

## **ОТЗЫВ**

**официального оппонента доктора технических наук,  
профессора Баркалова Сергея Алексеевича  
на диссертацию 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)**

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

Необходимость реформы и дальнейшего ускоренного развития жилищно-коммунальной сферы в настоящее время очевидна. Жильё остаётся одной из самых важных потребностей человека, а основой для формирования среды жизнедеятельности в современном мире является городской жилищный фонд. Забота о благоустройстве, высокий уровень качества жилищно-коммунальных услуг являются показателем социально-экономического развития городов и муниципальных образований, а также среды жизнеобеспечения населения.

Современная социально-экономические преобразования относят жильё к числу экономических благ. С жильём связано удовлетворение важнейших насущных потребностей человека, относящихся непосредственно к сфере его жизнедеятельности. Это определяет многофункциональность и исключительную важность жилья для человека как предмета его потребления.

Таким образом, создание условий для реализации потребности граждан в жилье является стратегической задачей государства. Решение жилищной проблемы признано одним из приоритетов социально-экономического развития регионов и государства в целом.

Не отрицая значимость многочисленных теоретических исследований по проблемам совершенствования организационно-экономического механизма управления жилищным фондом города, необходимо отметить, что большинство работ в данной области направлены на проведение общего анализа целей, задач, механизмов реформирования жилищной сферы. Федеральные целевые программы, направленные на обеспечение граждан доступным, комфортным и энергоэффективным жильём, однако организационно-управленческий механизм в настоящее время недостаточно проработан в части системного подхода к управлению жилищным фондом в

целях его устойчивого развития.

В то же время, в современных условиях развития укрупненных форм социального взаимодействия в виде крупных и сверхкрупных городов становятся актуальной необходимостью разрешения серьезных проблем, сопряженных с разработкой стратегии устойчивого развития жилищного фонда. Подобная ситуация обусловлена наличием серьезного отставания теории управления от практики социально-экономических преобразований, осуществляемых в границах сложных организационно-экономических систем, выбранных качестве объекта управления. Вместе с тем, состояние жилищного фонда, организация его безаварийного функционирования и бесперебойного обслуживания является базовым показателем, отражающим уровень благополучия крупного города, а также уровень его социально-экономического развития.

Следовательно, формирование стратегии обеспечения устойчивого развития жилищного фонда требует предложения новых научных подходов, обоснования соответствующих методических рекомендаций, а также разработки оценочного аппарата, позволяющего оценить качество услуг, реализуемых в ходе управления жилищным фондом.

Вышеизложенное предполагает комплексное изучение, обобщение и критическое переосмысление сложившихся в теории и практике методических подходов к организации управления жилищным фондом крупного города для обеспечения устойчивого развития.

Все это доказывает своевременность и научную востребованность результатов исследования, полученных Сеферян Л.А., а также его высокую практическую значимость.

## **2. Оценка структуры и краткое содержание диссертации**

Цель диссертационного исследования заключается в разработке теоретических и методических рекомендаций направленных на обеспечение устойчивого развития жилищного фонда крупного города на основе комплексного управления, которое базируется на моделировании участия общественных институтов в процессе организации управления жилищным фондом, а так же разработке системы оценочных показателей эффективности реализации предложенных мероприятий.

Для достижения поставленных целей в диссертационном исследовании реализована и раскрыта через решение корректно сформулированных и логически структурированных конкретных задач (стр.8-9):

- представить жилищный фонд как структурную единицу системы управления крупным городом в условиях обеспечения его устойчивого развития с учетом классификационных признаков жилищного фонда;
- выявить факторы обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города;
- выявить проблемы управления жилищным фондом крупного города;
- рассмотреть организационные методы обеспечения устойчивости

- развития жилищного фонда крупного города и провести их систематизацию;
- проанализировать итоги пообъектного обследования жилищного фонда г. Ростова-на-Дону, базирующиеся на соответствующем статистическом инструментарии;
  - определить критериальные показатели и систематизировать индикаторы оценки эффективности системы управления жилищным фондом;
  - осуществить моделирование процесса участия общественных саморегулируемых организаций в обеспечении устойчивости развития жилищного фонда;
  - обосновать модели инвестирования капитального ремонта соответствующих структурных единиц жилищного фонда;
  - предложить и апробировать алгоритм оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами.

Для достижения цели и решения поставленных задач в диссертационном исследовании использовались метод факторного анализа, графо-аналитического анализа и группировок, методы структурного анализа и синтеза, применением обоснованных научных методов исследования, сопоставления результатов организационного моделирования с практическими результатами.

*Целью* диссертационного исследования является совершенствование организационного механизма управления жилищным фондом крупного города. Достижение поставленной цели способствует решению научной задачи обеспечения устойчивого развития жилищного фонда крупного города, что имеет важное хозяйственное значение для строительной отрасли и смежных отраслей, так как результаты исследования способствуют совершенствованию управления жилищно-строительным комплексом и повышению качества услуг по управлению многоквартирными домами и жилищным фондом в целом (стр. 8).

*Объектом* диссертационного исследования Сеферян Л.А. выступает жилищный фонд крупного города, система органов управления и организации, обслуживающие его инфраструктуру.

*Предметом* диссертационного выступают организационно-экономические отношения, возникающие в процессе обеспечений устойчивого развития жилищного фонда крупного города как части жилищно-строительной сферы. Объектом диссертационного исследования выступает жилищный фонд крупного города, система органов управления и организации, обслуживающие его инфраструктуру.

*Структура диссертации* позволяет провести оценку научной новизны исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, девяти параграфов, заключения, библиографического списка, что соответствует требованиям, традиционно предъявляемым к таким работам.

*Список литературы* насчитывает 120 источников, на которые имеются корректные ссылки по тексту. Текст диссертации изложен на 170 стр.

машинописного текста, объем работы с учетом приложений составляет 219 стр. и содержит 41 рисунка и 16 таблиц.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, показана степень ее разработанности в научных трудах отечественных и зарубежных ученых, определены цель, задачи, объект и предмет исследования, охарактеризованы исходная теоретико-методологическая и информационно-эмпирическая базы исследования, обозначены элементы научной новизны, показаны теоретическая и практическая значимость полученных результатов, отражены основные направления их апробации.

В теоретическом разделе «Теоретические основы организации устойчивого развития жилищного фонда крупного города» изложены понятийно-методологические аспекты рассматриваемой темы по управлению жилищным фондом. В данной главе представлена эволюция взглядов на проблему формирования системы управления крупным городом (с.14-33), проанализированы характеристики крупного города с позиции обеспечения его конкурентоспособности на национальном, международном уровне (с.19-20), также в данном разделе приведена обобщенная схема классификации жилищного фонда крупного города (с.28), уточнено содержание понятия «устойчивое развитие» (с.35-37), приведены основные периоды жизненного цикла зданий и распределение затрат при выполнении ремонтно-восстановительных работ и реконструкции (с. 40-41). Автором также представлен теоретический анализ основных направлений и форм управления жилищным фондом крупного города (с.44-52), представлены основные формы управления жилищным фондом (с. 52- 55), обобщены факторы, препятствующие развитию рынка коммерческих услуг по управлению жилищным фондом и его эксплуатации (с.56-64),

Во второй главе диссертации «Организационные механизмы трансформации системы управления жилищным фондом крупного города» автором исследованы особенности современного развития жилищно-коммунального комплекса Ростовской области в разрезе состояния его жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры (с. 65-72), проведен анализ современной структуры жилого фонда во взаимосвязи с физическим износом на основе данных проведения пообъектного обследования аварийных и ветхих домов в городе Ростов-на-Дону в 2012 году(с.73-88), В данном разделе анализируется трехуровневая система показателей, характеризующих конкретный объект жилищного фонда (с. 88-96); обосновано условие равновесия системы управления жилищным фондом крупного города как необходимость достижения соответствия ожидаемого потребителем уровня качества предоставляемых услуг и фактически выполненного (по сути заданного нормативно) (с. 96-104); исследуются особенности современного развития региональной системы управления жилищным фондом в контексте оценки уровней физического и морального

износа строений, входящих в состав жилищного фонда крупного города (с.104-111); представлены и систематизированы показатели распределения многоквартирных домов жилищного фонда г. Ростов-на-Дону по способам управления (с.111-119) и анализируется совокупность факторов развития жилищного фонда крупного города в условиях устойчивого развития(с. 120-128).

Практическая часть, глава третья, касающаяся прикладной стороны диссертационного исследования, реализована в третьей главе «Организационное обеспечение процесса устойчивого развития жилищного фонда г. Ростова-на-Дону».

В данном разделе автор представил трансформированную организационную модель управления жилищным фондом, основанную на интеграции взаимодействия общественных объединений и организаций, производителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг, выступающей в форме Совета территориального общественного самоуправления (с.129-139). На основе проведенного автором анализа вариантов финансирования капитального ремонта жилищного фонда выявлено три модели взаимоотношений субъектов управления (с.140-144); разработаны предложения по формированию альтернативного метода финансирования капитального ремонта МКД в рыночных условиях, заключающегося в формировании резервного Фонда капитального ремонта собственниками жилья (с. 142 - 150); сформирован на основе имеющихся методик анализа качества алгоритм оценки качества предоставляемых услуг и реализуемых ресурсов в жилищно-коммунальной сфере, позволяющий получить достоверные сведения о качестве обеспечения потребителей МКД (с.150-166).

Все главы диссертационной работы логически выстроены и системно взаимосвязаны, дают полное представление о предмете и объекте научного исследования, а также о его результатах.

В заключении представлены основные выводы по результатам исследования.

Особо следует отметить наличие в диссертационном исследовании значительного количества авторских моделей и методик расчетов, значимых для доказательной базы исследования. Полнота насыщения моделей первичной информацией позволила обосновать эффективность реализации разработанного автором альтернативного организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города, а также сформировать алгоритм оценки качества предоставляемых потребителю услуг МКД. Вышесказанное доказывает компетентность автора в экономико-математическом моделировании, и подтверждает соответствие диссертации прикладной.

Следует отметить также наличие информативных, насыщенных и полезных для понимания общей значимости исследования приложений.

### **3. Достоверность и новизна основных выводов и результатов диссертации**

Достоверность и обоснованность положений работы подтверждается детальным анализом широкого круга работ отечественных и зарубежных авторов, посвященных проблемам устойчивого развития жилищного фонда крупного города, а также фундаментальных исследований, основанных на системном подходе к обоснованию перспективности развития жилищного фонда.

Теоретическая значимость работы заключается в разработке следующих положений: научно-методических основ формирования организационно-экономических методов комплексного управления жилищным фондом крупного города, основанных на классификации жилищного фонда, позволяющей сделать вывод об ограниченности определения понятия «жилищный фонд»; алгоритма обеспечения устойчивого функционирования жилищного фонда крупного города, отражающей взаимосвязь федерального, регионального и муниципального уровней управления посредством организационных механизмов и методов устойчивого функционирования жилищного фонда; организационных моделей управления жилищным фондом крупного города на основе интеграции в существующую модель управления общественных объединений потребителей, и поставщиков услуг, а также саморегулируемых подрядных организаций; схем инвестирования капитального ремонта, учитывающих инвестиционные потоки бюджетов различных уровней; системы оценочных индикаторов качества услуг по управлению многоквартирными домами.

Нормативно-правовую базу представляют законодательные акты и подзаконные документы по вопросам регулирования социально-экономических процессов в Российской Федерации, Ростовской области и г. Ростова-на-Дону.

**Научная новизна** результатов исследования, заключается в совершенствовании организационного механизма управления жилищным фондом крупного города на основе принципов устойчивого развития и соблюдения баланса интересов собственников зданий с одной стороны и строительных подрядных организаций, с другой. В итоге самостоятельно получены следующие авторские результаты, обладающие элементами научной новизны:

1. 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 предназначения и в данном контексте способного удовлетворять потребность населения в жилищном праве, а также

потребность во владении и распоряжении собственностью (стр. 28).

2. 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 (стр. 28-33).

3. 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 (стр. 43-63).

4. 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 (стр. 128-138, 139-149).

5. 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 (стр. 149-164).

Указанные элементы научной новизны диссертационного исследования Сеферян Л.А. соответствуют пунктам Паспорта ВАК специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство):

п. 2 – Разработка методов и средств эффективного привлечения и использования материально-технических ресурсов и инвестиций в организацию производственных процессов),

п. 10 – Разработка методов и средств планирования и управления производственными процессами и их результатами.

Обоснованность и достоверность результатов и выводов, полученных в диссертации, обеспечивалась:

– корректностью применения апробированного в научной практике исследовательского и аналитического аппарата;

– логикой решения поставленных задач и корректностью представленных формул, описывающих исследуемые взаимозависимости;

— обсуждением результатов исследования автора на международных и всероссийских научно-практических конференциях;

— достаточным количеством публикаций результатов исследований в журналах, включенных в перечень ВАК.

Анализ сформулированной научной новизны и научных результатов показывает, что они удовлетворительны и обоснованы.

Выводы и рекомендации соискателя можно определить как достоверные научные результаты, соответствующие содержанию выполненных исследований.

#### **4. Ценность для науки и практики проведенной соискателем работы.**

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в том, что основные научные положения и выводы могут стать основой для дальнейших исследований системы управления жилищным фондом. Основные выводы и положения диссертации могут быть использованы органами федерального и регионального управления при разработке программных материалов, нормативно-правовых актов, регулирующих жилищно-коммунальную сферу, а также при подготовке соглашений, определяющих условия взаимодействия органов государственной власти и местного самоуправления в процессе управления жилищным фондом.

Теоретическая значимость данного исследования, заключается в разработке научно-методических основ формирования социально-экономических методов комплексного управления жилищным фондом крупного города; формировании усовершенствованной модели управления жилищным фондом, основанной на интеграции общественных объединений потребителей, поставщиков услуг, а так же саморегулируемых организаций; совершенствованию схемы финансирования капитального ремонта; формированию системы оценочных индикаторов качества услуг жилищно-коммунального хозяйства, функционирования ремонтно-строительного комплекса.

Практическая значимость диссертационной работы заключается в том, что теоретические выводы и разработанные методические положения доведены до внедрения и обоснованы, социальные и значимые решения в области построения комплексной системы организации управления жилищным фондом крупного города в условиях его развития. Теоретические и практические материалы диссертации целесообразно использовать при разработке спецкурсов по подготовке и переподготовке кадров высшей квалификации для органов государственной власти и местного самоуправления, предприятий отрасли строительства и ЖКХ; при проведении научно-исследовательских работ по проблемам городского хозяйства; в деятельности государственных органов управления при принятии экономических решений, связанных с разработкой и реализацией стратегии управления жилищным фондом крупного города.

## **5. Оценка содержания диссертации, ее завершенности в целом, замечания по оформлению диссертации.**

Содержание диссертации соответствует избранной теме исследования. Работа характеризуется конструктивным подходом к анализу особенностей управления жилищным фондом на основе территориального общественного самоуправления. Автору удалось реализовать основные положения Жилищного кодекса РФ, требующие реализации скоординированной системы мероприятий, направленных на формирование мотивации деятельности участников жилищно-коммунальных отношений для достижения целей реформирования на региональном уровне.

Исследование механизмов позволило обосновать необходимость использования альтернативного метода финансирования капитального ремонта, в ходе реализации которого предполагается создание резервного Фонда капитального ремонта собственниками жилья. Также механизм управления жилищным фондом рассмотрен в рамках формирования региональной системы качества жилищно-коммунальных услуг.

Вместе с тем, следует сделать ряд пожеланий автору, позволяющих продолжить конструктивную работу над исследуемой проблемой.

1. После изучения диссертации и автореферата не совсем понятны отличия уточненного автором содержания понятия «жилищный фонд» от уже имеющихся подходов к анализу содержания данной категории;

2. Некоторые фрагменты работы являются недостаточно обоснованными. Так, использование в диссертационном исследовании категории «устойчивое развитие» автором рассматривается с методологических позиций внедрения в научную терминологию понятия «устойчивое развитие», используемого как синоним социального развития. Необходимо уточнить системообразующие признаки категории «устойчивое развитие» применительно к развитию жилищного фонда крупного города.

3. На наш взгляд, в будущих исследованиях автору следует обратиться к анализу типов институциональных изменений, оказывающих влияние на формирование территориального общественного самоуправления в рамках развития жилищного фонда крупного города в условиях устойчивого развития. Так, ценность работы могла бы возрасти, если бы автор рассмотрел наряду с возможными формами государственного участия в процессе управления инвестициями, а также особенности механизма взаимодействия и соотношения основных элементов системы управления жилищно-коммунальной сферой (бизнес-власть-население).

4. В автореферате п.2 «Структура диссертационной работы» понятие «управление жилищным фондом» определяется как «система...», однако современные научно-методологические подходы к анализу содержания категории «управление» трактуют его однозначно как «процесс».

5. При рассмотрении «... аналитического этапа оценки качества услуг по управлению многоквартирными домами» жилищным фондом не

представлен комплекс «...альтернативных вариантов социально-экономических индикаторов», заявленный автором в п.2 научной новизны в автореферате. В диссертации эти показатели имеются, и они могли бы усилить практическую значимость автореферата.

6. На основе имеющихся методик определения качества услуг в сфере ЖКХ, автором предложен «...алгоритм аналитического этапа оценки качества предоставляемых услуг по управлению МКД и используемых ресурсов» заявленный в п.5 научной новизны исследования. Однако в работе не представлена целостная система оценки качеств ЖКУ. Недостатком работы также является отсутствие расчетных показателей качества ЖКУ, реально предоставляемых населению г. Ростов-на-Дону.

В целом, указанные замечания не уменьшают научные достоинства диссертационной работы, посвященной решению важной для экономики страны задачи по созданию основ регулирования и совершенствования организации управления жилищным фондом крупного города в условиях устойчивого развития.

#### **6. Подтверждение опубликования основных результатов диссертации в научной печати.**

Опубликованные в научной печати статьи отражают основные положения и выводы диссертационного исследования. Необходимо отметить научную активность автора, по теме диссертации подготовлена и опубликовано 64 печатных работ, в том числе 14 статей в изданиях, рекомендуемых ВАК Минобразования России, а также участие в двух коллективных монографиях

В авторских публикациях раскрыты, подтверждены и обоснованы основные научные положения диссертационного исследования.

#### **7. Заключение**

Работа соискателя выполнена по актуальной теме, имеющей теоретическое и практическое значение для развития системы организации управления жилищным фондом крупного города.

Диссертация является законченной научно-исследовательской работой, выполненной автором самостоятельно на высоком научном уровне. В работе приведены научные результаты, позволяющие расценить их как решение задачи, имеющей важное народнохозяйственное значение для повышения эффективности развития жилищного фонда крупного города.

Полученные автором результаты достоверны, выводы и заключения обоснованы и соответствуют содержанию работы. Диссертация основана на достаточном объеме аналитической информации, использован обширный репрезентативный статистический материал.

Автореферат достаточно полно раскрывает основные положения диссертации.

По научному содержанию и по форме изложения материала диссертация «Организация управления жилищным фондом крупного города

для обеспечения устойчивого развития» представляет собой завершенную 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. Автор диссертации Сеферян Луиза Ашоттовна заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 05.02.22 – Организация производства (строительство), а ее автор Сеферян Л.А. заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата технических наук.

Доктор технических наук, профессор,  
декан факультета экономики, менеджмента  
и информационных технологий,  
заведующий кафедрой «управление строительством»

Баркалов Сергей  
Алексеевич

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Воронежский государственный технический университет» (ФГБОУ ВО «ВГТУ»)

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

Тел. 8 (473) 2-76-40-07

email: upr\_stroy\_kaf@vgasu.vrn.ru

Подпись Баркалова С.А. заверяю.

Проректор по научной работе

ФГБОУ ВО «ВГТУ»,

д.т.н., профессор



И.Г. Дроздов