

**ОТЗЫВ**  
официального оппонента Овсянниковой Татьяны Юрьевны  
на диссертацию Саенко Ирины Александровны  
на тему: «Развитие теории и методологии управления качеством  
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 исследования**

Жилищная сфера является важнейшей подсистемой национальной экономики. Но, несмотря на пристальное внимание к ней со стороны государства, значительный рост объемов жилищного строительства и капитального ремонта жилищного фонда, острота жилищной проблемы в России не снижается.

В числе индикаторов устойчивого развития территорий ООН ХАБИТАТ разработаны и мониторятся жилищные индикаторы, характеризующие доступность и адекватность жилища. Поэтому, наряду с наращиванием объемов ввода жилья в стране и повышением уровня средней жилищной обеспеченности населения, государственную жилищную политику необходимо фокусировать на обеспечении комфортности и безопасности жилой среды.

Актуальность проблемы подтверждается тем, что в «Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» и других стратегических документах социально-экономического развития страны и регионов в качестве важнейшей стратегической цели определено обеспечение доступности жилья для всех категорий населения и соответствие комфортности жилищного фонда потребностям граждан.

Выработка путей, форм и методов достижения этой стратегической цели требуют развития теории и методологии исследования жилищной сферы, в том числе вопросов управления качеством и комфортностью строящегося жилья. *В этой связи тема оппонируемого исследования является безусловно актуальной и имеющей теоретическую и практическую значимость.*

**Обоснованность научных положений и выводов и достоверность полученных результатов**

Диссертационное исследование Саенко И.А. основывается на серьезной теоретической базе, охватывающей научные труды отечественных и зарубежных ученых в области институциональной экономики, теории управления, теории потребностей, теории стоимости, теории устойчивого развития, теории развития экономических систем. Методология исследования основывается на системном и комплексном подходах. Научные

результаты получены с применением классических общенаучных методов научного познания и специфических современных методов экономического исследования, включающих диалектическую логику, анализ, синтез, абстрагирование, методы экономического анализа, в том числе методы группировки, методы динамических рядов, экономического моделирования, морфологическое моделирование, социологические опросы, методы формализации и экспертных оценок, сравнения, обобщения и др.

Информационную базу исследования составили данные статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации и территориального управления Росстата по Красноярскому краю, отражающие состояние сферы жилищного строительства и жилищные условия населения в стране и в регионе; аналитические материалы органов государственной и вневедомственной экспертизы, информационные ресурсы сети Интернет, а также данные, полученные автором самостоятельно в результате анализа, опроса населения и экспертов, синтеза нормативно-правовых документов и собственных расчетов.

Логика исследования увязывает цели и задачи, научные концепции и теории, подходы и методы, научные результаты и практические рекомендации.

Результаты исследования апробированы на многочисленных научно-практических конференциях всероссийского и международного уровня.

*Все это подтверждает обоснованность научных положений, предложений, рекомендаций и выводов, сформулированных в диссертации Саенко И.А.*

### **Содержание результатов исследования, их научная новизна и практическая значимость**

Диссертационная работа Саенко И.А. включает шесть самостоятельных уровней исследования: теоретический, методологический, концептуальный, инструментальный, прикладной и оценочный.

Структура работы соответствует логике исследования и включает пять глав, в которых автор последовательно переходит от концептуальных теоретических положений к методологии управления развитием жилищного строительства и разработке методов оценки и механизмов формирования комфортной среды проживания граждан.

На основе глубокого библиографического исследования автором систематизированы методологические подходы к выработке государственной жилищной политики и разработке механизмов управления жилищным строительством.

На основе анализа статистической информации автором выделены основные проблемы развития жилищной сферы в Российской Федерации: дефицит жилья, несоответствие структуры жилья потребностям домохозяйств, несовпадение имеющихся потребительских характеристик жилья и предпочтений населения; несоответствие технического состояния

жилья нормативным требованиям, высокая стоимость приобретения жилья и его малодоступность для населения.

Системный подход позволил автору исследовать жилую недвижимость как сложную многоуровневую целостную систему со множеством входящих в нее объектов или элементов с разнообразными связями и отношениями, воздействием большего количества различных факторов.

Результаты оппонируемого диссертационного исследования обладают научной новизной и вносят определенный вклад в развитие теории и практики управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности жилой среды.

Автором обоснована необходимость включения в состав технико-экономических параметров проектов комплексной жилой застройки показателя «комфортность среды проживания», поскольку создание комфортной среды жизнедеятельности позволит не только обеспечить повышение качества жизни населения, но и достичь большего экономического эффекта для инвестора при реализации проекта (с. 33–34, с. 42–46).

Выявлены факторы, определяющие степень комфортности жилья (с. 91–93), показана взаимосвязь между категориями «комфортность» и «потребительская ценность» (с. 94–102) и предложена авторская классификация жилищных условий населения по степени комфортности (с. 112–113).

Автором выявлены факторы формирования жилищного спроса и дана его классификация (с. 144–145), которая может быть использована при выработке жилищной стратегии.

В работе предложена авторская методика классификации объектов жилой недвижимости и создаваемой ими пространственной среды, позволяющая определять степень комфортности «квартиры», «жилого дома» и «микрорайона» (с. 157–171). Результаты оценки жилой недвижимости по данной методике могут учитываться при определении инвестиционной привлекательности и сравнении результатов реализации проектов комплексной жилой застройки территории в целях выбора варианта проекта, в наибольшей степени обеспечивающего комфортные условия проживания граждан (с. 196–202).

*Главным научным и практическим результатом работы является разработка механизма управления комплексным жилищным строительством, обеспечивающим, с одной стороны, доступность и комфортность жилья для населения, а, с другой стороны, эффективность деятельности всех субъектов жилищного строительства.*

### **Замечания к работе**

Работа не лишена некоторых недостатков, а отдельные положения представляются достаточно дискуссионными. В частности:

1. Красной нитью в диссертации проходят категории «качество», «комфорт», «комфортность», «потребительские свойства», «потребительская ценность», «базовая ценность» жилой недвижимости. Автор настаивает на разделении этих понятий, но четкого разграничения этих понятий не дает, а зачастую одно понятие определяется через другое. Например, качество продукции, по мнению автора, «может быть оценено степенью комфортности среды проживания» (с. 73), а «сущность термина «базовая ценность» наиболее близка в смысловом содержании с общепринятым понятием «качество строительной продукции», под которым понимается соответствие качества объектов капитального строительства нормативной документации и проекту...» (с. 102) и т.д.

2. Автором предложено структурирование потребительских характеристик объектов жилой недвижимости с разделением их на два уровня: приоритетные и второстепенные (с. 92, рис. 2.3). На наш взгляд, определение приоритетности потребительских свойств жилья носит достаточно субъективный характер и зависит от бюджетных возможностей потребителя, состава домохозяйства, общественного статуса, индивидуальных особенностей и т.д. Разделение, предложенное автором, было бы более обоснованным, если бы в его основе лежали результаты исследования потребительских предпочтений покупателей на рынке жилья, полученные, например, в рамках проведенного автором социологического опроса (с. 82, с. 110).

3. Автором предложена классификация жилой недвижимости по степени комфортности и произведена оценка доступности для населения определенных условий проживания (с. 112, табл. 2.1). Полностью соглашаясь с авторской позицией в том, что доступность жилья следует рассматривать не только как доступность покупки жилой недвижимости, но и как доступность получения жилищных услуг на правах аренды, тем не менее, хотелось бы возразить против утверждения, что жилищные услуги низкого качества «доступны полностью всем». Речь идет не только о лицах, признаваемых бездомными, но и о гражданах, вынужденных проживать в сложных (многопоколенных) домохозяйствах, приютах, ночлежках и т.д.

4. Вызывает некоторые возражения авторское определение понятия жилищная стратегия как «комплекс решений, связанных с воспроизведением жилищного фонда, направленных на формирование структуры жилищного строительства, позволяющих в перспективе формировать сбалансированную структуру жилищного фонда ...» (с. 134). Во-первых, потому, что методологически некорректно отождествлять понятия «воспроизведение жилищного фонда» и «жилищное строительство», поскольку строительство – это только начальная фаза воспроизводственного цикла (производство жилья). Во-вторых, потому, что, на наш взгляд, понятие жилищная стратегия шире, ибо определяет жилищную политику не только в сфере жилищного строительства, но и в сфере жилищного хозяйства.

5. Автор, исходя из дифференциации населения по уровню благосостояния, предлагает разработать «три основные категории жилищного стандарта: стандартный (типовой), повышенный, элитный», которые бы характеризовали комфортность и позволяли определять стоимость жилья (с. 138). Такое предложение, на наш взгляд, является спорным, поскольку цель стандартизации как инструмента государственного регулирования заключается в установлении норм, правил, требований, обязательных для выполнения. Применительно к жилью стандартизация означает установление предельных (минимальных или максимальных) норм и требований, обеспечивающих безопасность, экологичность и необходимые санитарно-гигиенические условия. Разработка таких требований к жилью повышенной комфортности или элитному, на наш взгляд, лишена смысла. Можно лишь говорить о разработке системы критериев отнесения жилья к той или иной группе, которая могла бы служить некоторым ориентиром для застройщиков при позиционировании жилья на рынке, и для потребителей при выборе объекта покупки.

6. Не совсем понятно, как выполняется интегральная оценка степени комфортности каждого уровня комфортности жилья (формула 4.6, с. 165, табл. 4.6 с. 170), если основная часть характеристик комфорtnости (табл. 4.5 с. 166–169) являются лингвистическими переменными и характеризуют лишь некоторые граничные условия: да (1, 0) или нет (0, 1)?

7. Замечания технического характера: текст содержит излишнюю, на наш взгляд, информацию, например, характеристика Министерства строительства и ЖКХ РФ и территориальных органов управления строительством (с. 59–60), описание Стратегии развития жилищной сферы РФ и методики оценки качества городской среды (с. 65–68). Также встречаются повторы, например, описание различных потребительских свойств и характеристик комфорtnости жилой недвижимости (с. 75, с. 91–93, с. 106–107, с. 138) и др.

### **Заключение о соответствии диссертации требованиям ВАК**

Несмотря на отмеченные выше недостатки, оппонируемая работа в целом представляет собой завершенное, самостоятельное научное исследование, выполненное на актуальную тему и обладающее научной новизной и практической значимостью.

В работе решается важная социально-экономическая проблема обеспечения населения комфорtnыми условиями проживания при сохранении доступности жилья и эффективности деятельности основных субъектов жилищного строительства.

Диссертация обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения и свидетельствует о личном вкладе автора в развитие теории и практики управления жилищным строительством.

Результаты исследования в достаточной степени представлены научной общественности в публикациях автора (20 статей в рецензируемых журналах,

2 монографии). Автореферат диссертации полностью соответствует содержанию работы.

Работа соответствует Паспорту научной специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)» 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».

Таким образом, диссертационное исследование Саенко Ирины Александровны на тему «Развитие теории и методологии управления качеством строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий» соответствует критериям Положения о присуждении ученых степеней (Утв. Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842), 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  
экспертизы и управления недвижимостью  
Томского государственного  
архитектурно-строительного университета

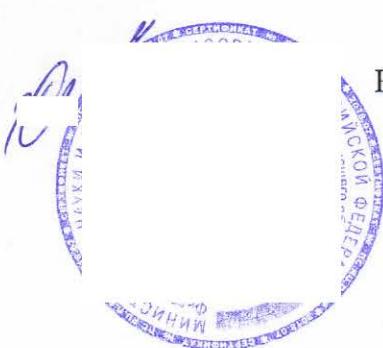
— — — Т.Ю. Овсянникова

*З. о. н. с.*

Овсянникова Татьяна Юрьевна,  
634003, г. Томск, ул. Кузнецкий взвоз,  
д.14, кв. 27  
Тел. +79138044360

Подпись Овсянниковой Т.Ю. заверяю:

Ученый секретарь ТГАСУ



Ю.А. Какушкин