

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

ОТЗЫВ

официального оппонента доктора экономических наук, доцента Саенко Ирины Александровны 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

Ветхое и аварийное жилье, устаревшая инфраструктура, неблагоприятная окружающая среда – все это находится под пристальным вниманием государства, а решение названных проблем является одной из целей государственной политики в сфере градостроительства в последние десятилетия. На сегодняшний день государство фокусируется на комплексном развитии территорий как на приоритетном способе устранения многих проблем в градостроительстве. С принятием Федерального закона № 494-ФЗ от 30 декабря 2020 года, неофициально названного «всероссийской реновацией», интерес к этой теме возрос как со стороны общественности, так и со стороны строительных компаний. Заявленный в Законе комплексный подход вносит значительные корректировки в саму идею и общепринятые методы освоения территорий. Данный подход закладывает новые фундаментальные основы в градостроительстве, которые должны быть учтены всеми субъектами строительной отрасли.

Так как одной из первостепенных проблем в градостроительстве, как говорилось ранее, является изобилие ветхого и аварийного жилья, на первый план выходит комплексное развитие территорий жилой застройки как вид КРТ, предусмотренный Градостроительным кодексом. Именно проекты КРТ жилой застройки сталкиваются с большим количеством серьезных проблем, среди которых: решение вопроса расселения жильцов ветхого и аварийного жилья, необходимость обеспечения территорий объектами социальной, транспортной, культурной, рекреационной инфраструктуры с учетом ограниченности финансовых, пространственных и иных ресурсов в контексте потенциального увеличения числа жильцов после реализации проектов и др.

Действующее законодательство рамочно предусматривает механизм комплексного развития территорий, в связи с чем необходима оценка его эффективности, возможная посредством изучения опыта реализации проектов КРТ жилой застройки в различных регионах России. Несмотря на

не столь многочисленную практику, определились основные трудности, с которыми сталкиваются такие проекты в процессе реализации, к ним относятся: нехватка финансирования, отсутствие эффективного предварительного анализа проектов, способствующего минимизации временных и финансовых потерь, игнорирование региональных особенностей в проектах, сложности с соблюдением федерального законодательства и др. Все это подчеркивает необходимость совершенствования действующего механизма КРТ жилой застройки в регионах, что подтверждает актуальность темы диссертационного исследования Гусевой Галины Викторовны.

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

В обосновании научных положений, выводов, рекомендаций автор опирается на труды российских и зарубежных ученых по исследуемой теме, действующие и утратившие юридическую силу, но оказавшие влияние на существующую действительность, нормативные правовые акты, данные органов статистики и официальных сайтов министерств Российской Федерации, данные социологического опроса и экспертных оценок. В процессе исследования соискателем применены общенаучные и конкретно-научные методы исследования, учтены современные экономические теории, концепции и методические подходы.

Выдвинутая автором научная гипотеза: «без совершенствования действующего механизма комплексного развития территорий жилой застройки в различных регионах, учитывающего обязательную предпроектную оценку экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и органов власти, реализация планов по КРТ невозможна или неэффективна» методично обосновывается и подтверждается по ходу диссертационного исследования.

Считаем, что теоретическая, информационная и эмпирическая базы исследования актуальны, современны, соответствуют проблематике, в необходимом и достаточном объеме применены по профилю темы диссертационного исследования.

Структура, объем и содержание диссертационного исследования.

Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Основной текст диссертации изложен на 198 страницах, 4 приложения представлены на 17 страницах.

Во *введении* диссертации автором обоснована актуальность темы исследования и степень ее разработанности, сформулирована рабочая гипотеза и определены цель, задачи, объект и предмет работы, указаны теоретическая, методологическая и информационная базы исследования, а также теоретическая и практическая значимость результатов исследования (с. 4-15 диссертации).

В первой главе *«Проблемы теории и практики реализации программ развития городских территорий»* рассмотрена нормативная основа развития городских территорий в России, проанализированы основные экономико-правовые категории, связанные со становлением КРТ, изучены действующие виды КРТ и реализуемая Программа реновации в г. Москве. Уточнено понятие «реновация», актуальное в контексте реализации проектов КРТ в регионах. Приведены результаты социологического опроса, проведенного в Иркутской области с целью определения удовлетворенности населения строительством в регионе. Сформулированы проблемы и тенденции реализации проектов КРТ в регионах (с. 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. Усовершенствован механизм КРТ 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. Обоснована необходимость создания Регионального Фонда КРТ (с. 66-114 диссертации).

В третьей главе *«Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки с учетом процессного управления проектами»* предусматривается внедрение процессного управления проектами КРТ 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 (с. 115-172 диссертации).

В заключении сформулированы основные выводы по результатам исследования (с. 173-174 диссертации).

В приложениях представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертации (с. 199-215 диссертации).

Диссертационная работа содержит в основном тексте 22 таблицы, 46 рисунков, 11 формул, список использованных источников включает 203 источника.

Оценка степени новизны и достоверности результатов, выносимых на защиту.

В автореферате и диссертации отмечено, что исследование соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика: 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве, 6.13. Региональное и городское развитие недвижимости.

Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда.

Достоверность полученных результатов подтверждается примененным автором научным инструментарием для получения и обработки информации в процессе исследования. Научные результаты были апробированы автором на научно-практических конференциях и опубликованы в научных изданиях, в том числе из перечня, рекомендованного ВАК.

Следующие результаты оппонируемого диссертационного исследования обладают научной новизной и вносят определенный вклад в теорию и практику совершенствования механизма комплексного развития территорий жилой застройки современных городов:

1. Обобщена и дополнена комплексная трактовка понятия «реновация», позволяющая устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве (с. 22–26 диссертации).

2. Сформирована концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки, применение которой позволит достичь целей, поставленных перед КРТ (с. 66–69 диссертации).

3. Усовершенствован механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, отличающийся включением в субъекты реализации КРТ предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ, функционирующего на основе актуализированных принципов КРТ (с. 70–77 диссертации).

4. Предложен алгоритм реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах, отличающийся закреплением ведущей роли по исполнению проектов КРТ за Региональным Фондом КРТ (с. 77–81 диссертации).

5. Разработана комплексная методика определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, базирующаяся на предложенном алгоритме определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов (с. 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. (с. 146–149 диссертации). Приведена апробация предложенной модели на примере нескольких территорий г. Иркутска (с. 169–170 диссертации).

Выявленные недостатки, замечания и дискуссионные моменты диссертационной работы.

Подчеркивая достоинства диссертационной работы, следует высказать некоторые критические замечания и дискуссионные моменты, требующие пояснений в ходе публичной защиты.

1. В работе предложен усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне (с. 74

диссертации), однако не проведена четкая грань между сущностью КРТ и как таковым новым строительством на определенной территории. Требуется уточнение, что именно автор вкладывает в понятие комплексности.

2. Автор предусматривает учреждение Регионального Фонда КРТ как единой управленческой структуры, основной функцией которого станет реализация проектов КРТ в регионах, обеспечение, в рамках своих полномочий, выполнения мероприятий, предусмотренных КРТ, и требований, установленных действующим законодательством (с. 73-74, 84, 98, 107-112 диссертации). Хотелось бы знать, чем обоснована необходимость учреждения данной структуры. Не станет ли она бременем для бюджета региона без достижения каких бы то ни было экономических эффектов?

3. В предлагаемой автором методике определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах одним из ее элементов выступает *предпроектное обоснование комплексного развития территории, в котором предусмотрен анализ отдельных территорий города с целью определения необходимости в КРТ* (с. 85-89 диссертации). Результатом анализа является балльная оценка рассматриваемой территории по ряду показателей, позволяющая определить ее тип на основе разработанной автором классификации территорий по степени сложности реализации проектов КРТ. В этом случае хотелось бы уточнить обоснование применения метода экспертных оценок, учитывая тот факт, что отдельные показатели, используемые автором являются расчетными, а также почему автор считает одинаковой значимость всех показателей?

4. В диссертации приводится утверждение о том, что программы КРТ в регионах не будут финансироваться из федерального бюджета – со ссылкой на слова предыдущего министра строительства РФ В. Якушева. Однако, в рамках методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах автором предложена формула 2.6 (с. 95 диссертации), предусматривающая расчет размера всех бюджетных средств, направляемых на реализацию проекта КРТ жилой застройки, в число которых входят средства как из регионального, так и из федерального и местного бюджетов. Предоставление средств из федерального бюджета автором обосновано – это средства на расселение официально признанных аварийных домов, заложенные в федеральный бюджет. А за счет каких статей в региональном бюджете могут появиться данные средства, если они в бюджете не были запланированы ранее?

5. Автором в 3-й главе диссертации предложена пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, однако не раскрыт действующий сегодня метод определения наиболее эффективного проекта для КРТ. Хотелось бы уточнить, существуют ли подобные альтернативные модели и каково преимущество модели, разработанной автором?

Стоит отметить, что указанные замечания не оказывают существенного влияния на общий вывод о высокой положительной оценке диссертации и носят дискуссионный характер.

Заключение о соответствии диссертационной работы требованиям ВАК.

Представленная научно-квалификационная работа обладает внутренним единством, является актуальным самостоятельным законченным научным исследованием, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, обладает теоретической и практической значимостью, что свидетельствует о личном вкладе автора диссертации в науку. По всему тексту диссертационной работы прослеживается концепция автора, единый стиль и логика изложения, отраженная также в автореферате, систематизирующем и раскрывающем основные положения диссертационного исследования.

Актуальность темы исследования, личный вклад автора в разработку проблемы, научная новизна, практическая и теоретическая значимость научно-квалификационной работы, количество и качество подготовленных по теме исследования публикаций подтверждают, что диссертация Гусевой Галины Викторовны на тему «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне» отвечает требованиям п.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.

Таким образом, 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).

Официальный оппонент:

доктор экономических наук, профессор
кафедры проектирования зданий и
экспертизы недвижимости
Сибирского федерального
университета


Саенко Ирина Александровна
15 ноября 2023г.

Контактные данные:

Место работы: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский федеральный университет»

Адрес места работы: 660041, г. Красноярск, пр-т Свободный, д. 79

Тел. +7 (391) 206-22-22; +7 (391) 244-86-25

e-mail: office@sfu-kras.ru.

