

## Отзыв

официального оппонента доктора технических наук, профессора

*Король Елены Анатольевны*

на диссертационную работу Сеферян Луизы Ашотовны

«Организация управления жилищным фондом крупного

города для обеспечения устойчивого развития»,

представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук

по специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство)

**Актуальность и важность темы.** Устойчивое развитие – это такое развитие среды жизнедеятельности, при котором происходит улучшение условий жизни человека в условиях воздействия на окружающую среду в пределах хозяйственной ёмкости биосферы, а также удовлетворение потребностей в настоящем без ущерба для будущих поколений.

Актуальными целями устойчивого развития обозначены семнадцать, среди которых важное место занимает достижение устойчивости городов и населённых пунктов. Жильё остаётся одной из самых важных потребностей человека, а основой для формирования среды жизнедеятельности в современном мире является городской жилищный фонд, так как, по данным ООН, в настоящее время половина человечества (около 3,5 млрд человек) живут в городах, а к 2030 году будут жить в городах почти 60% населения мира. К общим проблемам городов относятся перенаселённость, недостаток средств для обеспечения базовых услуг, нехватка адекватного жилья и деградация инфраструктуры.

Для решения обозначенных актуальных проблем необходимо внедрять технологические ресурсо- и энергосберегающие инновации, проводить постепенную реконструкцию жилищного фонда, осуществлять энергосберегающие капитальные ремонты зданий, строить энергоэффективные здания, развивать городскую инфраструктуру, повышать уровень экологической ответственности населения – собственников жилищ. Обозначенные направления являются сложными и актуальными, для их внедрения необходимо совершенствовать не только эколого-техническую и социальную, но и организационно-управленческую составляющие сложной системы жилищного фонда города.

Таким образом, современные организационно-управленческие факторы функционирования крупных городов, выявили актуальность дальнейших разработок в области комплексного обеспечения устойчивого развития жилищного фонда

В связи с этим, тематика диссертационной работы Сеферян Л.А. является актуальной и важной.

**Цель работы:** является совершенствование организационного механизма управления жилищным фондом крупного города, а также для строительной отрасли и смежных отраслей, так как результаты исследования диссертационной работы



способствуют совершенствованию управления жилищно-строительным комплексом, а также повышению качества услуг по управлению многоквартирными домами и жилищным фондом в целом.

**Научную новизну** полученных диссертантом результатов составляют:

- уточнено понятие «жилищный фонд», трансформированное с учетом специфики крупного города и интерпретируемое следующим образом: жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, независимо от формы собственности, технического назначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищном праве, а также потребность во владении и распоряжении собственностью;
- предложен алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, отражающий взаимосвязь субъекта и объекта управления посредством механизмов и методов управления жилищным фондом, и включающий оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты технико-экономических индикаторов;
- модернизирована существующая организационная модель управления жилищным фондом крупного города путем интеграции в нее общественных саморегулируемых организаций потребителей и производителей ремонтно-строительных, эксплуатационных и жилищно-коммунальных услуг, объединяющихся в группу услуг по управлению многоквартирными домами;
- предложены схемы инвестирования капитального ремонта многоквартирных домов, учитывающие инвестиционные потоки различных уровней, пропорциональное участие собственников жилищного фонда, что позволяет обосновать приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации, а также целесообразность организации функционирования регионального оператора в инвестировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- разработан алгоритм аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами, отличающийся интегрированным учётом всех видов услуг, а также ресурсов жилищных и подрядных строительных организаций, что позволяет оценить качество функционирования ремонтно-строительного комплекса и ЖКХ посредством системы индексов.

**Ценность работы для науки и практики** обусловлена следующим:

- теоретические выводы и разработанные методические положения доведены до внедрения и обоснованы как экономически эффективные и социально значимые организационно-технические решения в области построения комплексной системы управления жилищным фондом крупного города в условиях его устойчивого развития;

- проведены исследования управления жилищно-коммунального хозяйства районов г. Ростова-на-Дону принят к исполнению алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению многоквартирными домами и реализуемых ресурсов, на базе которого разработана программа оценки качества предоставления жилищно-коммунальных услуг для поддержания в удовлетворительном состоянии инфраструктуры МКД;



- выбрана система оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами, включающих индекс полноты оказания услуг, индекс своевременности в обеспечении услугами, индекс комплектности оказания услуги, коэффициент надежности процесса обеспечения услуги ресурсами, индекс безотказности в обеспечении услугами, индекс комплексности обеспечения как услугами, так и ресурсами, показатели использования ресурсов, индекс уровня прогрессивности форм управления МКД;

- методические положения и выводы, полученные в диссертационном исследовании, могут быть также использованы в научно-исследовательских работах по проблемам строительной отрасли и городского хозяйства, в деятельности государственных органов управления при принятии решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом крупного города, в учебном процессе для углубления знаний студентов.

**Достоверность** научных положений, выводов и рекомендаций подтверждена анализом большого количества исследований других авторов, обоснованным выбором физических и математических моделей, тщательной разработкой методики экспериментальных исследований, полученными в процессе выполнения экспериментов результатами.

**Объем и структура работы.** Диссертация состоит из введения, 10 параграфов, объединённых в три главы, заключения, библиографического списка, включающего 120 наименований, 7 приложений. Диссертация содержит 170 страниц основного текста, 16 таблиц и 41 рисунок.

**Анализ содержания работы.** Автору удалось на высоком научном уровне представить исследование проблемы управления жилищным фондом крупного города в условиях его значительного износа, низким качеством предоставляемых услуг жилищно-коммунальной сферы, а так же низкой инвестиционной привлекательностью данного сектора экономики.

**Во введении** обосновывается актуальность и важность темы, ставятся цели и задачи диссертационной работы, описывается ее научная новизна, практическая ценность, достоверность результатов, внедрение в практику, апробация и публикации по теме диссертации.

Обоснованность, достоверность и новизна положений, выносимых на защиту, состоит в следующем:

- результаты анализа жилищного фонда, как объектного элемента системы управления крупного города с учетом устойчивого развития последнего

Представленная автором, на основании анализа дефиниции «устойчивое развитие», а так же комплексном рассмотрении таких теоретико-методологических основ, как классификация жилищного фонда крупного города, и специфика жилищного фонда крупного города как объекта управления, определяют понятие «Жилищный фонд», которое трансформировано с учетом специфики крупного города.

Автор интерпретирует данный термин следующим образом:

- жилищный фонд крупного города представляет собой совокупность всех жилых помещений, расположенных в ареале районов и микрорайонов крупного города, включая все здания, не зависимо от формы собственности, функционального и технического предназначения. В данном контексте, это способно удовлетворить



требность населения в жилищно-правовой защите, во время владения и распоряжения собственностью (стр. 21-32 диссертации, стр. 9-10 автореферата).

На основании проведенного анализа автор, произвел классификацию жилищного фонда по признакам: форма собственности, цель использования, срок службы, техническое состояние, этажность, тип, уровень финансовой доступности, контингент заселения, участие обитателей жилища в строительстве жилого помещения (стр. 27 диссертации стр. 10 автореферата).

На рис.1.6 (стр. 32 диссертации) и рис. 2 (стр. 10 автореферата) обозначены методы и механизмы управления крупного города, однако в дальнейшем по тексту диссертации не приводится их перечень. Каковы эти методы и механизмы?

- результаты анализа оценки жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, по соответствующим механизмам и методам управления жилищным фондом

Анализируя факторы, характеризующие потребительские свойства жилищного фонда крупного города. И исходя из положения о том, что жилищный фонд, является объектным элементом системы управления крупного города. Так же учитывая, что в системе управления крупным городом выделяют такие организационные характеристики, как макроскопическая, иерархическая, функциональная и процессуальная, автором предложен алгоритм обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города (стр. 29-32 диссертации, стр. 10-11 автореферата).

Автором предложена методика управления жилищным фондом, которая основана на использовании коммерческих и некоммерческих видов управления, с целью совершенствования системы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда.

Предложенный автором алгоритм отражает взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления, посредством применения соответствующих механизмов и методов по управлению жилищным фондом, включая оценочную компоненту эффективности управления, что позволяет рассмотреть альтернативные варианты социально-экономических индикаторов (стр. 29-33 диссертации, стр. 10-11 автореферата).

- аспекты развития жилищного фонда, критерии и индикаторы оценки эффективности управления, совершенствование системы управления жилищным фондом

Автором проведён структурно-динамический анализ о соотношении жилищного фонда крупного города и районных муниципальных образований (стр. 64-70 диссертации), практические исследования в области выявления проблем управления жилищным фондом крупного города (г. Ростова-на-Дону, стр. 72-87 диссертации), исследование критериев и индикаторов оценки эффективности управления жилищным фондом крупного города (стр. 86-109 диссертации, стр. 12-14 автореферата), организационные трансформации системы управления жилищным фондом крупного города (стр. 110-127 диссертации). Это позволяет сфокусировать внимание соискателя на систематизации мер по повышению эффективности системы управления жилищным фондом крупного города, и в связи с этим обосновать модель обеспечения устойчивости развития жилищного фонда крупного города (стр. 129-138 диссертации, стр. 16 автореферата), а так же схему финансирования капитального ремонта (стр. 143-149 диссертации, стр. 16 автореферата).



Важным научным результатом является, разработка автором модели обеспечения стабильного функционирования жилищного фонда крупного города, с учетом интересов участников общественных объединений потребителей, производителей услуг, а также саморегулируемых организаций. Что в свою очередь, позволяет обеспечить прозрачность управления жилищным фондом крупного города в условиях его развития и трансформации, для выявления проблем, препятствующих эффективному управлению жилищным фондом крупного города (стр. 143 диссертации, рис. 8 автореферат).

Работа только выиграла бы, если бы сущность и структура общественных институтов-участников управления жилищным фондом (стр. 128-129 диссертация) была раскрыта более полно, а так же был представлен анализ деятельности существующих общественных институтов, осуществляющих свою деятельность на территории г. Ростова-на-Дону.

С целью повышения практической значимости предложенного алгоритма проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов и апробации сгруппированных показателей оценки эффективности предоставляемых ЖКУ (стр. 152-154 диссертация, стр. 18-19 автореферата) автору стоило рассчитать все данные показатели на базе конкретных институтов – участников организации системы управления жилищным фондом.

- методика моделирования процесса участия общественных саморегулируемых организаций в процессе развития жилищного фонда, финансовое обеспечение капитального ремонта жилищного фонда

Автором представлены схемы финансирования капитального ремонта, а также механизмы кредитования собственников средствами городского бюджета, и из средств собственников помещений других домов. Это позволило выявить приоритетность формирования и использования инвестиционных фондов капитального ремонта жилых многоквартирных домов в период их эксплуатации. А также, обосновать целесообразность организации деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта (РО по ФКР) общего имущества в многоквартирных домах, и централизованное управление резервным фондом капитального ремонта путем аккумуляирования денежных средств у РО по ФКР (стр. 139-149 диссертации, стр. 17-18 автореферата).

При анализе возможного участия институтов общества в решении вопросов федерального уровня, вопросов регионального значения на уровне субъектов РФ, а также вопросов местного значения на уровне городского округа и муниципального района (стр. 134-144) автору следовало систематизировать и провести критический анализ существующих нормативно-правовых актов, а также обозначить предложения по их совершенствованию, дополнению, уточнению существующей базы в аспекте социально-ориентированного управления жилищным фондом крупного города.

- методика анализа качества услуг, оценка качества услуг управления жилищным фондом, система индикаторов оценки качества услуг

Разработанный авторский алгоритм проведения аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов на основе сравнительной оценки фактической и оптимальной структуры услуг и функций



ЖКХ. Предлагаемая система управления качеством потребителей услугами по управлению МКД реализует свои цели через отраслевое и территориальное планирование обеспечения жилищно-коммунального хозяйства и ремонтно-строительных организаций, индекс качества услуги, показатели качества своевременности оказания услуг, показатели применения ресурсов, резервы использования ресурсов (стр. 149-164 диссертации, стр. 19-20 автореферата).

Реализации данного алгоритма позволят оценить эффективность использования материально-финансовых предпосылок, экономической заинтересованности и ответственности участников бизнес – процесса в оказании жилищно-коммунальных услуг. Практический опыт и научные разработки автора, позволяют сформулировать алгоритм процесса обеспечения качества оказания услуги по управлению МКД. Целесообразно описывать отдельные свойства единичными показателями, а совокупность свойств комплексными показателями.

**Апробация** алгоритма оценки качества услуг по управлению МКД методики на примере крупного города, такого как, Ростов-на-Дону показала, что приоритетным эффективным способом обеспечения устойчивого развития жилищного фонда выступает использование управляющих организаций, или параллельной формой управления как, товарищество собственников жилья.

Оценку эффективности управления жилищным фондом предложено осуществлять непосредственно во время проведения бизнес-процесса. Предложен алгоритм оценки, и система оценочных критериев, отражающих всю совокупность протекающих в процессе оказания жилищно-коммунальных услуг.

Проведенные автором исследования подтвердили научную гипотезу, базирующуюся на теоретико-методических положениях, которые позволяют выбрать методы управления, направленные на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города, а также обосновать схемы финансирования капитального ремонта жилищного фонда, и разработать оценочную систему качества услуг по управлению жилищным фондом на основе моделирования процесса участия общественных институтов.

**Общие выводы** по диссертации сформулированы грамотно и не вызывают сомнений. Диссертационная работа содержит пункты научной новизны, которые развивают теорию и методологию организации управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития.

**Замечания** по интересной и содержательной, в целом, диссертационной работе Сеферян Л.А. приведены по тексту отзыва.

**Сделанные замечания** не снижают общей положительной оценки рецензируемой диссертационной работы.

**Публикации** научных результатов работы осуществлены в достаточном объеме (64 публикации) и в достаточно представительных изданиях, в том числе в 14 рецендуемых ВАК изданиях, а также участие в двух коллективных монографиях. Это подтверждает личный вклад соискателя в разработку научной проблемы и его приоритет в получении вынесенных на защиту научных результатов.

**Диссертация** написана грамотно, аккуратно оформлена, снабжена достаточным количеством ссылок.



**Автореферат** соответствует основному содержанию диссертации.

**Общая оценка работы.** Учитывая все сказанное, считаем, что диссертационная работа Сеферян Л.А. «Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития», написана на актуальную и важную тему, на достаточно научном уровне, содержит элементы научной новизны и практической ценности, и имеет интересные внедрения в практику использовать в процессе управления жилищным фондом крупного города. В целом работа выполнена на высоком научном уровне, написана грамотно, автор использовал внушительный объем практической информации и громадное количество источников, доказательно. Вопросы, которые поставил перед собой автор, исследованы и решены.

Анализ рецензируемого диссертационного исследования позволяет утверждать, что оно является законченной научно-квалификационной работой, выполненную на актуальную тему, в которой изложены новые, научно обоснованные научно-методические рекомендации формирования методов комплексного управления жилищным фондом крупного города.

По научному содержанию и по форме изложения материала диссертация «Организация управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития» представляет собой законченную научно-исследовательскую работу, выполненную на актуальную тему, апробированную на практике и полностью соответствующую п. 9 и п.10 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», предъявляемым ВАК Министерства образования и науки РФ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, предъявляемым к кандидатским диссертациям по специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство), а ее автор Сеферян Л.А. заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата технических наук.

**Официальный оппонент:**

**Король Елена Анатольевна**

член – корреспондент РААСН,  
доктор технических наук (05.23.01 - Строительные  
конструкции, здания и сооружения), профессор,  
заведующий кафедрой «Жилищно-коммунального комплекса»  
ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский  
Московский государственный  
строительный университет»



**Е.А. Король**

Адрес: 129337 г. Москва, Ярославское шоссе, 26

ФГБОУ ВО НИУ МГСУ

Телефон: 8-499-183-38-92

e-mail: korolea@mgsu.ru

Подпись Король Е.А. удостоверяю  
Начальник отдела кадров делопроизводства



**М.А. Коваль**