

В Диссертационный Совет  
Д 212.196.10 на базе  
ФГБОУ ВО «Российский экономический  
университет имени Г.В. Плеханова»

## **ОТЗЫВ**

**официального оппонента на диссертацию Земскова Павла Ивановича на тему:**  
**«Управление стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом**  
**институциональных факторов»,**  
по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством:  
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами  
(строительство)», представленной на соискание ученой степени  
кандидата экономических наук.

### **Актуальность диссертационного исследования**

В современных условиях развитие системы экономических отношений в инвестиционно-строительном комплексе предъявляет качественно новые требования к реализации инвестиционно-строительных проектов. Для обеспечения устойчивого развития и трансформации территориально-воспроизводственных систем недвижимости требуется снижение рисков инвестиционно-строительных проектов, которые могут приводить к значительным отклонениям по стоимости, срокам создания и качеству основных капитальных благ с последующим нарушением контрактных обязательств. Однако снижение рисков неразрывно связано с повышением качества выполнения функций в системе управления инвестиционно-строительного проекта, что отражается на величине управленческих затрат.

Действующие нормативно-методические подходы управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта не позволяют обеспечивать детальный учет управленческих затрат с учетом особенностей проектно-ориентированной

девелоперской деятельности и функций команды управления проектом. При этом в институциональной экономической теории управленческие затраты исследуются как трансакционные издержки, для оценки которых разработан теоретико-методологический аппарат. Актуальность представленной работы состоит в исследовании возможности и целесообразности применения методологии управления трансакционными издержками к особенностям системы экономических отношений, возникающих при реализации инвестиционно-строительных проектов по воспроизводству недвижимости.

В работе автором ставится цель по формулированию принципов и разработке методов и моделей комплексной системы управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов, использование которых позволяет осуществлять оценку, планирование, контроль, учет и анализ трансакционных издержек. Для этого в качестве объекта рассматривается процесс реализации инвестиционно-строительного проекта, в котором предметно выделяются экономические отношения, приводящие к трансакционным издержкам и сопутствующим изменениям инвестиционной стоимости проекта. Таким образом, исследование посвящено актуальной теме управления стоимостью, при котором принимается во внимание воздействие институциональных факторов на инвестиционно-строительный проект.

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

Автор достигает цели исследования посредством последовательного решения логически взаимосвязанных задач, что формирует структуру подачи материала в работе. В целом в рамках данного исследования решены все поставленные задачи и получены значимые научные и практические результаты.

Исследование основывается на научных положениях экономики строительства, институциональной экономической теории и методологии управления инвестиционно-строительными проектами. Применяемый научно-методический аппарат включает системный подход, микроэкономический анализ,



методы и модели управления инвестиционно-строительными проектами. На научной базе данного аппарата автором сформулированы и обоснованы принципы, предложены модели и методики для управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта.

Достоверность полученных положений подтверждается использованием при апробации материалов по реализации инвестиционно-строительного проекта в области промышленной недвижимости, связанного с созданием комплекса перегрузки сжиженных углеводородных газов. Элементы теоретических и практических результатов работы были применены в консалтинговой деятельности компании АО «ПМСОФТ» и использованы в учебных программах, реализуемых в Российском экономическом университете им. Г.В. Плеханова.

#### **Новизна научных положений, выводов и предложений диссертационного исследования**

В целом сущность работы Земскова П.И. свидетельствует о развитии подхода, позволяющего управлять стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов на основе транзакционных издержек для снижения рисков и повышения эффективности процесса создания основных капитальных благ.

В работе автора можно выделить следующие новые научные результаты:

1. Разработана система управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов. Система базируется на принципах институциональной экономической теории, что позволяет осуществлять достоверную оценку, планирование и контроль затрат на исполнение управленческих функций, распределять стоимость по счетам затрат и периодам реализации проекта, анализировать влияние транзакционных издержек на риски и эффективность строительства (с. 34-36).

2. Для исследования воздействия институциональных факторов на стоимость инвестиционно-строительного проекта проведена классификация видов транзакций

по этапам инвестиционно-строительного проекта (с. 44). На основе анализа факторов институтов и технологий, влияющих на процесс реализации инвестиционно-строительного проекта, предложены и обоснованы функциональные зависимости для расчета величины трансформационных и транзакционных издержек (с. 45-48).

3. Разработана модель управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта, отражающая в формализованном виде причинно-следственные связи между транзакциями, работами, ресурсами с одной стороны и возникающими транзакционными издержками, рисками и экономической эффективностью с другой (с. 51-57). Модель позволяет описать состояние инвестиционно-строительного проекта в связи с воздействием институтов и технологий, а также возникающие из-за этого изменения параметров стоимости, рисков и эффективности.

4. Разработаны методы и модели для управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов, обеспечивающие:

- оценку стоимости инвестиционно-строительного проекта на основе его транзакций (с. 59);

- рационализацию структуры и распределение издержек по периодам выполнения инвестиционно-строительного проекта с применением логистической кривой (с. 77-81; 85-90);

- выбор наилучшего предложения поставщиков и подрядчиков инвестиционно-строительного проекта, используя анализ «производить или покупать» с учетом транзакционных издержек (с. 90-93);

- контроль исполнения инвестиционно-строительного проекта и анализ его текущего состояния (с. 94-100);

- стимулирование участников команды управления инвестиционно-строительного проекта путем премирования на основе отклонения транзакционных издержек от плановых значений (с. 102-119);

- учитывать риски, возникающие из-за воздействия институциональных факторов, и формировать стратегии по их управлению (с. 107-117).



## Значимость для науки полученных автором результатов

Полученные Земсковым П.И. научные результаты вносят вклад в методологию управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов, а также могут быть использованы для дальнейшего развития научных положений в областях экономики и управления строительством и недвижимостью за счет новых научно-методических подходов. На практике предлагаемая комплексная система принципов, методик и моделей для управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов может быть применена в девелоперских проектно-ориентированных организациях и государственных структурах, при создании проектных офисов и реинжиниринге процессов управления инвестиционно-строительной деятельностью.

Предложенный подход и принципы управления стоимостью с учетом институциональных факторов были апробированы и получили одобрение на международных конференциях. Автором по теме диссертационного исследования опубликовано 9 научных работ общим объёмом 3,5 печатных листа, в том числе 3 статьи в журналах, входящих в перечень рецензируемых научных изданий, рекомендуемых ВАК при Минобрнауки России для публикации материалов по докторским и кандидатским диссертациям.

Диссертация Земскова П.И. представляет собой законченное научное исследование, базирующееся на обоснованном применении научных положений экономики и управления строительством и методологии управления и оценки инвестиционно-строительных проектов. Результаты и научные положения работы соответствуют паспорту специальности «08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)» по пунктам «1.3.56. Методологические и методические подходы к развитию сметного нормирования и рыночных методов ценообразования в строительстве» и «1.3.77. Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве».

## Недостатки диссертационного исследования

Несмотря на положительные научные результаты, работа Земскова П.И. содержит отдельные недостатки.

1. Автор базирует свое исследование на институциональных факторах неполноты информации, ограниченной рациональности и оппортунизма, воздействующих на стоимость инвестиционно-строительного проекта (с. 26-28). Однако не полностью раскрыто влияние данных факторов в условиях внедрения в строительстве информационного моделирования зданий и сооружений (BIM), что является особенно актуальным в связи с недавним принятием программы «Цифровая экономика Российской Федерации».
2. Автором не полностью рассмотрены факторы, вызывающие транзакционные издержки после ввода объекта в эксплуатацию и при использовании недвижимости, что необходимо учитывать при анализе инвестиционной стоимости девелоперского процесса или контрактов жизненного цикла.
3. В диссертации рассматривается реализация инвестиционно-строительного проекта как изолированный процесс, в то же время, как правило, девелоперы одновременно возводят не один объект. Очевидно, что при этом возникает проблема распределения управленческих ресурсов между проектами, а соответственно отнесения транзакционных издержек на их стоимость. Этот аспект не отражен в диссертации.
4. В моделях не учтено влияние пространственного фактора расположения объекта недвижимости, создаваемого в результате реализации инвестиционно-строительного проекта. Данный фактор оказывает влияние на состояние потребительских характеристик на протяжении всего жизненного цикла здания или сооружения, а также на стоимость инвестиционно-строительного проекта. Это становится особенно необходимым в условиях городского строительства с сопутствующими законодательно-административными барьерами.
5. Было бы целесообразно в модели выбора наилучшего контрагента проекта учесть вероятностные факторы, связанные с размером рынка, его конъюнктурой, возможным распределением потенциальных участников на рынке ресурсов и



вероятностью возможного отказа подрядчика или поставщика от исполнения обязательств.

6. В предлагаемом автором плане счетов для учёта издержек инвестиционно-строительного проекта и модели влияния рисков на проект не раскрывается связь с проектным финансированием и степенью ограниченности регресса заемщика.

Отмечу, что приведенные замечания не снижают значимости проведенного исследования Земскова П.И.

### **Заключение по работе**

Диссертация Земскова П.И. посвящена актуальной теме, имеющей важное народнохозяйственное значение, и является самостоятельной, законченной научно-квалификационной работой. Исследование Земскова П.И. имеет содержательное единство, логично и структурировано. Разделы работы тесно взаимосвязаны, содержат выводы, соответствующие поставленной цели и задачам, а также новые научные результаты, подтверждающие вклад автора в развитие принципов, моделей и методик управления стоимостью инвестиционно-строительного проекта с учетом институциональных факторов. Работа написана грамотным научным языком, а логика проводимых вычислений сопровождается многочисленным табличным и иллюстративным материалом. Автореферат и опубликованные научные работы отражают основное содержание исследования.

Полученные автором научные положения и практические результаты исследования обоснованы и достоверны, что свидетельствуют о вкладе автора в область управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов экономики строительства и методологии управления строительными проектами.

Диссертационное исследование Земскова П.И. соответствует требованиям «Положения о присуждении ученых степеней», предъявляемым ВАК Министерства образования и науки РФ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Автор достоин присуждения степени кандидата экономических наук по специальности «08.00.05 – Экономика и управление

народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

**Официальный оппонент:**

Доктор экономических наук,  
профессор кафедры «Организация  
строительства и управление  
недвижимостью» ФГБОУ ВО  
«Национальный исследовательский  
Московский государственный  
строительный университет»  
(НИУ МГСУ)

Кулаков Кирилл Юрьевич

«30» 08 2017 г.

**Контактная информация:**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
"Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет"  
(НИУ МГСУ)

Адрес: 129337, г. Москва, ул. Ярославское шоссе, д. 26.

Телефон: +7 (499) 183-85-57

Адрес электронной почты: osun\_kaf@mgsu.ru

*Подпись Кулакова К. Ю.*



ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА  
УПРАВЛЕНИЯ ПО РАБОТЕ  
С ПЕРСОНАЛОМ  
М.А. КОВАЛЬ