

В диссертационный совет 24.2.271.03  
при ФГБОУ ВО «Байкальский  
государственный университет»  
664003, Иркутская область, г. Иркутск,  
ул. Ленина, 11.

### **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

доктора экономических наук, профессора Овсянниковой Татьяны Юрьевны  
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)

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

Важнейшей социально-экономической проблемой в развитии регионов Российской Федерации является значительный износ существующей городской застройки и высокая доля в структуре жилищного фонда аварийного и ветхого жилья. Поэтому одним из ключевых направлений градостроительного развития регионов является комплексная реновации существующей застройки, что позволяет значительно улучшить качество городской среды и условия жизни населения. Одним из механизмов реновации существующей жилой и нежилой застройки является реализация проектов комплексного развития территорий (КРТ). Наиболее сложными с точки зрения реализации являются проекты КРТ жилой застройки, так как они сопряжены с рядом дополнительных трудностей, среди которых: необходимость расселения жильцов ветхого и аварийного жилья, обеспечение необходимых условий для развития имеющейся инфраструктуры, необходимость обеспечения наиболее эффективного использования территории.

Отсутствие в регионах Российской Федерации широкой практики реновации городской застройки на основе проектов КРТ свидетельствует о наличии определенных неразрешённых проблем нормативно-правового характера, отсутствии эффективных финансовых механизмов, отработанных схем взаимодействия участников этих процессов, нерациональном распределении имеющихся ограниченных ресурсов бюджета между отдельными проектами, отсутствии методик предпроектной оценки экономической эффективности проектов комплексного развития территорий для застройщика и органов власти, отсутствии критериев оценки инвестиционной приоритетности проектов КРТ и их инвестиционной привлекательности для девелоперов и др. Несмотря на то, что в последние годы появилось много научных работ на данную тему, большинство работ носят ограниченный характер, рассматривают отдельные аспекты данной проблемы. Названные проблемы указывают на необходимость

совершенствования существующего механизма КРТ жилой застройки в регионах.

*Таким образом, проблемы, рассматриваемые в данной диссертационной работе, имеют высокую научно-практическую значимость, а актуальность темы диссертационной работы Гусевой Г.В. не вызывает сомнений.*

## **2. Структура и содержание диссертационного исследования.**

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников, содержит в основном тексте 22 таблицы, 46 рисунков, 11 формул, библиографический список включает 203 источника, в том числе работы зарубежных авторов. Основной текст диссертации изложен на 198 страницах, на 17 страницах представлено 4 приложения. Структура диссертационного исследования логична, работа обладает внутренним единством, изложение текста последовательно и соответствует цели и задачам исследования.

В диссертационной работе автором выполнен анализ ключевых проблем развития городских территорий и обоснована необходимость комплексной реновации существующей жилой застройки (стр. 16–27 диссертации). На основе изучения работ отечественных и зарубежных авторов представлен обзор зарубежного опыта комплексной реновации городской застройки и жилищного фонда, систематизированы организационные и финансовые подходы к реализации проектов реновации, выполнен анализ успешности этого опыта (стр. 28–42 диссертации).

Импонирует позиция автора в отношении городов, имеющих статус исторического поселения. При реализации проектов КРТ, по мнению автора, следует учитывать культурно-исторические особенности территорий. На территориях, имеющих культурно-исторические особенности процессы обновления жилой среды должны осуществляться совсем на иной нормативно-правовой базе и иными градостроительными методами. Автор справедливо утверждает, что такие территории требуют разработки индивидуального подхода к механизму реновации в каждом конкретном случае (стр. 44 – 47 диссертации).

Ядром данного исследования является разработка концепции реализации проектов КРТ жилой застройки, которая основывается на сформулированных автором принципах и пространственно-экономическом и финансовом моделировании. В работе предложен механизм управления реализацией проектов КРТ, предусматривающий разные финансовые модели с учетом интересов основных стейкхолдеров проектов (стр. 68–101 диссертации).

Красной нитью в работе проходит идея о создании регионального оператора по управлению реализацией проектов КРТ (стр. 70–79, 111–112). Эта идея поддерживается многими экспертами, в качестве аргумента автор приводит опыт работы московского Фонда реновации. Предложение о включении в механизм реализации проектов КРТ Регионального Фонда КРТ является вполне обоснованным, поскольку одной из проблем градостроительного развития, в частности жилищного строительства, является отсутствие единого

технического заказчика, осуществляющего оперативное управление и консолидацию финансовых ресурсов (аналогично региональным фондам капитального ремонта). В работе предлагается создавать Региональный Фонд КРТ как унитарную некоммерческую организацию (Фонд), учрежденную Правительством соответствующего региона.

В диссертации разработана система бизнес-процессов комплексного развития территории жилой застройки как основа механизма управления и составлена матрица ответственности участников КРТ (стр.115–134 диссертации).

Разработанные предложения по управлению проектами комплексного развития территорий жилой застройки апробированы автором на примере г. Иркутска (стр. 149–170 диссертации) и доказана обоснованность предлагаемого механизма, обеспечивающего эффективность проектов КРТ для основных стейкхолдеров.

*Таким образом, содержание работы в полной мере раскрывает результаты исследования и свидетельствует о том, что поставленные автором задачи решены.*

### **3. Обоснованность выводов, значимость исследования и научных положений диссертации.**

Обоснованность сформулированных автором выводов по результатам диссертационного исследования и значимость работы подтверждаются использованием современных методов научного исследования, использованием в качестве теоретической базы значительного числа научных трудов по теме исследования российских и зарубежных авторов, анализом нормативно-правовой базы по проблемам реновации городской застройки, обработкой и анализом данных анкетирования, проведенного соискателем, а также анализом, систематизацией и обобщением лучших отечественных и зарубежных практик по теме исследования, организационных и финансовых подходов к реализации проектов реновации жилой застройки.

Информационную базу исследования составили данные статистической отчетности Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации и территориального управления Росстата, отражающие состояние жилищного фонда и жилищные условия населения в стране и в регионе; аналитические материалы органов государственного и муниципального управления, информационные ресурсы сети Интернет, а также данные, полученные автором самостоятельно в результате анализа, опроса населения и собственных расчетов.

Полученные научные результаты были в достаточной степени апробированы и неоднократно представлены автором на международных научно-практических конференциях. По результатам исследования соискателем опубликовано 13 научных работ (в том числе 8 статей в научных рецензируемых журналах, включенных в Перечень ВАК Министерства науки и высшего об-

разования РФ), из которых в 10 представлены основные положения и результаты исследования (в том числе 6 статей в научных журналах, определенных ВАК).

Практическая значимость работы подтверждается тем, что полученные автором результаты исследования использованы в деятельности АО Специализированный застройщик «Финансово-строительная компания «Новый город» и Министерства строительства Иркутской области, а также внедрены в учебный процесс в ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет».

*Вышеизложенное позволяет сделать вывод о значимости диссертационного исследования Гусевой Г.В. и обоснованности полученных автором результатов.*

#### **4. Оценка степени новизны и достоверности результатов, выносимых на защиту.**

В рамках исследования автором получены научные результаты, имеющие научную и практическую значимость и развивающие теоретические положения и методические подходы к реализации проектов комплексной реновации существующей жилой застройки. Исследование соответствует двум пунктам паспорта научной специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

В рамках п. 6.13. Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда получены следующие научные результаты, обладающие новизной:

1. Сформирована концепция реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки, основанная на разработке и обосновании пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки (стр. 66–69 диссертации).

2. Предложен механизм управления реализацией проектов КРТ, предусматривающий в качестве основного субъекта управления Региональный Фонд КРТ как унитарную некоммерческую организацию (Фонд), учрежденную Правительством соответствующего региона (стр. 70–75 диссертации) и алгоритм реализации проектов КРТ (стр. 78–79 диссертации). С целью оценки эффективности деятельности предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ предложена система критических факторов успеха (критериев) в реализации проектов комплексного развития территорий (стр. 111–112 диссертации).

3. Сформулированы и обоснованы принципы комплексной реновации жилой застройки, положенные в основу предлагаемого механизма реализации проектов КРТ (стр. 75–77 диссертации).

4. Разработана пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков и предложен алгоритм ее реализа-

ции (стр. 146–149 диссертации). Выполнена апробация предложенной пространственно-экономической модели на примере нескольких территорий г. Иркутска (стр. 169–170 диссертации).

В рамках п. 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве получены следующие научные результаты, обладающие новизной:

5. Разработана методика выбора финансовой модели проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующаяся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов и обеспечивающая эффективность проектов КРТ для основных участников (стр. 84–86, 90–100 диссертации).

6. В рамках реализации алгоритма пространственно-экономического моделирования предложена методика оценки бюджетной и коммерческой эффективности реализации проектов КРТ (стр. 158–160), апробированная на примере территорий г. Иркутска (стр. 162–170 диссертации).

*Таким образом, на основании анализа основных положений диссертации можно сделать вывод о том, что автором получены научные результаты, обладающие научной новизной и полностью соответствующие паспорту научной специальности 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).*

## **5. Замечания и дискуссионные моменты диссертационного исследования.**

Положительно оценивая диссертационное исследование, следует отметить, что в работе присутствуют суждения и выводы, носящие дискуссионный характер, вызывающие возражения или вопросы и требующие пояснений от автора:

1. Представленная формулировка цели исследования «усовершенствование действующего механизма...» является, на мой взгляд, не вполне корректной. Такая формулировка не соответствует принципу целеполагания SMART (о котором, кстати, пишет сам автор исследования – стр. 109), согласно которому цель должна носить конкретный конечный характер. Иначе невозможно оценить степень достижения цели. Усовершенствование – это бесконечный процесс. Необходимо отметить, что задачи исследования автором достаточно конкретизированы, что и позволило в целом оценить полученные результаты и признать работу завершенным научным исследованием.

2. Трудно согласиться с утверждением автора о том, что представленная в работе «комплексная трактовка понятия «реновация», позволяет устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве» (стр. 22–26 диссертации). Предложенное автором определение реновации нельзя признать новым и исчерпывающим, полностью раскрывающим сущность и многообразие процессов реновации существующей застройки.

3. Одним из наиболее сложных вопросов комплексной реновации жилой застройки является обоснование и выбор территории для реализации проектов КРТ. Автор справедливо утверждает, что необходим предпроектный анализ территорий и предлагает методический подход к определению приоритетности проектов КРТ, в рамках которого обосновывает необходимость расширить перечень критериев (стр. 87–89 диссертации). Но предлагаемая методика не детализирована, неясно, как оценивать эти критерии? Каким методом? Кто это будет делать? Как эти оценки будут соизмеряться по разным территориям, на основе какого критерия (агрегированного или интегрального?) будут приниматься решения о приоритетности реализации проектов КРТ?

4. Автором лишь косвенно затронут такой важный, на мой взгляд, вопрос, как связь предпроектного обоснования проектов КРТ с общей градостроительной политикой на территории, разработкой региональных градостроительных стратегий, разработкой документов территориального планирования, корректировкой генпланов поселений, уточнением градостроительных регламентов. Без интеграции проектов КРТ с градостроительной стратегией развития территории неизбежно получится некоторая дискретность (некомплексность) процесса реновации застройки поселений. В предложенной системе бизнес-процессов по реализации проектов комплексного развития территории (стр. 117–118 диссертации, рис. 3.3) и в матрице ответственности участников КРТ жилой застройки в регионе (стр. 122–123 диссертации, табл. 3.2) процесс градостроительного регулирования представлен лишь выбором проекта КРТ.

5. В диссертации приводятся процессы комплексного развития территории жилой застройки, описанные в состоянии AS-IS (как есть) (стр. 125–128 диссертации) и в состоянии TO-BE (с учетом предлагаемых изменений) (стр. 130–134 диссертации). Не совсем понятно, с какой целью проведена систематизация бизнес-процессов и какую практическую значимость носит данная процессная модель управления?

*Указанные замечания не снижают в целом положительной оценки выполненной соискателем работы и не умаляют значимости исследования. Полагаю, данные замечания отражают сложность и актуальность рассматриваемой соискателем научной проблемы и могут быть частично сняты в ходе научной дискуссии во время защиты.*

## **6. Заключение о соответствии диссертационной работы требованиям ВАК.**

Диссертационное исследование Гусевой Галины Викторовны представляет собой актуальное самостоятельное завершённое научное исследование. Автором в полной мере решаются поставленные научные задачи, выводы и предложения являются обоснованными, достоверными и обладающими научной новизной, теоретической и практической значимостью – что свидетельствует о личном вкладе автора в экономическую науку. Рассматриваемая научно-квалификационная работа обладает внутренним единством, содержание работы и полученные результаты в полной мере соответствуют паспорту

научной специальности 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

Представленный автореферат в полной мере раскрывает основные положения диссертационного исследования. Результаты исследования апробированы и в достаточной степени представлены в публикациях автора.

**На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что оппонируемая диссертационная работа на тему «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне» соответствует требованиям «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 ее автор – Гусева Галина Викторовна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).**

Заведующая кафедрой экспертизы  
и управления недвижимостью  
ФГБОУ ВО «Томский государственный  
архитектурно-строительный  
университет», д.э.н., профессор


17.11.2023г.

 Овсянникова Т.Ю.

Контактная информация: ФГБОУ ВО Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2, ТГАСУ корпус № 1, аудитория 434, e-mail: [tatovs@mail.ru](mailto:tatovs@mail.ru), телефон: +7 (3822) 65-86-20

Подпись Овсянниковой Татьяны Юрьевны заверяю:

Ученый секретарь Ученого совета ТГАСУ

 Какушкин Ю.А.

