

УТВЕРЖДАЮ

Ректор государственного  
бюджетного образовательного  
учреждения Астраханской области  
высшего образования  
«Астраханский государственный  
архитектурно-строительный  
университет»,

доктор технических наук, профессор

Золина Т.В.

2023 г.



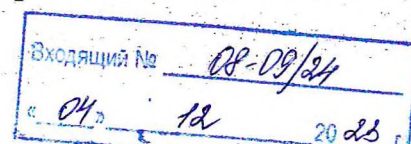
### ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию Полухиной Марины Николаевны на тему «Экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом», представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.6 – Менеджмент

#### Актуальность темы для науки и практики

Вопросы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом представляют интерес для исследователей и практических работников. В этом направлении в настоящее время проводится серьезная научная работа. Непрерывное развитие ресурсосберегающих технологий, совершенствование строительных материалов, конструкций зданий с учетом требований ресурсосбережения и энергоэффективности обеспечивают постоянное расширение, уточнение круга научных задач, стоящих перед отраслью строительства и жилищно-коммунального хозяйства, в том числе в вопросах управления и формирования экономической и организационной поддержки принимаемых решений, что обеспечивает актуальность и значимость выполняемых в этом направлении исследований и разработок.

Актуальность представленного диссертационного исследования обусловлена недостаточным развитием теоретической базы в вопросах управления и экономики ресурсосбережения в проектировании жилых зданий и



их элементов, жилищном строительстве, эксплуатации жилищного фонда как в целом в Российской Федерации, так и применительно к условиям становления и развития Донецкой Народной Республики.

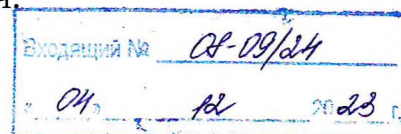
Практическая востребованность диссертационного исследования связана с необходимостью внедрения системного подхода к управлению жизненным циклом строительного объекта, потребностью в развитии методических подходов и инструментария оптимизации выбора ресурсосберегающих решений в жилищном хозяйстве, недостаточностью комплексных показателей оценки эффективности ресурсосберегающих решений на практике.

Исходя из обозначенных выше проблем, автором была поставлена задача обосновать экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, проработать вопросы оценки эффективности их реализации, а также оптимизации выбора на различных этапах жизненного цикла жилого здания организационных и экономических решений, направленных на снижение потребляемых ресурсов в проектировании, строительстве, эксплуатации. Поставленная задача координируется с новыми концепциями строительства и реконструкции в Российской Федерации экологичных и энергоэффективных зданий.

Все перечисленное свидетельствует о своевременности и актуальности диссертационного исследования Полухиной М.Н., посвященного обоснованию экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

### **Основные научные результаты и их значимость для науки и производства**

Исходя из поставленной цели исследования по развитию экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, автором решен комплекс взаимосвязанных теоретических, научно-методических и практических задач.



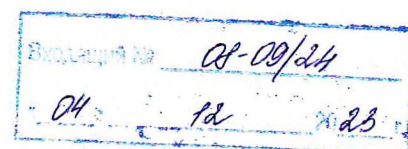
Теоретическое значение результатов, полученных Полухиной М.Н. в ходе выполнения работы, определяется уровнем концептуальной проработки изученных проблем, научной новизной выводов и положений, полученных при исследовании процесса ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом, идентификации управляемой и управляющей подсистемы и механизмов их взаимодействия, научном обосновании функций и задач системы управления жилищным фондом на каждом уровне управления.

Результаты представленной диссертационной работы будут способствовать повышению научно-методических подходов к формированию и дальнейшему развитию экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

Научная значимость результатов исследования заключается в обосновании автором комплекса концептуальных положений, определяющих развитие теоретических положений управления жилищным фондом на основе ресурсосбережения как процесса в менеджменте. К новым научным результатам, в частности, относятся следующие:

1. В диссертации изложены концептуальные подходы к изучению ресурсосбережения как управляемой и управляющей подсистемы (стр. 49-50). Для этого автором обобщены подходы к построению системы управления (стр. 23-29), предложены объекты и субъекты управления для формирования экономических и организационных механизмов ресурсосбережения (рисунок 1.2), доказано, что в системе управления жилищным фондом ресурсы следует рассматривать как объект управления, сбережение как систему, влияющую на объект, а ресурсосбережение как ожидаемое состояние объекта (стр. 43-48).

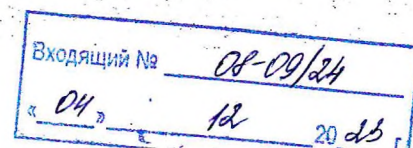
2. Систематизирован и получил дальнейшее развитие процесс выбора и применения экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом (стр. 69). Автором в целях исследования обоснована логическая схема последовательности выбора и применения механизмов ресурсосбережения (стр. 52-56), систематизированы возможные экономические и



организационные механизмы в ресурсосбережении (таблица 1.5), доказана необходимость разделения уровней управления на республиканский, региональный, децентрализованный, персонифицированный (стр. 59-61), выполнена классификация жилищного фонда как объекта управления по принадлежности к праву собственности, целям использования, типу застройки и техническому состоянию (стр. 63-64), обоснованы предложения по изменению республиканских норм и правил в сфере управления жилищным фондом для интеграции с законодательством Российской Федерации (стр. 66-68).

3. В диссертации разработаны методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом (раздел 2.1, таблица Б.1 приложения Б). Последовательность формирования методических подходов (стр. 73-74) охватывает изучение объекта управления по таким этапам: ресурсопотребление, ресурсообеспечение. Предложены система коэффициентов и критерии их оценивания, которые позволяют делать выводы о потребленных системой управления жилищным фондом материально-технических (стр. 75-85), кадровых (стр. 85-91), информационных (стр. 92-99) и финансовых ресурсах (стр. 99-107) и обеспеченности ними. Результаты оценки в динамике показателей состояния жилищного хозяйства Донецкой Народной Республики позволили автору выявить проблемные зоны для принятия управленческих решений на республиканском, региональном, децентрализованном и персонифицированном уровне.

4. Усовершенствовано аналитическое обеспечение ресурсоэффективности и ресурсосбережения в управлении жилищным фондом (раздел 2.2-2.4). Подходы к изучению взаимосвязи ресурсоэффективности и ресурсосбережения (стр. 108-109), обоснованные автором, содержат последовательное изложение и анализ положительных и негативных процессов, выявленных в системе ресурсообеспечения в оперативном, среднесрочном или долгосрочном периоде (стр. 109-114) на основе построения матрицы (таблица 2.14), математическое описание этих процессов в



управлении жилищным фондом (стр. 115-129), факторный анализ влияния коэффициентов на ресурсоэффективность (стр. 129-136; 138-144) и прогноз изменения системы управления жилищным фондом на основе выявленных трендов (стр. 136-138; 144-146), доработанные автором с учетом специфики процессов в системе управления жилищным фондом, позволившие в качестве результата представить процесс подбора ресурсосберегающих мероприятий (стр. 146-148). Выполнен детализированный анализ наиболее проблемного – децентрализованного уровня управления жилищным фондом (стр. 148-162), что позволило автору предложить приоритетные направления дальнейшего совершенствования экономических и организационных механизмов ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом (стр. 163-164) для поиска эффективных решений, практик, стратегий, приемлемости ресурсосберегающих технологий.

5. Предложены организационные механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом (стр. 202). Автором на основе принципов системности, процессности (стр. 168-169), уровневости обоснованы на республиканском (стр. 170-188), региональном (стр. 189-196), децентрализованном и персонифицированном уровнях (стр. 196-201) методы, способы, инструменты управленческого воздействия субъектов на объект, системы управленческой поддержки во взаимодействии с целевой и обеспечивающей подсистемами (стр. 228-239).

6. Получили развитие экономические механизмы стимулирования ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом (стр. 227). В диссертации роль республиканских органов исполнительной власти в сфере управления жилищным фондом раскрыта за счет встраивания экономических механизмов в систему управления после применения организационных механизмов (стр. 204-206), проверки их действий в сфере ресурсосбережения на соответствие государственной энергетической стратегии (стр. 206-210). Региональный и децентрализованный уровень управления связан с поиском экономических стимулов для ресурсосбережения и энергоэффективности (стр.

Входящий №	08-09/24
04	12 20 23

211-222), при этом сделан вывод о приоритетности управленческих решений на децентрализованном уровне управления. Для персонифицированного уровня управления жилищным фондом подобраны направления, основанные на ожиданиях собственников от ресурсосберегающих действий в получении максимальной комфортности проживания при минимальных инвестициях (стр. 223-226).

Практическое значение выполненного исследования состоит в том, что научные идеи автора доведены до уровня конкретных предложений и рекомендаций, способствующих социально-экономическому развитию Донецкой Народной Республики как нового субъекта Российской Федерации, что подтверждено справками о внедрении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики, Министерства финансов Донецкой Народной Республики, Администрации города Мариуполя, коммунального предприятия «Жилищник-2», Муниципального унитарного предприятия Администрации города Макеевки «ЖИЛИЩНИК-3». В диссертации обосновано направление дальнейших научных исследований для стимулирования ресурсосберегающей политики, связанное с энергетической оценкой рынка недвижимости в Донецкой Народной Республике, имеющее теоретическую и практическую значимость.

### **Достоверность результатов диссертации**

Достоверность результатов диссертации подтверждается широким теоретическим анализом научной и монографической литературы, использованием современных методов исследования, таких как: научный анализ и синтез (при определении понятий в сфере ресурсосбережения), дедукции и индукции (при обосновании системы управления жилищным фондом в процессном понимании), экономико-математического моделирования (при прогнозировании изменений в системе управления жилищным фондом), системный подход (при разработке методических рекомендаций по оценке обеспеченности ресурсами и аналитического

Входящий №	02-09/24
« 04 »	12 2025 г.

обеспечения ресурсоэффективности и ресурсосбережения). Достоверность результатов также подтверждается значительным охватом теоретической и эмпирической базы диссертации, посвященной проблеме управления жилищным фондом, внедрения ресурсосбережения.

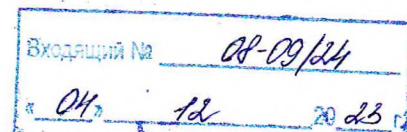
Полученные результаты опубликованы в 15 научных работах, в том числе: 1 коллективной монографии, 6 статьях в рецензируемых научных изданиях, 2 – в других научных изданиях, 6 работах апробационного характера. Опубликованные труды и автореферат в полной мере раскрывают содержание диссертации.

Основное содержание, выводы и рекомендации диссертации отвечают паспорту специальности 5.2.6. Менеджмент, в том числе: п. 4. Управление экономическими системами, принципы, формы и методы его осуществления. Теория и методология управления изменениями в экономических системах; п. 5. Разработка теории и методов принятия решений в экономических и социальных системах. Системы искусственного интеллекта для поддержки принятия управленческих решений; п. 6. Методы и критерии оценки эффективности систем управления. Управление по результатам.

Диссертация является самостоятельной научной работой, в которой изложен авторский подход к решению проблемы, связанной с развитием теоретических положений и разработкой практических рекомендаций управления жилищным фондом на основе ресурсосбережения как процесса в менеджменте.

### **Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации**

Считаем целесообразным использовать результаты диссертации, полученные М.Н. Полухиной, в практической деятельности органов исполнительной власти и организаций различных сфер деятельности. К таким результатам следует отнести разработанные методические подходы к оценке ресурсного обеспечения системы управления жилищным фондом,



аналитическое обеспечение эффективности использования ресурсов в системе управления жилищным фондом. Предложенные экономические и организационные механизмы ресурсосбережения могут быть использованы не только на республиканском уровне органами исполнительной власти в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, но и городскими, районными администрациями, а также отдельными управляющими компаниями.

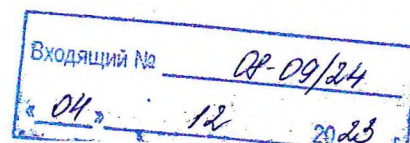
Разработанные в диссертации положения теоретического характера целесообразно использовать при разработке и изложении учебных курсов для обучающихся по основным образовательным программам высшего образования и материалов для самоподготовки специалистов в области экономики строительства и менеджмента. Рекомендации, изложенные в 3 главе диссертации, могут быть доработаны и представлены в виде отдельной программы дополнительного профессионального образования – программы повышения квалификации по стимулированию ресурсосбережения в управлении жилищным фондом.

Результаты диссертационного исследования могут служить основой для дальнейших исследований в области ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом.

### **Общие замечания**

Несмотря на положительную оценку результатов диссертации, их научное и практическое значение, следует указать на некоторые замечания и дискуссионные положения:

1. Объектом исследования заявлена система управления жилищным фондом, однако автор акцент в исследовании сделал именно на многоквартирном жилищном фонде, что недостаточно обосновано. Упомянув при изучении нормативной правовой базы на стр. 62-65 частный и государственный жилищный фонд, автор их в дальнейшем не рассматривает и научную гипотезу строит на достижении сохранности ресурсов в жилищном





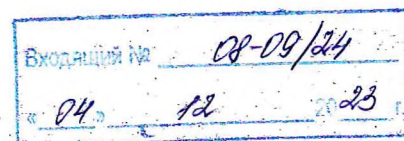
хозяйстве и повышении энергоэффективности именно в многоквартирных жилых домах.

2. С целью усовершенствования нормативной, технической и статистической баз в управлении жилищным фондом, автор неоднократно приходит к выводам о необходимости их интеграции с базами Российской Федерации (стр. 65, 72, 201, 238). Однако, как эти выводы соответствуют программам социально-экономического развития новых территорий, сопряжены с переходными периодами – не конкретизируется.

3. В главе 1 диссертации приводится описание особенностей применения процессного, системного, ситуационного, проектного, функционального, комплексного подходов в управлении экономическими системами (стр. 23-32). Приемлемость подходов установлена и в системе управления жилищным фондом. Однако, в главе 3 при формировании предложений по развитию экономических и организационных механизмов ресурсосбережения, внимание сосредоточено только на процессном, системном и проектном подходах.

4. В диссертации предложено создание волонтерского колл-центра для Донецкой Народной Республики (стр. 213-219), на который помимо приема заявок по ликвидации аварий, порывов, устранению прочих факторов негативного техногенного воздействия на жилищный фонд, возложена консультационная функция в вопросах ресурсосбережения. Однако, стоимость создания такого центра, источники его финансирования, наличие кадров и их квалификационная характеристика автором не проработаны.

5. Стимулирование ресурсосбережения на персонифицированном уровне в разделах 3.1 и 3.2 автор рассматривает с позиции «идеальных» условий, когда есть обратная связь между управляющими организациями и потребителями услуг – собственниками помещений в многоквартирных домах. Однако, важно было уделить внимание и запрещающим приемам (способам) стимулирования ресурсосбережения, в том числе применение



штрафных санкций за не установку приборов учета, не утепление квартир, прочее.

Необходимо отметить, что указанные замечания не снижают общую положительную оценку диссертации М.Н. Полухиной на тему «Экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом».

### Заключение

Диссертация Полухиной Марины Николаевны на тему «Экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом» представляет собой законченную научно-исследовательскую работу на актуальную тему, в которой решена важная задача по развитию теоретических положений формирования системы управления жилищным фондом на основе ресурсосбережения как процесса в менеджменте.

Выводы и рекомендации по диссертации достаточно обоснованы и аргументированы. Автореферат диссертации и публикации автора в полной мере отражают основное содержание диссертации. Научные результаты, полученные в диссертации, имеют теоретическое и практическое значение для такой отрасли знаний, как менеджмент.

Диссертационная работа «Экономические и организационные механизмы ресурсосбережения в системе управления жилищным фондом» отвечает требованиям пункта 2.2 Положения о присуждении ученых степеней, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени, а ее автор, Полухина Марина Николаевна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.6 – Менеджмент.

Отзыв обсужден и одобрен на заседании научного межкафедрального семинара экономического факультета государственного бюджетного образовательного учреждения Астраханской области высшего образования «Астраханский государственный архитектурно-строительный университет»

Входящий №	08-09/24
« 04 »	12 20 23 г.

(ГБОУ АО ВО «АГАСУ») при участии кафедр экономики строительства и экспертизы, эксплуатации и управления недвижимостью «20» ноября 2023 года, протокол № 2.

*Я, Потапова Ирина Ивановна, согласна на автоматизированную обработку персональных данных.*

Кандидат экономических наук, доцент  
специальность 08.00.05 – Экономика и управление  
народным хозяйством (экономика труда)  
декан экономического факультета,  
доцент кафедры  
экономики строительства

И.И. Потапова

личную подпись к.э.н., доцента  
Потаповой И.И. удостоверяю  
Ученый секретарь ГБОУ АО ВО «АГАСУ»



К.А. Прошунина

Государственное бюджетное образовательное  
учреждение Астраханской области  
высшего образования  
«Астраханский государственный  
архитектурно-строительный университет»  
(ГБОУ АО ВО «АГАСУ»)  
Адрес: 414056, Южный федеральный округ,  
Астраханская область, г. Астрахань, ул. Татищева, 18  
Телефон: +7(8512) 49-42-15  
Факс: +7(8512) 49-42-15  
e-mail: [buildinst@mail.ru](mailto:buildinst@mail.ru)  
Сайт: <https://agasy.pf>

