

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора технических наук, доцента Зильберовой Инны Юрьевны на диссертационную работу **Янковского Александра Владимировича** на тему **«Формирование методов интегрального управления организационной устойчивостью пространственно-территориального жилищного девелопмента городской среды»**, представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 2.1.14 – Управление жизненным циклом объектов строительства.

Актуальность темы исследования

Общая характеристика работы обусловлена современным рыночным отношением в сфере жилищной политики, в том числе, проблемой наличия для значительной части населения неблагоустроенного, морально и физически устаревшего жилищного фонда.

Основным направлением развития жилой застройки любого города является комплекс мер, установленных Генеральным планом развития города с учетом его целевой Программы по обновлению сложившейся застройки и развития пространственно-территориального жилищного девелопмента (далее – ПТЖД) городской среды.

Рассматриваемая в диссертации проблематика связана с повышением эффективности управления развитием жилищной застройки в условиях усложнения градостроительных процессов и роста требований к устойчивости инвестиционно-строительных систем.

Современный этап развития городской среды характеризуется необходимостью согласования интересов различных участников девелоперской деятельности, ограниченностью ресурсов, а также высокой степенью неопределенности внешних условий. В этих условиях традиционные методы управления проектами, ориентированные преимущественно на отдельные показатели эффективности, не обеспечивают требуемого уровня устойчивости реализуемых решений.

Особую значимость приобретает разработка инструментов, позволяющих учитывать совокупное влияние организационных, пространственных и экономических факторов на результативность девелоперской деятельности. В этой связи тема диссертационного исследования представляется обоснованной и отвечающей современным научным и практическим запросам.

Задачи исследования

В рамках диссертационного исследования автор перед собой поставил следующие задачи:

- классификация состояний организационной устойчивости и определение функций, форматов развития исторически сложившихся территорий городов в контексте реконструкции и обновления жилой застройки;
- разработка организационно-управленческих механизмов взаимодействия муниципалитета, девелопера-застройщика и населения в

контексте формирования инвестиционной привлекательности городской жилищной недвижимости;

- декомпозиция целевой направленности организационной устойчивости жилищного девелопмента городской среды с оптимизацией процессов реализации городских инвестиционно-строительных программ;

- классификация объектов воспроизводства территориальных земельно-имущественных комплексов городской среды и формирование интегральной оценки экономической эффективности этапов жизненного цикла ПТЖД городской среды;

- методические подходы программного обеспечения жизненных циклов архитектурно-строительного, организационно-технологического и энергосберегающего проектирования с жилищным строительством и социальной инфраструктурой при комплексном обновлении исторически сложившейся городской застройки;

- разработка методических и практических рекомендаций по оценке и управлению организационной устойчивостью девелопера-застройщика на основных этапах девелоперской деятельности при реализации городской инвестиционно-строительной программы.

Структура и содержание работы

Диссертация состоит из введения, 4 глав, основных выводов и предложений, библиографического списка из 117 наименований, 8 приложений. Общий объем диссертации содержит 173 страницы текста, включая 27 рисунков и 12 таблиц.

В первой главе автором рассмотрены теоретические аспекты функционирования жилищного девелопмента в системе городской среды. Особое внимание уделено анализу факторов, определяющих устойчивость развития территорий, а также выявлению ограничений существующих управленческих подходов.

Во второй главе сформированы методические положения, направленные на систематизацию факторов девелоперской деятельности и их представление в виде структурированного факторного пространства. Предложенные автором подходы позволяют перейти от качественного описания процессов к их количественной интерпретации.

В третьей главе разработаны инструменты оценки организационной устойчивости проектов на различных стадиях жизненного цикла. Представленная модель ориентирована на выбор рациональных сценариев реализации с учетом множества взаимосвязанных параметров.

В четвертой главе приведены результаты практического применения разработанных методик, включая алгоритмизацию процедур принятия решений и оценку эффективности предложенных подходов.

Заключение содержит обобщение полученных результатов и формулировку основных выводов.

Достоверность и научная новизна

Достоверность результатов исследования обеспечена использованием современных методов анализа и моделирования, а также опорой на фактические данные реализации девелоперских проектов.

Научная новизна работы заключается в развитии методических подходов к управлению организационной устойчивостью девелоперских систем. В частности:

- предложена структурированная модель факторного пространства жилищного девелопмента;
- разработан подход к интегральной оценке устойчивости проектов;
- сформирован механизм выбора управленческих решений на основе сценарного анализа;
- обоснована возможность применения кластерного подхода к управлению развитием территорий.

Полученные результаты дополняют существующие научные представления в области управления жизненным циклом объектов строительства.

Теоретическая и практическая значимость

Теоретическая значимость исследования состоит в уточнении и развитии понятийного аппарата, связанного с организационной устойчивостью девелоперских проектов, а также в расширении методического инструментария анализа строительных систем.

Практическая значимость обусловлена возможностью использования разработанных решений при формировании стратегий развития территорий, планировании инвестиционно-строительных проектов и совершенствовании механизмов управления в девелоперских организациях.

Результаты работы могут быть востребованы как на уровне отдельных компаний, так и при разработке программ комплексного развития территорий.

Обоснованность выводов

Выводы диссертационной работы являются логически последовательными и вытекают из проведенного анализа. Применение методов моделирования и экспертных оценок обеспечивает согласованность полученных результатов.

Следует отметить, что предложенные автором решения обладают внутренней непротиворечивостью и могут рассматриваться как основа для дальнейшего развития исследуемого направления.

Замечания по работе

1. В предложенных моделях недостаточно отражено влияние различных групп участников (инвесторы, органы власти, население) на формирование организационной устойчивости проектов.
2. Разработанные методики в большей степени ориентированы на стационарные условия реализации проектов и в меньшей степени учитывают необходимость оперативной корректировки управленческих решений при изменении внешней среды.

3. В работе не в полной мере раскрыты организационные и управленческие механизмы внедрения предложенных решений в практику девелоперских компаний.
4. Несмотря на заявленный показатель организационной устойчивости, в работе недостаточно подробно рассмотрены методы идентификации, классификации и количественной оценки рисков девелоперских проектов.
5. Не в полной мере раскрыт вопрос применимости разработанных методов для проектов различного масштаба — от локальной застройки до комплексного развития крупных территорий.

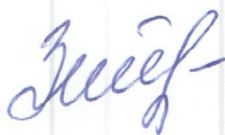
Отмеченные замечания носят дискуссионный характер и не влияют на общую положительную оценку работы.

Заключение

Диссертационная работа **Янковского Александра Владимировича** является самостоятельно выполненной научно-квалификационной работой, выполненной на актуальную тему, содержащей научные результаты, выводы и рекомендации, отличающиеся новизной. Диссертация на тему **«Формирование методов интегрального управления организационной устойчивостью пространственно-территориального жилищного девелопмента городской среды»** отвечает критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней (постановление Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г.) для диссертаций, представленных на соискание ученой степени кандидата технических наук, а ее автор **Янковский Александр Владимирович** заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 2.1.14 – Управление жизненным циклом объектов строительства.

Официальный оппонент:

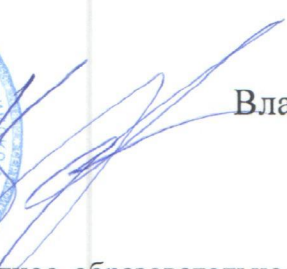
доктор технических наук, доцент, доцент кафедры «Городское строительство и хозяйство» ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»



Зильберова Инна Юрьевна
«24» августа 2026 г.

Подпись д.т.н., доц. Зильберовой И.Ю. удостоверяю:

Ученый секретарь
Ученого Совета ДГТУ



Владимир Николаевич Анисимов

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный технический университет»,
344003, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1.
Тел.: +7(863) 201-90-99. E-mail: zilberova2011@yandex.ru