

### **Отзыв**

**официального оппонента, профессора кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», доктора экономических наук, профессора Баронина Сергея Александровича на диссертацию Калентьевой Натальи Александровны «Развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: региональная экономика; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)**

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

Более 20-ти лет назад на общедофедеральном уровне принят пакет законов по механизму формирования рынка доступного жилья, который существенно активизирует все ипотечно-инвестиционные процессы по всему жизненному циклу воспроизводства жилой недвижимости, создает эффективные стартовые организационно-правовые и экономические условия для широкомасштабной реализации национального жилищного проекта.

Однако, ситуацию формирования рынка доступного жилья до сих пор можно определить как проблемную. Это подтверждается низким уровнем платежеспособности основной части населения страны и высокой дифференциацией доходов по социальным группам, что приводит к значительному расслоению домовладельцев по уровню обеспеченности, степени комфортности имеющегося и требуемого жилья, а также к необходимости развития адресной социальной жилищной политики. На сегодня очевидна диспропорция в решении этих вопросах как в разрезе регионов, так и в городах РФ. Проблема обеспечения комфортным жильем населения городов РФ усугублена тем, что по состоянию на 2019 г. более 70% населения России проживает в городах. Во многих крупных городах в связи с неблагоприятной социально-экономической ситуацией наблюдаются недостаточные объемы жилищного строительства (особенно социального недорогого жилья), высокий уровень стоимости на жилищной недвижимости и ежегодный рост цен более чем на 25%, превышение фактических сроков подрядного строительства над нормативным, значительный износ производственных фондов в строительстве, что негативно влияют на реализацию общенациональной идеи доступного и комфортного жилья для каждого.

Следует отметить, что существующие научно-практические проработки в области концептуального экономического обоснования и моделирования эффективных территориальных рынков доступного жилья для современных условий деятельности региональных инвестиционно-строительных комплексов России, в основном, носят фрагментарный характер и требуют своего дальнейшего концептуально-методического совершенствования. Оценка реальной эффективности целевых программ по обеспечению населения комфортным жильем необходима для выяснения того, что реализация социально-экономической политики государства отвечает целям и интересам общества. В связи с вышесказанным актуальность темы

диссертационного исследования, направленного на разработку теоретико-методического подхода к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города, обеспечивающего повышение комфортности вторичного жилья, включая разработку методов и инструментальных средств реализации предложенного механизма в купных городах Российской Федерации, не вызывает сомнения.

Для решения проблемы в постановке автора диссертации требуется концептуально новый теоретико-методический подход, в формате которого недостаточны формальные рамки воспроизводства жилищного фонда, выходит на первый план увязка реального состояния и устойчивой тенденции роста вторичного жилья в крупных городах и управленческого воздействия в реализации целевых программ в действенном организационно-экономическом механизме, разработка и апробация которого осуществлена автором в рамках поставленных задач.

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

В диссертации достаточно четко сформулирован и систематизирован теоретический аппарат, обоснованы объект и предмет исследования.

Рабочая гипотеза исследования базируется на положении: повышение комфортности вторичного жилого фонда, в том числе и ветхого, возможно путем формирования организационно-экономического механизма, требующего изменения текущих способов реализации положений генеральных планов с учетом специфики пространственного и социально-экономического развития крупных городов, в структуре жилого фонда которых преобладает такое жилье. Это позволит таким городам обеспечить выполнение федеральной целевой программы «Жилище» и национального проекта «Жилье и городская среда».

Методологической основой исследования послужили фундаментальные теории управления и воспроизводства жилищного фонда признанных ученых (А.Н. Асаула, А.О. Березина, В.В. Бузырева, Е. И. Богомольного, М.К. Беляева, Н.В. Васильевой, П.Г. Грабового, Р.К. Горшкова, А. Н. Кирилловой, К.Ю. Кулакова, А.Н. Ларионова, И.Г. Лукмановой, О.В. Максимчук, Т.Ю. Овсянниковой, А. И. Романовой, Т.В. Светник, Д.Н. Силки, Б.Б., Е.Б. Смирнова, Хрусталева, Г.В. Хомкалова, Н.Ю. Яськовой и мн. др.).

Эмпирическую базу исследования составили методические и справочные материалы; нормативно-методические, нормативные разработки органов управления; нормативно-правовые акты Российской Федерации, данные авторских измерений и расчетов.

В целом можно констатировать, что методологическая, теоретическая, эмпирическая основы исследования подобраны грамотно, соответственно тематике, научные работы, на которые автор опирался в обосновании своего подхода и концепции - являются актуальными и отвечают направленности диссертационного исследования. Научная проблема в постановке автора является разработанной не в полном объеме.

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

Достоверность результатов обусловлена применением современных методик экономико-математического анализа и моделирования социально- и организационно-экономических процессов, методов структурного, сравнительного, логического анализа, математических приемов и способов получения, обобщения,

переработки официальной статистики, экспертных оценок, авторских наблюдений и вычислений.

Достоверность и обоснованность полученных результатов определяются верно подобранной и достаточно объемной теоретико-методологической и информационной базой исследования и подтверждены использованием классических и современных теорий воспроизводства жилищного фонда, методов и научных положений, разработанных автором, с возможностью проверки выдвинутой гипотезы, что подтверждается апробацией результатов исследования в научно-практических конференциях международного и всероссийского уровней, в открытой печати в серии научных цитируемых и рецензируемых журналов, в авторских научных работах, успешно прошедших оценку научным сообществом; внедрении в деятельность подразделений регионального управления и хозяйствующих субъектов.

Достоверность и верифицируемость полученных результатов, репрезентативность эмпирического материала подтверждаются соответствием содержания опубликованных авторских научных работ и диссертационной работы, апробацией и внедрением результатов данного исследования на уровне исследуемого крупного города и региона.

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

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка (193 наименования источников, на которые по тексту диссертации приведены корректные ссылки). Исследование изложено на 171 странице, включая 20 страниц приложений, содержит 45 таблиц, 28 рисунков и 9 формул.

Материал диссертации изложен научным, стилистически корректным языком, последовательность изложения материала в целом соответствуют решению поставленных задач и позволяют раскрыть тему исследования, выводы обоснованы. Разработки автора проиллюстрированы структурно-логическими схемами, представлены в виде экономико-математических моделей, графиков, таблиц, что создаёт целостное восприятие работы.

Структура диссертации в целом отвечает поставленной цели и задачам работы. Оформление работы и форма изложения результатов диссертационного исследования отвечают существующим требованиям к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук.

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.

Публикации автора, включающие 24 печатные работы (из них 16 написаны без соавторства) с авторским объемом 8,21 п.л., в том числе 5 статей в журналах утвержденного перечня ВАК РФ – все по профилю научной специальности с авторским объемом 2,15 п.л., раскрывают основное содержание диссертации. Основные положения, выносимые на защиту, также отражены в публикациях.

#### **5. Оценка содержания диссертации, ее завершенности.**

Содержание представленной диссертации позволяет сделать вывод: все поставленные задачи решены в достаточной степени, поскольку ряд положений, выносимых на защиту, обладает несомненной научной новизной, теоретической и

практической значимостью, что подтверждает вклад автора в развитие теории управления жилищным фондом, методов оценки эффективности эксплуатации, восстановления и расширения жилищного фонда путем реконструкции и модернизации; в решение экономической проблемы реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ различных форм собственности.

**Новизна научных положений, выводов, представленных в диссертационной работе по научным областям:**

*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):*

- методологически разработан подход к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда, что отражено в изменении организационной компоненты механизма - состава методов и процедур, уровней принятия организационно-управленческих решений и элементов процесса управления модернизацией и реконструкцией жилищного фонда в крупном городе; в изменении экономической компоненты механизма 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 (стр. 19-22, стр. 24-26, стр. 32-34, стр. 40-44, стр. 55-56, стр. 63-67, стр.68-78).

- вскрыты противоречия и обоснованы недостатки действующего организационно-экономического механизма воспроизводства жилищного фонда и специфика пространственного и социально-экономического развития крупных городов, в структуре жилищного фонда которых преобладает вторичное жилье и в том числе включая ветхое, подлежащее модернизации и реконструкции для обеспечения соответствий критериям комфортности, безопасности, надежности (стр. 23-34, 49-56, стр. 62-66).

*п.п. 1.3.75. Экономические проблемы реконструкции и восстановления основных фондов ЖКХ различных форм собственности:*

- разработан методический аппарат выбора, обоснования и принятия управленческих решений по повышению комфортности вторичного жилья на основе модернизации или реконструкции с учетом оценки состояния жилищного фонда с применением модели линейной регрессии, обеспечивающей оптимизацию процедур выбора наиболее экономически обоснованной и приоритетной формы повышения его комфортности путем модернизация, реконструкции (стр. 80-87);

- разработан теоретико-методический аппарат построения структурно-логических и экономико-математических моделей, описывающих развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города, разработке программ мероприятий модернизации и реконструкции жилищного фонда на основе применения оригинальной компьютерной программы «AORV» (стр. 88-95);

- определены пути и алгоритмы эффективной реализации предлагаемой модели организационно-экономического механизма, выполнена количественная оценка экономических эффектов от реализации Программ модернизации или реконструкции жилищного фонда для муниципалитета, инвесторов, собственников, рассчитаны прогнозные оценки повышения комфортности проживания в таком жилищном фонде (стр. 96-104, стр. 105-112, стр. 130-139, стр. 202-233, стр. 235-257), что определяет завершенность авторского теоретико-методического подхода и

доказывает правомочность, верифицируемость гипотезы исследования.

### **Общие замечания по диссертационной работе**

В качестве дискуссионных моментов в работе отмечаем:

1. Разрабатывая и апробируя теоретико-методический подход к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда в крупном городе, автор в качестве объекта исследования определяет категорию вторичного жилищного фонда и акцентирует внимание на ветхом (стр. 5, стр. 13-15, стр. 17, стр. 20-21). С видением автора можно согласиться с учетом социально-экономических и пространственных особенностей для рассматриваемых крупных городов в настоящее время (и об этом свидетельствуют данные статистической выборки за период 2009-2018 гг. по рассматриваемым городам Самара, Саратов, Ростов-на-Дону, Волгоград, Астрахань – стр. 18-19, стр. 47-53, стр. 77, стр. 61-63), но, предполагая, что данные особенности могут измениться в обозримом будущем, не целесообразно ли вообще от ветхого жилья избавиться путем реализации программ реновации?

2. В качестве одного из эффектов от реализации авторского теоретико-методического подхода к развитию организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда автор называет эффект продления жизненного цикла вторичного жилья. Но графически и количественно не приводит оценок данного эффекта на примере выборки 30 многоквартирных домов г. Волгограда, принятой для апробации в диссертации (табл. 3.3, стр. 83, стр. 93, стр. 95, 108-113).

3. В тексте недостаточно полно отражены отдельные положения работы, хотя по своему содержанию они интересны как с теоретической, так и с практической точки зрения. Это касается: 1) сравнения действующего и предлагаемого автором организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда в крупном городе (стр. 36-37; стр. 97-102); 2) насколько вероятны риски и каким образом могут быть соблюдены требования безопасности и энергоэффективности модернизируемого и реконструируемого вторичного жилищного фонда при приведении его в соответствие в требованиями комфортности (стр. 80-94).

4. Автор не уточняет, в каких границах теоретически может находиться оптимум объема спроса на вторичный жилищный фонд, который требует модернизации и реконструкции, и его предложения такого фонда с учетом фактической и прогнозируемой потребности и требований повышения комфортности жилья в городе и в регионе.

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

### **6. Значимость для науки и практики полученных автором диссертации результатов**

На основании вышесказанного делаем вывод о том, что рецензируемая работа оригинальна, представляет собой комплексное научное исследование, обладающее научной новизной, теоретической и практической значимостью, в ней решена проблема, имеющая важное народохозяйственное и отраслевое значение.

В частности, разработанные автором новый теоретико-методический подход к развитию организационно-экономического механизма модернизации и

реконструкции жилищного фонда в крупном городе с учетом влияния доминирующих пространственных и социально-экономических факторов, обуславливающие модернизацию и реконструкцию вторичного жилищного фонда; методика оценки пригодности жилого дома для проживания с учетом требований комфортности; методический подход выбора приоритетной формы повышения комфортности и оценки целесообразности реконструкции или модернизации жилищного фонда с использованием авторского программного продукта «AORV» имеют значение для науки и практики в региональном и отраслевом масштабе, поскольку базируются на выявлении типичных особенностей развития крупных городов в сопоставимых условиях и необходимости выполнения ими целевых программ по обеспечению жителей комфортным жильем в оптимально короткие сроки. Данное научное направление считаем перспективным и актуальным для дальнейших фундаментальных и научно-прикладных исследований на уровне профильных научных коллективов и организаций.

Теоретические (структурно-логические, экономико-математические) модели организационно-экономического механизма и системы управления модернизацией и реконструкцией жилищного фонда в крупном городе, теоретико-методический аппарат оценки их результативности с позиций социально-экономической целесообразности для крупного города рекомендуется использовать в разработке региональных и муниципальных инвестиционных программ, в оценке целесообразности реализации целевых программ и проектов отраслевого, муниципального, регионального и федерального значения на уровне ведомственных подразделений власти, а также в деятельности специализированных научно-исследовательских организаций, в разработке и реализации профилей программ высшего образования (магистратуры, бакалавриата) и специализированных программ дополнительного профессионального образования (подготовки управленческих кадров для отраслей народного хозяйства) в рамках УГНС «Экономика и управление».

Методические разработки по: оценке состояния жилищного фонда с применением модели линейной регрессии, обеспечивающая оптимизацию процедур выбора наиболее экономически обоснованной и приоритетной формы повышения его комфортности путем модернизация, реконструкции; разработке структурно-логических и экономико-математических моделей, описывающих развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города на примере вторичного жилищного фонда, в том числе и ветхого, разработке программ мероприятий модернизации и реконструкции жилищного фонда на основе применения разработанного автором программного обеспечения «AORV» могут найти применение в разработке законодательных инициатив или предложений в ведомственные специализированные подразделения, представляют интерес для реализации профильных тематических разделов, курсов и дисциплин по программам высшего образования (магистратуры, бакалавриата), программам дополнительного профессионального образования в рамках УГНС «Экономика и управление».

Содержание диссертационной работы соответствует избранной специальности (паспорт специальностей ВАК специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: 1 «Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами» (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.

На основании вышеизложенного считаю, что диссертационная работа «Развитие организационно-экономического механизма модернизации и реконструкции жилищного фонда крупного города» соответствует пп. 9 и 10 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а соискатель Калентьева Наталья Александровна заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по научной специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

**Официальный оппонент:**

профессор кафедры «Экспертиза и  
управление недвижимостью»  
ФГБОУ ВО «Пензенский  
государственный университет  
архитектуры и строительства»,  
доктор экономических наук,  
профессор

**Сергей Александрович  
Баронин**

**07 июня 2019 г.**

Почтовый адрес: 440028, Пензенская  
область, г. Пенза, улица Германа  
Титова, д. 28.

Контактные телефоны (8412) 497277;  
(8412) 487476

Факсы: (8412) 497277; (8412) 487476

Адрес электронной почты:  
office@pguas.ru, baron60@inbox.ru

Подпись Баронина С.А.  
удостоверяю: **Зав**