

В диссертационный совет
Д 212.354.23
на базе федерального
государственного бюджетного
образовательного учреждения
высшего образования «Санкт-
Петербургский государственный
экономический университет»

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора экономических наук, профессора Асаула Максима Анатольевича на диссертационную работу Гавриченко Антонины Александровны на тему: «Управление многоквартирными домами на основе саморегулирования», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (менеджмент)

Актуальность темы исследования. Управления многоквартирным домом нацелено на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Однако высокая доля жилья с существенным износом, удручающее состояние основных средств коммунальных организаций и организаций, эксплуатирующих МКД, делает задачу создания комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах трудно достижимой.

Содержательная сторона саморегулирования – это разработка и установление стандартов и правил деятельности по предоставлению коммунальных ресурсов и услуг, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил. Распространение саморегулирования в управлении многоквартирными домами – действенный инструмент повышения уровня комфортности проживания и качества жизни.

Автор демонстрирует глубокое понимание вышеуказанной проблемы, а работа, посвященная обоснованию необходимости, разработке организационно-методических подходов и научно-практических рекомендации по саморегулированию в управлении многоквартирными домами представляется весьма актуальной.

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

В диссертационной работе, состоящей из введения, трех глав и заключения. Работа изложена на 232 страницах, содержит 11 рисунков, 4 таблицы, 48 формул и 12 приложений. Список используемой литературы включает 281 отечественных и зарубежных источников.

Структура работы и ее содержание соответствуют цели и задачам, сформулированным автором.

В первой главе «Теоретико-методологические основы саморегулирования в управлении многоквартирными домами» обоснована необходимость регулирующего воздействия собственника в управлении МКД, представлен исторический обзор способов его осуществления в советский период (с. 14-22), дана оценка причин и социально-экономических последствий ослабления регулирования в управлении многоквартирными домами за период с 1995 г. по настоящее время (с. 22-25). Основываясь на уточненном понятии «многоквартирный дом» (с. 29-30), автор рассуждает о коллективном собственнике многоквартирного дома, корпорации собственников многоквартирного дома, объединенном капитале корпорации собственников многоквартирного дома (с. 30-32). Исследование подходов к саморегулированию в управлении многоквартирными домами (с. 32-38), позволило сделать вывод о ключевом значении функции контроля (с. 38-39) и необходимости распространения саморегулирования в предпринимательской деятельности в сфере управления МКД и в ЖКХ одновременно (с. 39-41). Завершает первую главу представление авторской концепции саморегулирования в управлении МКД (с. 41-45) и критический анализ сложившейся отечественной практики саморегулирования в управлении МКД (с. 49-60).

Во второй главе «Разработка системы саморегулирования в управлении многоквартирными домами» автор представил результаты реализации системного подхода к исследованию саморегулирования в управлении МКД, включая его цели, задачи, свойства, элементы, управляющие связи (с. 62-71). Был сделан вывод о необходимости обеспечения посредством саморегулирования в управлении МКД баланса интересов собственников МКД, государства, корпоративных управляющих МКД, УК, ТСЖ, ЖСК, специализированных организаций, отвечающие за санитарное содержание МКД, РСО, промышленных предприятий, страховых организаций, кредитных учреждений, как «заинтересованных групп (с. 72-73). Отталкиваясь от понятия «капитализация недвижимого имущества в виде МКД» (с. 70-71), диссертант предложил способы оценки системного эффекта от саморегулирования в управлении МКД, его обоснованной рыночной стоимости, экономии средств соб-

ственника МКД на оплате предоставленных жилищно-коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, размера компенсационного фонда, оценки рыночной, производственной и финансовой состоятельности участников СРО (с. 74-114).

Третья глава «Саморегулирование в управлении многоквартирными домами на примере Санкт-Петербурга» содержит анализ существующей практики саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга (с. 115-122), обоснование модели саморегулирования в управлении многоквартирными домами, основанной на принципе «заинтересованных групп» (с. 123-135), расчет экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартирными домами Санкт-Петербурга (с. 135-140).

Заключение корректно характеризует результаты, полученные соискателем при решении поставленных задач, основные выводы и предложения.

Исследование опирается на обширную теоретико-методическую и информационно-эмпирическую базу. Обоснованность теоретических положений диссертации подтверждается ссылками на опубликованные ранее результаты исследований отечественных и зарубежных ученых, в аналитической части работы корректно использованы общенаучные и специальные методы.

Достоверность основных положений и выводов диссертационной работы подтверждается соответствием методологии, принятой в исследовании, фундаментальным положениям экономической науки, системного подхода и теории управления; использованием в качестве теоретической и методологической базы исследования трудов авторитетных отечественных и зарубежных ученых в менеджмента и жилищной политики; корректностью методов экономического анализа и статистической обработки информации; использованием официальных материалов.

В диссертации отсутствуют заимствования материалов и отдельных результатов, не используются результаты научных работ, в том числе выполненных соискателем лично и (или) в соавторстве, без ссылок на их авторов и (или) источники.

Научная гипотеза и научная новизна диссертационного исследования сформулированы правомерно. Как оппонент, согласен с научной гипотезой автора о том, что саморегулирование в управлении многоквартирными домами, в том числе обязательное, является эффективной формой регулирования и условием полноценного методического обеспечения деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

Считаю, что научная новизна исследования правомерно заключается в теоретическом обосновании необходимости саморегулирования в управлении многоквартирными домами, в разработке организационно-методических положений саморегулирования в управлении многоквартирными домами, показателей оценки экономической состоятельности саморегулирования в управлении многоквартир-

ными домами и интегрированного показателя оценки ее эффективности для собственников многоквартирных домов, государства и участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Новые научные результаты, полученные лично автором и выносимые на защиту:

1. Дано и обосновано определение саморегулирования в управлении многоквартирными домами как способа регулирующего воздействия собственников многоквартирных домов на деятельность доверительных управляющих многоквартирными домами, организаций отрасли жилищно-коммунального хозяйства, промышленных предприятий, производящих продукцию для содержания и ремонта многоквартирных домов, на договорной основе.

2. Предложена концепция саморегулирования в управлении многоквартирными домами, содержащая основные принципы, существенные факторы, состав участников, эффективные методы, способы, формы и инструментарий для ее реализации.

3. Разработан механизм саморегулирования в управлении многоквартирными домами, содержащий систему и структуру саморегулирования в управлении многоквартирными домами, обеспечивающий сохранность многоквартирных домов, повышение качества жилищно-коммунальных услуг, минимизацию рисков возмещения ущерба и вреда, причиненных многоквартирным домам и здоровью их собственников и членов их семей, а также прекращение деятельности недобросовестных организаций.

4. Обоснован методологический подход к оценке экономической состоятельности и эффективности саморегулирования в управлении многоквартирными домами, доказан универсальный характер рентабельности платы за содержание и ремонт многоквартирных домов как показателя системного эффекта с точки зрения экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

5. Предложена принципиально новая модель саморегулирования в управлении многоквартирными домами для заинтересованных групп, основанная на регистрации многоквартирных домов в качестве объектов недвижимости и договоров доверительного управления многоквартирными домами в Едином государственном реестре недвижимости, а также создании региональных саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами при участии государства, обеспечивающая защиту имущественно-экономических интересов собственников многоквартирных домов и экономических интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Практическая значимость результатов работы. Практическим результатом диссертационного исследования можно считать разработанный автором механизм саморегулирования в управлении многоквартирными домами и модель «заинтересованных групп» с участием государства, которые могут быть использованы для введения саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Результаты исследования обсуждались на научно-практических конференциях и докладывались автором на семинарах, посвященных выработке способов и методов регулирования в управлении многоквартирными домами.

По теме диссертационного исследования опубликовано восемь статей общим объемом 6,1 п.л. (вклад автора 3,4 п.л.), в том числе три статьи объемом 3,5 п.л. в научных изданиях, определенных перечнем ВАК (вклад автора 2,2 п.л.).

Диссертация представляет собой законченную, самостоятельно выполненную работу, научные результаты, полученные диссертантом, имеют существенное значение для российской науки и практики в области саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Положительно оценивая результаты исследования, следует остановиться на замечаниях и дискуссионных моментах:

– определенные сомнения вызывают перспективы признания управления многоквартирными домами самостоятельным видом экономической деятельности в ОКВЭД;

– Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О саморегулируемых организациях» указывает, что СРО объединяет субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг), в диссертации отсутствует четкое обоснование, почему автор считает допустимым участие в саморегулировании организаций разных отраслей;

– в исследовании не уделено внимания вопросам трансформации государственной политики в области управления многоквартирными домами в случае реализации предложений автора о регистрации многоквартирных домов в качестве объектов недвижимости и договоров доверительного управления многоквартирными домами в Едином государственном реестре недвижимости, а также при создании региональных СРО;

– за рамками работы осталось исследование ответственности саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами за нарушение законодательства или интересов участников процесса саморегулирования в управлении многоквартирными домами.

Отмеченные замечания не затрагивают принципиальных положений работы, не влияют на высокую оценку результатов исследования, практических выводов и рекомендаций, не занижают проработанность теоретических положений.

Заключение о соответствии диссертации установленным требованиям

Диссертация Гавриченко Антонины Александровны на тему: «Управление многоквартирными домами на основе саморегулирования», представленная на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (менеджмент), представляет собой законченную научно-квалификационную работу, выполненную на актуальную тему, обладающую научной новизной, теоретической и практической значимостью, Автореферат и научные публикации отражают основные положения исследования.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что диссертационная работа полностью удовлетворяет требованиям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842 (в редакции постановления Правительства РФ от 11.09.2021 г. №1539) а ее автор – Гавриченко Антонина Александровна, заслуживает присуждение искомой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (менеджмент).

Официальный оппонент

Профессор кафедры экономики водного транспорта
ФГБОУ ВО «Государственный университет
морского и речного флота
им. адмирала С.О. Макарова»,
доктор экономических наук,
профессор



Максим Анатольевич Асаул



Контактные данные

Асаул Максим Анатольевич

Место работы: ФГБОУ ВО «Государственный университет морского и речного флота им. адмирала С.О. Макарова», кафедра экономики водного транспорта

Адрес: 198035, г. Санкт-Петербург, ул. Двинская, 5/7.

Web-сайт: <https://gumrf.ru/>

Телефон: +7 (812) 748-96-92.

Эл. почта: asaul-m-a@mail.ru