

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по научной работе
Федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Томский государственный архитектурно-
строительный университет»

П.А. Елугачев

июня 2019 г.

Отзыв

ведущей организации 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: организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

Актуальность темы исследования.

Жилище выступает важнейшим условием жизнедеятельности и развития человека – так, жилищные условия и жилая среда во многом определяют качество жизни населения, а состояние и динамика функционирования жилищной сферы отражаются на социально-экономическом развитии территорий в целом. Эффективность системы воспроизводства жилища определяет возможность удовлетворения потребности общества в доступном и адекватном жилище, формирования качественной жилой среды и отражается на экономическом росте страны и регионов.

Негативные тенденции в динамике процессов воспроизводства жилища, проявляющиеся, прежде всего, в замедлении реновационных процессов в жилищном комплексе, привели к нарастанию физического и морального износа существующего жилищного фонда. В результате значительная часть населения России проживает в неудовлетворительных жилищных условиях. Важнейшие способы воспроизводства жилищного фонда – реконструкция и модернизация – обеспечивают крайне малый объем воспроизводства жилища (доля реконструкции в структуре воспроизводства жилищного фонда в России в 2000-2017 гг. не превышала 1,3 %). Воспроизводство жилища осуществляется преимущественно экстенсивным способом. Все эти факторы обуславливают увеличение жилищного фонда, не соответствующего по качеству современным требованиям, приводят к ухудшению состояния городской среды и существенно снижают эффективность воспроизводственных процессов в жилищном комплексе. Роль реконструкции и модернизации в обновлении существующей жилой застройки определяется также преобладанием в структуре жилищного

фонда в России многоквартирных жилых домов, что, в свою очередь, требует применения комплексного подхода к организации и управлению процессами воспроизводства такого жилищного фонда. Эффективность системы воспроизводства жилищного фонда во многом определяется совершенством используемых механизмов и инструментов управления реновационными процессами в жилищной сфере.

В связи с этим, исследование процессов реновации многоквартирного жилищного фонда города и разработка методического подхода к совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда, представляются весьма актуальными и имеющими научную и практическую значимость.

Содержание и результаты исследования, их научная новизна и практическая значимость.

Представленная на отзыв диссертация Калентьевой Н.А. включает введение, три главы (каждая глава состоит из трех параграфов), заключение, библиографический список из 193 наименований, приложения. Общий объем диссертации – 171 страница, из которых основной текст – 125 страниц.

В диссертации достаточно четко обозначены объект исследования – жилищный фонд крупного города, и предмет исследования – организационно-экономические отношения, возникающие в процессе модернизации и реконструкции жилищного фонда крупных городов, и факторы, влияющие на повышение комфортности вторичного и ветхого жилья.

Целью диссертационной работы Калентьевой Н. А. является выявление проблем в функционировании и развитии системы воспроизводства многоквартирного жилищного фонда города, а также разработка и обоснование методического подхода к совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции городского жилищного фонда.

Гипотеза исследования базируется на представлении о необходимости совершенствования организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции многоквартирного жилищного фонда города как необходимого условия повышения эффективности воспроизводственных процессов в жилищной сфере и улучшения жилищных условий населения.

В результате исследования автором были получены следующие научные результаты, имеющие научную новизну:

- выделены социально-экономические и пространственные факторы, влияющие на особенности функционирования организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда (с. 64–67);

- предложена методика оценки состояния жилищного фонда, позволяющая обосновать выбор способа реновации жилищного фонда (модернизация или реконструкция) и основанная на оценке степени пригодности жилищного фонда с помощью корреляционно-регрессионного анализа (с. 83–88);

- разработан методический подход к совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции многоквартирного жилищного фонда города, предполагающий выполнение оценки состояния

жилищного фонда и позволяющий реализовывать мероприятия по повышению комфортности жилья (с. 88–90, с. 92);

– сформирована структурно-логическая модель организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда города с учетом необходимости проведения оценки состояния жилищного фонда и предложений автора по совершенствованию организационной и экономической составляющих механизма (с. 98–102);

– предложен подход к оценке социально-экономических эффектов реализации предложенной модели организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда города (с. 106–114).

Таким образом, научная новизна исследования отражает авторский методический подход к совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда города на основе оценки степени пригодности жилья для проживания, позволяющей отнести исследуемый жилищный фонд к определенному типу жилья (ветхое или аварийное), а также обосновать выбор способа воспроизведения жилищного фонда (реконструкция или модернизация).

Обоснованность и достоверность результатов и выводов, полученных в диссертации, определяется применением современных методов экономико-математического анализа и моделирования организационно-экономических процессов, методов сравнительного, структурного, статистического и технико-экономического анализа, системного подхода.

Достоверность и обоснованность полученных результатов определяются достаточно объемной теоретико-методологической и информационной базой исследования и использованием классических и современных теорий управления жилищным строительством, теорий воспроизводства объектов недвижимости и жилья, использованием репрезентативного эмпирического материала.

Результаты исследования апробированы на научных конференциях и представлены в публикациях автора. Основное содержание диссертационной работы отражено в 24 научных работах общим объемом 9,49 п.л. (доля авторского объема 8,21 п.л.), включая 5 научных работ, опубликованных в утвержденном ВАК РФ перечне изданий, объемом 2,64 п.л. (доля авторского объема – 2,15 п.л.). Апробация результатов исследования автора также подтверждена получением Свидетельства о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2016618068 «AORV» (2016 г.).

Значимость результатов исследования для науки и практики:

Разработанный автором методический подход к совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда города представляет интерес для дальнейших исследований и научного поиска решения проблем воспроизведения жилищного фонда и обеспечения комфортным и доступным жильем населения России. Результаты данной работы могут быть использованы для выполнения прикладных научных исследований по проблематике реновации жилищного фонда.

Предложения автора по совершенствованию организационно-экономического механизма модернизации или реконструкции жилищного фонда – методика оценки степени пригодности жилищного фонда для проживания с помощью корреляционно-регрессионного анализа, предложения, касающиеся улучшения организационной и экономической составляющих механизма – могут быть использованы региональными и муниципальными органами власти при разработке документов программно-целевого управления, касающихся реновации жилищного фонда. Результаты работы также могут быть полезны организациям, непосредственно участвующим в экономических отношениях по поводу воспроизведения жилищного фонда – региональным фондам капитального ремонта, подрядным и управляющим организациям.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы при разработке и реализации программ высшего образования (магистратуры, бакалавриата) и специализированных программ дополнительного профессионального образования по проблематике управления жилищным фондом.

В то же время работа не лишена недостатков, а многие положения являются спорными.

Замечания и выявленные недостатки в диссертационной работе

1. Требует уточнения определение жилищного фонда, предложенное автором (с. 13), так как жилищный фонд представляет собой не только жилые здания, но и жилые помещения, используемые для проживания, в зданиях иного функционального назначения, а также характеристики отдельных типов жилищного фонда, выделяемых автором в табл. 1.1 (с. 14). В частности, трудно согласиться с утверждениями автора о том, что жилищный фонд 1976–1984 гг. постройки не потребует модернизации, а основной характеристикой жилищного фонда постройки 1984–1990 гг. является появление элитного жилья и жилья свободной планировки.

2. Представляется несколько спорной позиция автора о необходимости модернизации и реконструкции ветхого жилищного фонда. Практика показывает, что этот процесс может оказаться нецелесообразным: во-первых, технически сложным, во-вторых, экономически не эффективным, в-третьих, необоснованным с позиций градостроительного развития, поскольку в крупных городах России ветхий жилищный фонд достаточно часто занимает территории, привлекательные для инвестирования и застройки, что делает более предпочтительным снос ветхого жилья и строительство новых современных зданий с обновлением инфраструктурных объектов. К тому же в российских городах существует значительно больший по объемам жилищный фонд с износом от 50 до 65 %, реновация которого могла бы дать гораздо более существенные экономический и социальный эффекты (многоквартирные жилые дома первых массовых серий).

3. График на рис. 1.2. (с. 18) является некорректным, поскольку ветхий жилищный фонд не может составлять большую часть жилищного фонда рассматриваемых в анализе городов – неверно указана площадь жилищного

фонда в целом в городах – так, например, жилищный фонд г. Новосибирска не может составлять 1,11 млн. кв. м. площади жилья (площадь жилищного фонда Новосибирской области, согласно данным Росстата, в 2017 году была равна 69 млн. кв. м.).

4. Представляется спорным утверждение о том, что стоимость работ по модернизации и реконструкции ветхого жилья со степенью физического износа 61–70 % составит 5 % от стоимости этого жилищного фонда (табл. 1.4, с. 20–22).

5. Автор допускает, на наш взгляд, некоторую вольность в использовании понятийного аппарата. Например, на с. 48, с. 53 непонятно, о каком жилищном фонде идет речь – о вторичном, ветхом, аварийном? При описании результата корреляционно-регрессионной модели в п. 3.1 сначала речь идет об оценке пригодности жилищного фонда для проживания (с. 83), потом – об оценке инвестиционной привлекательности проектов (с. 83), затем – о методике признания домов ветхими и аварийными (с. 84).

6. Неверным является утверждение автора о необходимости выполнения капитального ремонта жилых зданий с периодичностью 7-9 лет: «...Если бы в этот период капитальный ремонт жилищного фонда проводился через каждые 7-9 лет, то долговечность здания увеличилась бы на 35-38 лет. В действительности капремонт в некоторых случаях проводился через 15-20 лет или совсем не проводился» (с. 57). Периодичность выполнения работ по капитальному ремонту зависит от группы капитальности объекта и условий эксплуатации и составляет от 15 до 20 лет для каменных (кирпичных) зданий.

7. Из текста диссертационной работы не вполне ясно, как именно в табл. 3.14 на с. 112 рассчитывались агрегированные значения показателей для оценки эффективности предлагаемого автором подхода к совершенствованию механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда. Поскольку агрегированные значения показателей определялись на основании параметров, приведенных в Приложении 5 и имеющих разные единицы измерения, то требует уточнения и способ приведения параметров, перечисленных в Приложении 5, к сопоставимому виду, что могло потребоваться при определении агрегированных значений показателей в табл. 3.14. Также не вполне ясно, исходя из каких данных и сценарных условий был выполнен прогноз изменения агрегированных показателей на 2019-2023 гг. в табл. 3.14. Вызывает некоторые вопросы и то, как были получены значения интегральных показателей оценки комфортности проживания жилищного фонда в табл. 3.15. до и после выполнения модернизации и реконструкции жилищного фонда.

8. Много технических замечаний вызывает текст диссертации. Например, в комментариях к полученной математической модели перепутаны причинно-следственные связи (с. 86 формула 3.2), описание таблицы 3.5 не соответствует содержанию этой таблицы (с. 87).

Указанные недостатки не значительно снижают в целом положительной оценки проведенного исследования и не затрагивают существа научных результатов и выводов соискателя.

Общая оценка диссертационного исследования.

В целом диссертационная работа вызывает научный интерес, а полученные результаты характеризуются новизной, очевиден личный вклад автора в их разработку.

Автореферат в полной мере соответствует тексту диссертации и отражает научные результаты исследования. Результаты исследования в достаточной степени опубликованы и апробированы на научных конференциях.

Содержание диссертационной работы соответствует Паспорту специальности ВАК специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами» (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.

Диссертация Калентьевой Натальи Александровны является завершенной научно-квалификационной работой и соответствует критериям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г., а ее автор – Калентьева Наталья Александровна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Отзыв на диссертационную работу Калентьевой Н.А. рассмотрен и утвержден на заседании кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Томский государственный архитектурно-строительный университет» (протокол № 9 от «30» мая 2019 года).

Заведующий кафедрой
«Экспертиза и управление
недвижимостью» ФГБОУ
ВПО «Томский государственный
архитектурно-строительный
университет», д.э.н., профессор

Овсянникова Т.Ю.
4 июня 2019 года

Подпись Овсянниковой Т.Ю. удостоверяю:
Ученый секретарь ТГАСУ



Какушкин Ю.А.

634003, г. Томск, пл. Соляная 2
Телефоны: +7 (3822) 65-39-30, +7 (3822) 65-32-61
E-mail: canc@tsuab.ru, <http://ofic.tsuab.ru/ru/>