комфортности, позволяющая определять степень комфортности объектов в разрезе «квартиры», «жилого дома» и «микрорайона» (стр. 157-171 диссертации), что, в

свою очередь, является основой сбалансированного определения критерии инвестционной привлекательности объектов жилой недвижимости на территории муниципального образования.

6. С целью принятия экономически целесообразных решений в процессе выбора альтернативных вариантов проектов комплексной жилой застройки территории автором были определены этапы и критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости (стр. 144-149 диссертации), что позволит формировать более качественную жилую среду с учетом требований потребителей жилищных благ.

7. Предложенные в диссертационной работе показатели в целях оценки ожидаемых социально-экономических, эколого-экономических эффектов и результатов реализации проектов комплексной жилой застройки территории для бюджета муниципалитета с учетом качества формируемой комфортной среды проживания и управления стоимостью жизненного цикла жилого микрорайона позволяют выбирать наиболее сбалансированный проектный вариант обустройства территории (стр. 193-201 диссертации), что является также одним из научных результатов исследования.

8. Особую научную и практическую ценность представляет разработанный автором 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 (стр. 180-186 диссертации), использование которого позволит с течением времени значительно улучшить социальную инфраструктуру города или поселения.

9. Апробация разработанной методики дифференциации объектов жилой недвижимости по степени комфортности в рамках морфологического и экономического моделирования вариантов комплексной жилой застройки территории г. Красноярска с использованием разработанного алгоритма выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории на основе согласованности интересов муниципальных органов власти и застройщиков (стр. 205-219 диссертации) следует также рассматривать как существенный научно-практический результат исследования.

Таким образом, проведенное исследование обладает явными признаками комплексной научной работы, развивающей теоретические и методологические основы повышения качества жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания для населения. Обозначим элементы научной новизны еще раз:

- выделен показатель «комфортность среды проживания» как отдельный научный термин, что позволяет систематизировать этапы проектирования и строительства жилых объектов – квартиры, дома, микрорайона, в единый комплексный показатель качества жилищного строительства и соответствует целям и задачам реализации Национального проекта «Жилье и городская среда»;

- уточнено понятие «жилищная потребность» с учетом временного аспекта, в течение которого домохозяйство согласно жить в текущих условиях при текущем уровне доходов и степени комфортности среды проживания;

- предложен новый методологический подход к классификации объектов жилой недвижимости по степени комфортности, создаваемой ими

пространственной жилой среды, основанный на разграничении зон воздействия внутренних и внешних факторов комфортности среды проживания;

- разработан алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории в целях повышения эффективности формирования комфортной среды проживания для населения, который основан на согласованности интересов муниципальных органов власти и заказчиков застройщиков и достижения планируемых муниципалитетом результатов реализации проекта комплексной застройки и устойчивого развития территорий;

- определена стоимостная модель жизненного цикла проектируемого микрорайона и критерии оценки планируемых результатов реализации альтернативных проектов застройки территории с учетом качества формируемой комфортной среды проживания и управления в целях выбора администрацией муниципального образования наиболее сбалансированного варианта проекта комплексной жилой застройки территории.

Практическая значимость полученных результатов представлена следующим:

- разработана методика оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды по уровням зон формирования комфортности, позволяющая определять степень комфортности «квартиры», «жилого дома» и «микрорайона» и на этой основе принимать сбалансированное решение по выбору объекта инвестирования;

- систематизированы требования потребителей к комфортности пространственной среды квартир, жилого здания, придомовой территории и микрорайону, комфортности внешнего окружения;

- определены этапы и критерии оценки инвестиционной привлекательности объектов жилой недвижимости для принятия экономически целесообразных решений в процессе выбора альтернативных вариантов;

- на примере выбора варианта застройки жилого микрорайона в г. Красноярске 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.

На основании проведенного анализа работы можно утверждать, что задачи, поставленные автором реализованы полностью, гипотеза подтверждена, цель достигнута, работа обладает научной и практической значимостью

Рекомендации по использованию результатов диссертационного исследования в практической деятельности

Направления внедрения результатов, полученных Саенко И.А., многогранны и частично уже упоминались ранее. Тем не менее, подводя итог проделанной работе, следует отметить важность исследования для ученых, занимающихся развитием вопросов повышения качества жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания, а также изучением и совершенствованием взаимодействий участников сферы жилищного строительства. Новый методологический подход к оценке жилищных условий населением и инвестиционной привле-

кательности объектов жилой недвижимости дает исследователям возможность продолжения научных изысканий в этом направлении, а именно в направлении выработки механизма повышения комфортности и доступности среды проживания для населения за счет согласования интересов участников сферы жилищного строительства.

Разработанный алгоритм выбора проекта реализации комплексной жилой застройки территории, методический инструментарий классификации объектов жилой недвижимости и управления их стоимостью и инвестиционной привлекательностью, а также показатели оценки результатов комплексной жилой застройки территории могут быть использованы муниципалитетами и компаниями застройщиками при обосновании и согласовании проектных решений обустройства определенных территорий.

Если говорить про основного заказчика и потребителя диссертационного исследования – население Российской Федерации, то применение в практике хозяйствования разработанных алгоритма и методического инструментария позволит повысить качества среды проживания и будет способствовать накоплению человеческого капитала.

Научные результаты диссертационного исследования могут быть использованы в качестве материалов для учебного процесса подготовки бакалавров, специалистов и магистров по направлению «Экономика», «Менеджмент», «Строительство», а также в системе повышения квалификации специалистов для жилищного строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Дискуссионные положения и замечания по диссертации

Несмотря на высокий уровень проработки вопроса повышения качества в сфере жилищного строительства и комфортности среды проживания для населения Саенко И. А. ряд положений, представленных в диссертационной работе имеет дискуссионный характер, а именно:

1. В условиях развития технического прогресса и изменения экономической ситуации в Российской Федерации за последние десятилетия меняется отношение граждан к выбору места жительства и комфортности жилищный условий. В работе исследованы нормативные документы по созданию безопасной среды проживания, на основе анкетирования систематизированы требования населения к комфортности жилищных условий, с учетом мнения экспертов определены показатели комфортности жилых объектов, но в то же время вопросы управления процессом формирования комфортной среды проживания рассмотрены не в полном объеме.

2. Не понятен процесс выделения на третьем этапе методики оценки и классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды частных показателей-индикаторов для каждого уровня. Полагаем, что автору в предлагаемой методике следовало бы предусмотреть дополнительный (заключительный) этап, в процессе которого определить итоговый класс комфортности основного элемента планировочной структуры в целом на основании данных по классам комфортности жилых помещений, жилых зданий и прилегающих территорий жилого здания или комплекса зданий.

3. Целесообразней было бы привести данные, представленные в таблице 5.3 диссертации (стр. 210-211 диссертации) и соответственно таблицы 5 автореферата

(стр. 31-32 автореферата диссертации), не как «вариант 1, вариант 2» и т.д., а привести данные расчетов по уровням комфортности и обозначить их как: стандартный, повышенный, элитный.

4. Спорным представляется утверждение об условно одинаковом влиянии фактора изменения стоимости денег во времени при застройке зданиями различной этажности (табл. 6, стр. 33 автореферата диссертации), так как срок строительства 21-ти этажных зданий практически в 2 раза больше, чем срок строительства аналогичных 9-ти этажных зданий.

5. Из содержания диссертации непонятно, производился ли автором расчет возможных налоговых и неналоговых поступлений в муниципальный бюджет при строительстве жилищного фонда микрорайона стандартной, повышенной и элитной степени комфорта.

Заключение о соответствии диссертации требованиям ВАК

Содержание диссертации Саенко И. А. соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), а именно пунктам: 1.3.61 «Развитие методологических подходов к экономике и управлению различными направлениями капитального строительства», 1.3.65. «Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции».

Диссертационная работа Саенко И. А. соответствует критериям, изложенным в Положении о присуждении ученых степеней (Постановление Правительства РФ от 24.09.13 г. № 842), предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени доктора экономических наук. Исследование является целостной, завершенной научно-квалификационной работой, в которой решена научная проблема повышения качества жилищного строительства и формирования комфортной среды проживания для населения путем регулирования взаимодействия и согласованности экономических интересов муниципальных органов власти и компаний застройщиков при реализации проектов комплексной застройки территорий, имеющая важное социально-экономическое и хозяйственное значение для экономики РФ.

Полученные автором результаты обладают выраженной новизной в части развития механизма взаимодействия участников сферы жилищного строительства в целях формирования комфортной среды проживания, полученные соискателем достоверны, выводы обоснованы. Автореферат полностью соответствует содержанию диссертации, отражает её основные научные положения и результаты. Опубликованные автором работы, в том числе в периодических изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, полностью раскрывают содержание диссертации. Оформление работы соответствует требованиям, предъявляемым к научным исследованиям.

Учитывая вышесказанное, диссертация на тему «Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий» полностью соответствует всем критериям, предъявляемым к научным работам на соискание ученой степени, а ее автор, Саенко Ирина Александровна, заслуживает присуждения уч-

ной степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

Отзыв на диссертацию Саенко И. А. заслушан и утвержден на заседании кафедры «27» мая 2019 г., протокол № 10.

Результат голосования – принято единогласно.

Отзыв подготовил профессор кафедры экономики и основ предпринимательства ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»,

д.э.н., профессор

Валентин Васильевич Гасилов

Кандидат экономических наук, заведующий кафедрой экономики и основ предпринимательства ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»

Алексей Сергеевич Ефимьев

«27» ____ мая ____ 2019 г.

Телефон 8-(473)2-71-54-00

394006, г.Воронеж, ул.20 летия Октября, 84А

econom@vgasu.vrn.ru