

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА 24.2.372.08,  
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО  
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА» МИНИСТЕРСТВА НАУКИ И ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА  
СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № \_\_\_\_\_  
решение диссертационного совета от 20 февраля 2024 г. № 1

О присуждении Косаревой Юлии Юрьевне, гражданке Российской Федерации, учёной степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Развитие инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства» по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (6. Экономика строительства и операций с недвижимостью) принята к защите 13 декабря 2023 г. (протокол заседания № 19) диссертационным советом 24.2.372.08, созданным на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, 115054, г. Москва, Стремянный пер., д. 36; диссертационный совет создан приказом № 877/нк от 20.07.2022.

Соискатель Косарева Юлия Юрьевна, 17 марта 1978 года рождения, в 2001 году окончила Санкт-Петербургский государственный технический университет по направлению «Экономика» с присуждением степени магистра экономики, диплом с отличием № АВМ 0036596, регистрационный номер 291/ФЭМ, дата выдачи 29 мая 2001 г. В 2019 г. соискатель поступила и в 2023 г. окончила заочную аспирантуру РЭУ им. Г.В. Плеханова. Кандидатские

экзамены сданы, диплом об окончании аспирантуры № 107734 0152059, регистрационный номер 29, дата выдачи 27 октября 2023 г.

Косарева Ю.Ю. работает в должности заместителя генерального директора по экономике и финансам в Акционерном обществе «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-М».

Диссертация выполнена на базовой кафедре «Управление проектами и программами Capital Group» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – доктор экономических наук Владимирова Ирина Львовна, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», базовая кафедра «Управление проектами и программами Capital Group», профессор.

Официальные оппоненты:

Баронин Сергей Александрович, доктор экономических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью», заведующий кафедрой;

Кулаков Кирилл Юрьевич, доктор экономических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», кафедра «Организация строительства и управление недвижимостью», профессор,

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Воронежский государственный технический университет», город Воронеж, в своём

положительном отзыве, подписанном Баркаловым Сергеем Алексеевичем, доктором технических наук, профессором, деканом факультета экономики, менеджмента и информационных технологий, заведующим кафедрой управления, и Анисимовой Надеждой Александровной, кандидатом экономических наук, доцентом, заведующим кафедрой цифровой и отраслевой экономики, и утверждённом Башкировым Алексеем Викторовичем, доктором технических наук, доцентом, проректором по науке и инновациям, указала, что представленная к защите диссертация Косаревой Юлии Юрьевны на тему «Развитие инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства» представляет собой законченное, самостоятельно выполненное научное исследование, содержащее решение важной социально-экономической задачи обеспечения населения жильем с учетом его стоимости для поддержания доступности жилья и инвестиционной привлекательности жилищного строительства для достижения целевого объема вводимых жилых домов, определенных Стратегией развития строительной отрасли.

Значение полученных результатов заключается в разработке методических рекомендаций по управлению стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства, включая выбор методов формирования стоимости работы в зависимости от доступности информации в предложенных контрольных точках, определения инструментов воздействия на факторы влияния с учетом показателей точности, а также разработку методик оценки эффективности управления стоимостью на каждой стадии жизненного цикла проекта.

Соискатель имеет 10 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации опубликовано 10 работ общим объемом 34,03 печ. л. (авторских – 5,09 печ. л.), из них в рецензируемых научных изданиях опубликовано 5 работ общим объемом 4,23 печ. л. (авторских – 3,98 печ. л.); монография объемом 28,0 печ. л., авторский вклад составил 0,52 печ. л. Опубликованные научные труды Косаревой Ю.Ю. отражают основное содержание

диссертации, характеризуются вкладом автора в решение вопросов формирования показателей управления стоимостью, определения количественных оценок точности стоимостных оценок в виде «воронки точности», а также развития концепции управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства, включая оценку социальных затрат.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

Рецензируемые научные издания:

1. Kosareva, Y. Y. Transforming housing construction: project cost management challenges / I. L. Vladimirova, A. A. Tsygankova, Y. Y. Kosareva. – Текст : непосредственный // Real estate: economics, management. – 2021. - № 1. – С. 14-19. – 0,80 печ. л. – 0,72 авт. печ. л.

2. Косарева, Ю. Ю. Точность оценки стоимости девелоперского проекта на его жизненном цикле / И. Л. Владимирова, Ю. Ю. Косарева, Г. Ю. Каллаур, А. А. Цыганкова Текст : непосредственный // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2021. – № 6 (120). – С. 5-16. – 1,40 печ. л. – 1,26 авт. печ. л.

3. Косарева, Ю. Ю. Моделирование бизнес-процессов управления стоимостью на жизненном цикле девелоперского проекта / В. И. Ресин, И. Л. Владимирова, Ю. Ю. Косарева, А. А. Цыганкова. – Текст : непосредственный // Финансовая экономика. – 2022. – № 5. – С. 233-236. – 0,37 печ. л. – 0,34 авт. печ. л.

4. Косарева, Ю. Ю. Управление стоимостью строительства в условиях нестабильности цен на строительные ресурсы / Ю. Ю. Косарева. – Текст : непосредственный // Управленческий учет. – 2022. – № 9-3. – С. 278-287. – 1,25 печ. л.

5. Косарева, Ю. Ю. Управление стоимостью проектов жилищного строительства с учетом социальных результатов деятельности застройщиков / Ю. Ю. Косарева. – Текст : непосредственный // Финансовая экономика. – 2023. - № 8. – С. 60-63. – 0,41 печ. л.

Монография:

6. Косарева, Ю. Ю. Цифровые методы в инновационном управлении инвестиционно-строительными проектами : монография / С. С. Бачурина, В. И. Ресин, Ю.Ю. Косарева [и др.]; под ред. И. Л. Владимировой. – Москва : ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г. В. Плеханова», 2020. – 448 с. – Текст : непосредственный. – 28,0 печ. л. – 0,52 авт. печ. л.

Недостовверных сведений об опубликованных соискателем ученой степени работах, в которых изложены основные научные результаты диссертации, и заимствования материалов или отдельных результатов без указания источника установлено не было.

На диссертацию и автореферат поступило 5 положительных отзывов:

1. Из федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» от кандидата экономических наук, доцента, доцента кафедры корпоративных финансов и корпоративного управления факультета экономики и бизнеса Шальневой Марии Сергеевны. Отзыв положительный. Замечание: автором последовательно, на каждой стадии жизненного цикла проекта предлагается использовать эффективные инструменты контроля за затратами для их снижения при обеспечении необходимой точности оценки стоимости. В то же время в современных условиях строительства формируется концепция сквозного управления проектом с использованием технологий информационного моделирования и других методов цифровизации. Из автореферата не видно, как была учтена эта тенденция при выработке методических подходов в работе.

2. Из некоммерческой организации «Фонд «Институт экономики города» от кандидата экономических наук, доцента, главного специалиста направления «Рынок недвижимости» Сафаровой Марии Динаровны. Отзыв положительный. Замечание: автором проведен отбор приоритетных инструментов управления стоимостью для каждой стадии жизненного цикла проекта жилищного строительства (стр. 16-17 автореферата) путем проверки их на соответствие сформулированным принципам. Из текста автореферата не

ясно, является ли этот критерий единственным при обосновании выбора.

3. Из акционерного общества «Акционерный Коммерческий Банк «НОВИКОМБАНК» от кандидата экономических наук, вице-президента Булах Полины Владимировны. Отзыв положительный. Замечание: автору следовало бы сформулировать более конкретные рекомендации по совершенствованию нормативно-правового обеспечения в области экономики строительства относительно применения на практике полученных в исследовании результатов.

4. Из акционерного общества «Профессиональный строитель» от кандидата экономических наук, начальника сметного отдела Вражновой Елены Александровны. Отзыв положительный. Замечаний нет.

5. Из общества с ограниченной ответственностью «АЭРОКОМ» от кандидата экономических наук, руководителя проектов обособленного подразделения в г. Нижний Новгород Воинова Даниила Сергеевича. Отзыв положительный. Замечание: объем автореферата не позволяет раскрыть содержание отдельных моментов, выявленных автором в ходе исследования. В частности, из текста автореферата недостаточно просматривается значение и роль инновационных технических решений в формировании стоимости строительства. Этот аспект только обозначен в составе факторов, однако никаких оценок его влияния не приведено.

Во всех поступивших отзывах указывается, что работа соответствует установленным требованиям, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации определяется наличием у них публикаций по проблемам экономики строительства, на которых в значительной мере основываются исследования автора, их представительностью, практическим опытом и научным авторитетом в изучаемой области, то есть полным соответствием всем требованиям, предъявляемым пунктами 22 и 24 Положения о присуждении ученых степеней.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований получены следующие результаты, отличающиеся новизной и научной значимостью:

– разработан новый научный подход к управлению стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства, базирующийся на применении инструментов с учетом доступной информации в каждой контрольной точке и позволяющий повысить точность оценки при лимитированном уровне затрат на управление проектом (стр. 59-105);

– введено понятие контрольной точки управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства, в которой происходит смена метода оценки стоимости, позволяющего получать более точные показатели с учетом доступной информации о проекте (стр.64-68);

– предложены методы оценки стоимости проекта жилищного строительства на каждой стадии его жизненного цикла, обеспечивающие преемственность оценок по мере повышения их точности за счет типовой структуры бюджета проекта (стр. 69-92);

– доказано наличие закономерности повышения точности показателей стоимости проектов жилищного строительства по отдельным стадиям их жизненного цикла в виде «воронки точности», принятой в качестве параметрической основы для оценки эффективности инструментов управления стоимостью (81-92);

– разработаны методики оценки эффективности инструментов управления стоимостью проекта на каждой стадии его жизненного цикла с учетом их соответствия сформулированным принципам при обеспечении необходимых параметров точности стоимостной оценки (стр. 96-147).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

– доказаны методические подходы к управлению стоимостью проекта жилищного строительства, базирующиеся на концепции его жизненного цикла и расширяющие представление о возможностях более эффективного выбора и применения инструментов управления проектами к условиям каждой

их стадии;

– применительно к проблематике диссертации обоснованно использованы методы количественного и качественного анализа, финансового моделирования, оценки рисков для получения новых достоверных результатов исследования;

– выявлены факторы, влияющие на стоимость проекта жилищного строительства и выполнена их классификация, позволяющая сформировать подходы и сформулировать принципы выбора эффективных инструментов управления стоимостью;

– раскрыты существенные противоречия и выявлены проблемы в управлении стоимостью проектов жилищного строительства, состоящие в недостаточном учете фактора времени для определения наиболее эффективных инструментов управления стоимостью на каждой стадии жизненного цикла проектов, что приводит к перерасходу их бюджетов и росту стоимости жилья;

– изучены процессы управления проектом жилищного строительства и доказана необходимость включения в его жизненный цикл части эксплуатационной стадии, находящейся в ответственности застройщика, и соответствующих затрат в бюджет проекта;

– проведена разработка математических моделей оценки стоимости проектов жилищного строительства применительно к каждой стадии жизненного цикла, обеспечивающая последовательное уточнение показателей стоимости в типовой структуре его бюджета.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

– разработан и внедрен новый методический подход к корректировке договорной цены генерального подряда с учетом удорожания или удешевления ключевых ресурсов проекта, обеспечивающий сбалансированные отношения участников реализации проекта;

– определены предельные значения затрат на обеспечение точности

оценки проекта жилищного строительства, соответствующей построенной «воронке точности», используемые для контроля за бюджетом на управление стоимостью на каждой стадии проекта;

- созданы математические модели оценки стоимости проекта жилищного строительства для каждой стадии его жизненного цикла;

- представлены методические рекомендации для оценки эффективности инструментов управления стоимостью применительно к каждой контрольной точке на жизненном цикле проекта жилищного строительства.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

- для экспериментальных работ результаты получены на основе анализа данных представительной выборки реальных проектов жилищного строительства для разных категорий домов;

- теоретические выводы, построенные на открытых, проверяемых данных о стоимости, технологических и потребительских показателях проектов жилищного строительства, согласуются с опубликованными экспериментальными данными по теме диссертации;

- идея работы базируется на анализе теории и практики управления стоимостью, обобщении опыта реализации проектов жилищного строительства в крупных девелоперских компаниях, применяющих проектные методы управления, в том числе практики автора исследования;

- использованы международные стандарты классов точности оценок строительных проектов для анализа полученной «воронки точности», а также проведено сравнение авторской структуры бюджета проекта с утвержденной международным стандартом управления строительными затратами;

- установлено качественное и количественное совпадение авторских результатов с данными, представленными в независимых источниках по данной тематике;

- использованы современные методики сбора и обработки исходной информации о проектах – представителях жилищного строительства, и к ним применены обоснованные методики измерения эффективности управления

стоимостью.

Личный вклад соискателя состоит в:

- непосредственном участии на всех этапах исследовательского процесса, включая изучение проблемы, выбор и обоснование темы исследования, разработку теоретических и методологических положений, сбор и обработку исходных данных, анализ полученных результатов и формирование на их основе выводов и рекомендаций по развитию инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства;
- внедрении результатов исследования в научную и производственную сферы, что подтверждено справками об их внедрении;
- апробации полученных результатов исследования на международных и межвузовских научно-практических конференциях;
- подготовке и публикации научных работ, отражающих основные результаты исследования.

В ходе защиты диссертации были высказаны замечания, связанные с обоснованием стадий жизненного цикла проекта жилищного строительства, а также учетом затрат застройщика на эксплуатационной стадии; недостаточным учетом применения цифровых технологий в управлении проектами строительства для повышения точности их стоимостной оценки; излишне подробным и объемным представлением расчетов в табличном виде, что затрудняет восприятие новых результатов, и даны рекомендации, связанные с направлениями дальнейших исследований соискателя.

Косарева Ю.Ю. аргументированно ответила на задаваемые ей в ходе заседания вопросы, согласилась с замечаниями и выступила с готовностью учесть их в дальнейших научных исследованиях.

На заседании 20 февраля 2024 г. диссертационный совет принял решение: за научную разработку задачи, имеющей существенное значение для развития экономики жилищного строительства и включающей новые научно обоснованные методики, модели и инструменты эффективного управления

стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства, присудить Косаревой Юлии Юрьевне ученую степень кандидата экономических наук.

Диссертационное исследование соответствует требованиям пунктов 9–14 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в компаниях застройщиков, реализующих проекты жилищного строительства; в государственных структурах, осуществляющих контроль за уровнем стоимости жилья; в научных, консалтинговых и образовательных организациях, выполняющих научно-исследовательские работы и реализующих образовательные программы по экономическим проблемам воспроизводства жилищного фонда.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 13 человек, из них 12 докторов наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика, участвовавших в заседании, из 16 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 13, против – нет, недействительных бюллетеней – нет.

Заместитель председателя  
диссертационного совета 24.2.37  
доктор экономических наук,  
профессор

Тихомиров  
Николай Петрович

Учёный секретарь диссертационного  
совета 24.2.372.08  
кандидат экономических наук

Каллаур  
Галина Юрьевна

21 февраля 2024 г.