

## УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной и  
инновационной деятельности  
ФГБОУ ВО «Тюменский  
индустриальный университет»

Канд. техн. наук, доцент

Мимнев Алексей Леонидович

« 29 » ноября 2023 г.

## ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу

Гусевой Галины Викторовны

на тему: «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью)

### Актуальность темы исследования

В регионах страны интерес к комплексному развитию территорий возрос с принятием Федерального закона № 494-ФЗ от 30 декабря 2020 г., который неформально получил наименование закона «всероссийской реновации». Так, на сегодняшний день одним из приоритетных направлений градостроительной политики и стратегии пространственного развития страны является формирование комфортной городской среды в повышении качества жизни населения в морально устаревших жилых кварталах (микрорайонах). В связи с выше озвученным государственная концепция механизма комплексного развития территорий (далее – КРТ) как никогда актуальна, необратима и своевременна, на что обращает особое внимание автор диссертационного исследования.

Автор подчеркивает «детские болезни» в российской практикена ранней стадии запуска проектов КРТ, которые проявились наличием определенных трудностей, связанных, в частности, с отсутствием мониторинга комплексного развития территории, механизма выбора территории, в границах которой должно быть предусмотрено комплексное развитие определенного сегмента (кластера), детального предпроектного обоснования эффективности проектов с позиции общественной, бюджетной и коммерческой составляющей, недостаточностью вариантов и инструментов финансирования проектов, предлагаемых институтами развития и др. Выявленные проблемы рынка недвижимости, барьеры роста деловой активности девелоперов и пр., безусловно, нуждаются в корректировке согласно динамичности экономического окружения проектов, что указывает на необходимость совершенствования механизма комплексного развития территорий жилой застройки в регионах, что подтверждает актуальность выбранной автором темы.

### **Структура и содержание диссертационного исследования**

Цель диссертационного исследования и определенные задачи соответствуют заявленной теме. Объект и предмет диссертационной работы точно определены и соответствуют паспорту специальностей ВАК. Диссертация Гусевой Г.В. представляет собой логично выстроенное, структурированное и последовательно изложенное исследование, а автореферат корректно отражает содержание работы.

Основной текст диссертации изложен на 198 страницах, на 17 страницах представлено 4 приложения. В основном тексте исследования содержатся 22 таблицы, 46 рисунков, 11 формул, список использованных источников включает 203 источника (стр. 175-198 диссертации). Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.



Во *введении* диссертационного исследования автором выделена цель, задачи, объект и предмет работы, обоснована актуальность темы исследования (стр. 4-15 диссертации).

В первой главе *«Проблемы теории и практики реализации программ развития городских территорий»* рассмотрена нормативная основа развития городских территорий в России, проанализированы такие экономико-правовые категории, как «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» и «комплексное развитие территорий», изучены действующие виды КРТ и реализуемая Программа реновации в г. Москве. Уточнено понятие «реновация», актуальное в контексте реализации проектов КРТ в регионах. В главе сформулированы проблемы и тенденции реализации проектов КРТ в регионах. Приведены результаты социологического исследования, проведенного в Иркутской области с целью определения удовлетворенности населения строительством в регионе (стр. 16-65 диссертации).

Во второй главе *«Формирование концепции реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки»* сформирована концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки. В главе предложен усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, предложен алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки в регионах, разработана комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, предусматривающая создание пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку. Обоснована необходимость создания Регионального Фонда КРТ (стр. 66-114 диссертации).

В третьей главе *«Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки с учетом процессного управления проектами»* предлагается внедрение процессного управления проектами

комплексного развития территорий жилой застройки в регионе. Автором сформирована пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки. Приводятся пространственно-экономические модели проектов КРТ жилой застройки на примере районов г. Иркутска: территория I (предместье Рабочее) и территория II (микрорайон Ново-Ленино). Доказана экономическая эффективность одного из проектов в сравнении с другим (стр. 115-172 диссертации).

В *заключении* автором сформулированы основные выводы по результатам исследования в соответствии с поставленной целью и задачами ее достижения (стр. 173-174 диссертации).

В *приложениях* представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертационной работы (стр. 199-215 диссертации).

#### **Степень достоверности и обоснованности научных положений, выводов**

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в работе, подтверждается анализом и проработкой значительного количества трудов российских и зарубежных авторов, теоретиков и практиков в сфере недвижимости, инвестиционно-строительного рынка, в части реализации программ реновации и опыта развития застроенных территорий, а также действующего законодательства (более 200 наименований).

Достоверность полученных автором научных результатов основывается на использовании логического и системного подходов, общенаучных и конкретно-научных методов исследования: план-фактного и стоимостного анализа, группировок, классификаций и обобщения, описания и сравнения, анкетирования, эвристических методов и экспертных оценок, графического отображения результатов. Применение данных методов в работе позволило получить результаты, подтверждающие выдвинутую автором гипотезу и достичь поставленную цель исследования.



## Научная новизна

Наиболее существенными результатами исследования, полученными автором, обладающими научной новизной, обоснованными, значимыми и достоверными, являются следующие:

1. Обобщена и дополнена комплексная трактовка понятия «реновация» на основе систематизации подходов к данной категории И. Л. Владимировой, Р. К. Горшкова, Т. Ю. Овсянниковой, Е. В. Соловьевой, Г. В. Хомкалова, В. О. Чулкова и др., позволяющая устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве. Автор определяет реновацию как инструмент, включающий не только модернизацию объектов недвижимости на застроенной территории, как это принято сейчас, но и развитие незастроенных территорий в части нового строительства и подведения инженерной инфраструктуры к зданиям, а также формирование комфортной городской среды за счет создания системы общественных пространств на реновируемой территории (стр. 22-26 диссертации).

2. Сформирована концепция реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки, заключающаяся в систематизации алгоритма пространственно-экономического моделирования и механизма КРТ жилой застройки, который в свою очередь включает алгоритм реализации проекта КРТ жилой застройки и методику определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующуюся на алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов (стр. 66-69 диссертации).

3. Усовершенствован механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, новизна которого заключается в предложении создания Регионального Фонда КРТ, функционирующего на основе предложенных автором актуализированных принципов КРТ, заключающихся в проведении оценки экономической эффективности проектов КРТ для

застройщика и региона, а также социальной значимости проекта КРТ для населения (стр. 70-77 диссертации).

4. Предложен алгоритм реализации проектов комплексного развития жилой застройки в регионах, который предусматривает этапы реализации таких проектов и позволяет обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости с учетом применения различных методов КРТ, отличающийся закреплением ведущей роли по исполнению проектов КРТ за Региональным Фондом КРТ как по вопросам принятия управленческих решений, так и по вопросам финансирования проектов КРТ из различных источников (стр. 77-81 диссертации).

5. Разработана методика определения оптимального способа финансирования проектов комплексного развития территорий жилой застройки в регионах, базирующаяся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов, предусматривающая необходимость разработки пространственно-экономической модели проекта и ее поэтапную корректировку на этапе планирования КРТ региональными органами власти. В основе методики лежат идеи государственно-частного партнерства и осуществления Региональным Фондом КРТ функций по аккумулярованию и перераспределению денежных средств на реализацию проектов КРТ (стр. 84-101 диссертации).

6. Разработана пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, действующая на основе предложенного алгоритма пространственно-экономического моделирования, отличающаяся как возможностью принятия экономически обоснованных решений о выборе территорий для комплексного развития, так и сравнением экономических эффектов от реализации проекта для основных его участников на основе учета баланса интересов как застройщиков, так и региона (стр. 146-149 диссертации).



На основе предложенной модели проведена оценка экономической эффективности двух территорий, представленных для комплексного развития в г. Иркутске и автором сделан вывод о наиболее эффективной территории для реализации комплексного развития территорий жилой застройки (стр. 169-170 диссертации).

### **Практическая значимость**

Практическая значимость работы заключается в том, что усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки, алгоритм реализации проекта комплексного развития территорий жилой застройки, алгоритм определения доли участия субъектов комплексного развития территорий в финансировании проектов, алгоритм пространственно-экономического моделирования, пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, предложения по внедрению процессного управления проектами комплексного развития территорий жилой застройки в регионе и по реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки в регионе могут быть использованы с целью обеспечения эффективной реализации проектов КРТ в организационной и финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций.

Результаты социологических, теоретических, методических и научных изысканий полученные автором диссертационного исследования доведены научному сообществу, представителям органов исполнительной власти и девелоперам на тематических международных научно-практических конференциях.

Диссертационная работа Гусевой Г.В. обладает научно-практической ценностью для дальнейших научных исследований в сфере обеспечения эффективной реализации проектов КРТ в регионах. Полученные результаты могут быть использованы в организациях науки, бизнеса и органов государственной власти, заинтересованных в повышении результативности реализации проектов КРТ в регионах, определении перспектив роста

национальной экономики и увеличении экономического потенциала регионов.

Также результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе по таким дисциплинам, как «Инновации в строительстве», «Основы градостроительства», «Стратегическое пространственное планирование», «Территориальный маркетинг», «Девелопмент» и др., при выполнении раздела выпускной квалификационной работы обучающихся высших учебных заведений, связанного с экономическими расчетами в строительстве; при повышении квалификации сотрудников органов исполнительной власти, подчиненности Министерства строительства и ЖКХ, компаний застройщиков.

#### **Апробация работы**

По теме диссертационного исследования опубликованы 13 научных работ, включая 8 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ, в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты работы.

#### **Выявленные недостатки, замечания и рекомендации**

Автором проделана значительная работа, но необходимо отметить недочеты и замечания, не умаляющие общей значимости проведенного исследования.

1. В существующем механизме комплексного развития территорий жилой застройки, составленном автором на основе действующих градостроительных норм (стр. 71 диссертации) в методах и в инструментах отсутствует реновация, тогда как усовершенствованный механизм (стр. 74 диссертации) содержит реновацию как инструмент КРТ жилой застройки в регионе.

2. В таблице 2.2 «Характеристики малоэтажной застройки и многоквартирных домов как альтернативных способов расселения собственников реновируемого жилья при реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах» (стр. 80-81 диссертации) представлены



экономический, экологический, социокультурный факторы и фактор нормативного регулирования, предусматривающие преимущества как малоэтажной застройки, так и многоквартирных домов. Исходя из данных, полученных автором, делается вывод о том, что предоставление собственникам реновируемой недвижимости в качестве альтернативы жилых помещений на первичном рынке в малоэтажных застройках, которая может повысить эффективность реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах. Как правило, априори первичный рынок такого жилья развивается на территории со значительным удалением от самой территории реновации (к примеру: «Новая Москва», «Большая Москва», за «МКАДом», «ТКАДом», пригород, вновь присоединенные территории и пр.), что вызывает сомнение в реализуемости путей и мер, предлагаемых автором.

3. Предложенный автором усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе (стр. 13 автореферата) не отражает выбор площадок под КРТ. В работе не раскрывается, как решается данный вопрос на сегодняшний день, имеются ли авторские предложения на этот счет и как (при наличии таковых) они будут трансформированы в запущенный механизм на уровне конкретной территории.

4. На схеме на стр. 131 диссертации изображен процесс выбора оптимального проекта КРТ жилой застройки. Стрелками отмечено, что в этапах «Анализ территорий, потенциально подлежащих КРТ» и «Выбор оптимального проекта КРТ жилой застройки» участниками выступает Региональный Фонд КРТ и высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, однако не отражены участники этапов «Разработка градостроительного блока пространственно-экономической модели проектов КРТ» и «Разработка экономического блока пространственно-экономической модели проектов КРТ».

### **Соответствие диссертации научной специальности**

Результаты диссертационной работы Гусевой Г.В. по своему содержанию и выводам соответствуют двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика: п. 6.3. «Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве»; п. 6.13. «Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда».

### **Общее заключение**

Диссертационное исследование носит новаторский характер, обладает структурированностью и внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, что свидетельствует о личном вкладе Гусевой Г.В. в экономическую науку. Сформулированные в работе предложения логичны, аргументированы и научно обоснованы. Автор показала себя квалифицированным исследователем, обладающим необходимыми знаниями и профессиональными навыками.

Содержание автореферата полностью соответствует диссертации, отражает основное содержание работы и существенные научные результаты, обладающие новизной. Полученные автором результаты достоверны, выводы обоснованы.

Представленное диссертационное исследование соответствует требованиям пунктов 9-14 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а Гусева Г.В. заслуживает присвоения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и



отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

Отзыв обсужден и одобрен на расширенном заседании кафедры управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Тюменский индустриальный университет» (протокол №3 от «04» октября 2023 г.).

Заведующая кафедрой управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», канд. экон. наук, доцент.

Матыс  
Елена  
Геннадьевна

Доцент кафедры управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», канд. экон. наук, доцент.

Филимонова  
Лариса  
Акрамовна

Доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», канд. экон. наук, доцент.

Ермакова  
Анна  
Михайловна



Исполнитель  
Матыс Е.Г.  
09.11.2023

Организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский индустриальный университет»  
Почтовый адрес: 625000, г.Тюмень, ул. Володарского,38  
Тел: 8(3452) 28-36-70/Факс: 8 (3452) 28-36-60  
E-mail: general@tyuiu.ru

**Матыс Елена Геннадьевна**

Заведующая кафедрой управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кандидат экономических наук, доцент.  
Адрес: 625000, Российская Федерация, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2, корпус 8  
Телефон: 8 (3452) 28-37-80  
E-mail: [matyseg@tyuiu.ru](mailto:matyseg@tyuiu.ru)

Согласна на включение моих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую работу.

\_\_\_\_\_ Е.Г. Матыс

**Филимонова Лариса Акрамовна**

Доцент кафедры управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кандидат экономических наук, доцент.  
Адрес: 625000, Российская Федерация, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2, корпус 8  
Телефон: 8 (3452) 28-37-79  
E-mail: [filimonovala@tyuiu.ru](mailto:filimonovala@tyuiu.ru)

Согласна на включение моих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую работу.

\_\_\_\_\_ - Л.А. Филимонова

**Ермакова Анна Михайловна**

Доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кандидат экономических наук, доцент.  
Адрес: 625000, Российская Федерация, г. Тюмень, ул. Луначарского, 2, корпус 8  
Телефон: 8 (3452) 28-39-59  
E-mail: [ermakovaam@tyuiu.ru](mailto:ermakovaam@tyuiu.ru)

Согласна на включение моих персональных данных в документы, связанные с работой диссертационного совета, и их дальнейшую работу.

\_\_\_\_\_ А.М.Ермакова

