

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по науке и инновациям  
ФГБОУ ВО «Воронежский

технический

А.В. Башкиров

ря 2024 г.

### **ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

на диссертационную работу Косаревой Юлии Юрьевны на тему «Развитие инструментов эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства», представленную на соискание учёной степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (6. Экономика строительства и операций с недвижимостью)

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

Актуальность темы исследования подтверждена ее соответствием национальной стратегии развития экономики РФ в составе исполнения проекта «Жилье и городская среда», являющегося частью Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ на период до 2030 года, утвержденной Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 г. № 3268-р. Национальный проект направлен на развитие и улучшение качества жилищного строительства во всех регионах России, уменьшение рисков, связанных с инвестированием в строительство жилья, упрощение процедур согласования для застройщиков, более эффективное использование государственных земель, а также реализацию государственных программ в жилищной сфере. Реализация данных мер позволит повысить качество и комфорт среды проживания граждан, создать рабочие места для смежных отраслей, что стимулирует рост экономики в целом.

Разработка методов эффективного управления стоимостью проектов жилищного строительства, позволяющих застройщикам снизить стоимость жилья, актуальна в связи с необходимостью обеспечения доступным жильем граждан с учетом ограниченных ресурсов государственного субсидирования ставок ипотечного кредитования при поддержании привлекательности инвестиций в жилищное строительство.

Таким образом, направление исследования рассматриваемой диссертации имеет важное значение для развития жилищного строительства в экономике страны, обеспечения и роста благосостояния граждан.

## **2. Структура и содержание диссертации**

Диссертационная работа включает 205 страниц текста (без приложений), содержит 14 рисунков, 55 таблиц, 74 формулы и 7 приложений. Структура диссертации состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, списка литературы, включающего 118 наименований.

Актуальность исследования, степень научной разработанности темы, цель, объект, предмет, методология и методика исследования изложены во введении. Здесь же поставлены задачи диссертации, сформулированы конкретные результаты, имеющие научную новизну, а также теоретическая и практическая значимость работы. Приведено подтверждение соответствия диссертации требованиям Паспорта научных специальностей Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации. Изложены сведения об апробации работы, количестве и объеме публикаций по теме исследования, объеме и структуре работы.

В первой главе диссертации выявлены проблемы управления стоимостью жилищного строительства в компании застройщика, проведен анализ теоретических основ управления стоимостью проектов жилищного строительства и выполнено исследование и классификация ключевых



факторов в системе управления стоимостью проектов жилищного строительства.

Во второй главе проведено обоснование контрольных точек управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства. Определена структура ЖЦП, выделены пять стадий, которым соответствуют различные методы оценки стоимости проекта. Обоснованы инструменты эффективного управления стоимостью на стадиях жизненного цикла проекта жилищного строительства.

В третьей главе разработаны методические подходы к оценке эффективности инструментов управления стоимостью на жизненном цикле проекта жилищного строительства. Расчётами подтверждена эффективность действия инструментов управления и их практическая применимость. На основании предложенной методики рассчитана эффективность управления стоимостью проекта, которая обосновывает затраты на повышение точности оценки при применении инструментов управления стоимостью.

Основные выводы и результаты проведенного исследования сформулированы в заключении диссертации.

**3. Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций** диссертации Косаревой Ю.Ю. подтверждается участием в международных научно-практических конференциях, в научной деятельности ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» при выполнении гранта РФФИ на тему: «Развитие методов цифровой экономики в инновационной системе управления инвестиционно-строительными проектами», а также справкой о внедрении результатов исследования в практическую работу АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М», г. Москва.

По теме диссертации опубликованы 10 статей, отражающих основное содержание работы, 5 из которых в изданиях из Перечня рецензируемых

научных изданий Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук. Примечательно, что соискатель является соавтором монографии.

**4. Научная новизна результатов исследования, полученных лично соискателем и отражающих приращение научных знаний,** заключается в том, что Косарева Ю.Ю. в диссертационном исследовании разработала методические рекомендации по управлению стоимостью на жизненном цикле проектов жилищного строительства, включая выбор методов формирования стоимости работ в зависимости от доступности информации в предложенных контрольных точках, определение инструментов воздействия на факторы влияния с учетом показателей точности, а также разработку методик оценки эффективности управления стоимостью на каждой стадии жизненного цикла проекта.

Диссертационная работа обладает научной новизной, сформированной следующими результатами:

1. Выполнена классификация факторов влияния на стоимость проекта жилищного строительства, позволяющая обосновать выбор эффективных инструментов управления

2. Сформулированы принципы формирования инструментов для эффективного управления стоимостью на жизненном цикле проекта: измеримость, контролируемость, целенаправленность, прозрачность, реализуемость.

3. Предложена структура жизненного цикла проекта жилищного строительства, включающая пять стадий: прединвестиционную, предпроектную, проектную, инвестиционную и частично эксплуатационную, которую впервые предложено ограничить периодом полного выполнения



обязательств застройщика перед потребителями и включить соответствующие затраты в бюджет проекта.

4. Введено понятие контрольных точек в управлении стоимостью, в которых происходит смена метода формирования стоимости в связи с появлением новой информации о проекте и разработаны подходы к определению стоимости с более высокой точностью в рамках предложенного состава и структуры типового бюджета проекта жилищного строительства с учетом затрат эксплуатационной стадии застройщика.

5. Обоснован показатель точности стоимостной оценки как параметр для контроля и оценки эффективности управления стоимостью, и построена графическая модель его динамики с указанием предельных отклонений на жизненном цикле проектов жилищного строительства.

6. Сформирован перечень, проведена классификация и выявлены приоритетные инструменты управления стоимостью для каждой стадии жизненного цикла проекта, для которых разработаны методики оценки эффективности с учетом сформулированных принципов.

7. Разработана методика оценки общей эффективности управления стоимостью на ЖЦП, базирующаяся на показателях достигнутой точности проекта и оценке затрат на функции стоимостного управления.

**5. Теоретическая значимость** диссертационной работы состоит в получении добавленных знаний в теории и методологии экономики строительства в части обоснования методических подходов к управлению стоимостью, базирующихся на анализе процессов формирования стоимости на жизненном цикле проекта жилищного строительства, формулировке принципов отбора доступных на каждой стадии ЖЦ инструментов управления стоимостью и разработке методик оценки их эффективности.

**6. Практическая значимость работы** состоит в возможности применения предложенных инструментов управления стоимостью для застройщиков и подрядчиков в соответствии с правилами нормативно-правового регулирования на всех стадиях жизненного цикла проектов

жилищного строительства, включая принятие решения о приобретении прав на проект с учетом необходимости изменения вида разрешенного использования земельного участка, разработку концепции с учетом стоимости технических решений, исполнение условий договора генерального подряда и контроля затрат на эксплуатационной стадии.

**7. Наряду с изложенными достоинствами по диссертации можно высказать следующие замечания:**

1) В методиках оценки эффективности применения каждого из предложенных инструментов управления стоимостью не в полной мере учтены затраты на их реализацию. Целесообразно было бы дополнить методику более углубленными и детальными расчетами затрат на управление проектом при применении каждого инструмента управления стоимостью наряду с общей оценкой затрат на управление на каждой стадии ЖЦП.

2) Разработанная типовая форма бюджета проекта жилищного строительства представлена в одном уровне структуры. Целесообразно помимо описания дополнить формами для каждой стадии ЖЦП с соответствующими уровнями детализации статей затрат, которые будут демонстрировать возможную точность оценки стоимости проекта.

3) В диссертации на странице 66 при классификации факторов влияния на стоимость проекта одним из них автор указал "Цифровизацию в проектировании и строительстве". Однако далее в работе вопросы внедрения цифровых технологий в управление проектами, взаимосвязи информационного моделирования и формирования бюджета проекта не исследуются. Целесообразно было бы уделить больше внимания этому фактору, так как процессы управления стоимостью в цифровой среде будут трансформироваться, в том числе в аспекте повышения точности оценки стоимости.

4) Достоинством работы является стремление автора подтвердить каждое новое методическое предложение практическим расчетом. В связи с этим в тексте представлено большое количество расчетных таблиц, которые



излишне перегружают работу. Целесообразно было бы вынести некоторые из них в приложения или представить в более обобщенном или графическом виде. Отмеченные замечания не снижают теоретическую и практическую значимость результатов диссертационного исследования и могут быть учтены диссертантом в его дальнейших исследованиях.

#### **8. Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертационного исследования**

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы компаниями - застройщиками жилья при управлении стоимостью проектов, а также профильными государственными и муниципальными ведомствами для анализа возможности развития и интеграции предложенных инструментов в нормативно-правовые акты, регулирующие жилищное строительство.

#### **9. Общее заключение**

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.

Диссертационная работа удовлетворяет требованиям п. 9 Положения о присуждении учёных степеней, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 842 от 24 сентября 2013 г., предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата наук, а её автор Косарева Юлия Юрьевна заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (6. Экономика строительства и операций с недвижимостью).

Отзыв подготовлен Баркаловым С.А., доктором технических наук, профессором, заведующим кафедрой управления и кандидатом экономических наук Анисимовой Н.А. заведующей кафедрой цифровой и отраслевой экономики ФГБОУ ВО "Воронежский государственный технический университет.

Данный отзыв был утверждён на совместном заседании кафедры управления и кафедры цифровой и отраслевой экономики 30 января 2024, протокол № 6.

Декан факультета экономики, менеджмента и информационных технологий, заведующий кафедрой управления ФГБОУ ВО Воронежский государственный технический университет «ВГТУ», доктор технических наук, профессор

Заведующая кафедрой циф  
Воронежский государственный  
экономических наук, доцент

Баркалов Сергей Алексеевич  
экономики ФГБОУ ВО  
ситет «ВГТУ», кандидат  
ва Надежда Александровна

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Воронежский государственный технический университет»

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

Рабочий телефон: Тел.: +7(473) 277-10-92

Эл. почта: sbarcalov@cchgeu.ru