

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА 24.2.271.03,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
МИНИСТЕРСТВА НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ
КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело _____

решение диссертационного совета от 5 декабря 2023 г. № 6

О присуждении Гусевой Галине Викторовне, гражданке Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне» по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью) принята к защите 27 сентября 2023 г. (протокол заседания №4) диссертационным советом 24.2.271.03, созданным на базе ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации (664003, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 11), на основании приказа Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. №863/нк .

Соискатель Гусева Галина Викторовна, 11 января 1992 г. рождения. В 2014 г. окончила федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права» с присвоением квалификации «Экономист» по специальности 080101 «Экономическая теория», в 2015 г. окончила федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Байкальский государственный университет экономики и права» с присвоением квалификации «Экономист. Специалист по налогообложению» по специальности 080107 «Налоги и налогообложение». В 2017 г. окончила аспирантуру в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Байкальский государственный университет» по научной специальности 38.06.01 «Экономика» с присвоением квалификации «Исследователь. Преподаватель-исследователь».

Работает в должности старшего преподавателя кафедры теории и истории государства и права федерального государственного бюджетного образовательного

учреждения высшего образования «Байкальский государственный университет».

Диссертация выполнена на кафедре экономики строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор, Астафьев Сергей Александрович, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет», г. Иркутск.

Официальные оппоненты:

– Овсянникова Татьяна Юрьевна, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», г. Томск.

– Саенко Ирина Александровна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», г. Красноярск.

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», г. Тюмень, в своем положительном отзыве, подготовленном Матыс Еленой Геннадьевной – кандидатом экономических наук, доцентом, заведующей кафедрой управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством; Филимоновой Ларисой Акрамовной – кандидатом экономических наук, доцентом, доцентом кафедры управления строительством и жилищно-коммунальным хозяйством; Ермаковой Анной Михайловной – кандидатом экономических наук, доцентом, доцентом кафедры геодезии и кадастровой деятельности, и утвержденном проректором по научной и инновационной деятельности ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», кандидатом технических наук, доцентом Пимневым Алексеем Леонидовичем, указала, что 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. Диссертационное исследование соответствует требованиям, 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).

Соискатель имеет 13 опубликованных научных работ по теме диссертации, общим объемом 8 п. л., в т. ч. авторских — 6,488 п. л. (в том числе 8 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерством науки и высшего образования РФ, общим объемом 5,627 п. л., в т. ч. авторских — 4,387 п. л.). В научных статьях отражены результаты исследования и выводы автора по вопросам, связанным с совершенствованием механизма комплексного развития территорий (КРТ) жилой застройки на региональном уровне.

Недостовверные сведения об опубликованных работах соискателя Гусевой Г.В. отсутствуют.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

1. Гусева Г. В. Методика определения оптимального способа финансирования «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Известия Байкальского государственного университета. – 2022. – Т. 32, № 1. – С. 113-125. (0,813 печ.л.)
2. Гусева Г. В. Формирование механизма комплексного развития территории жилой застройки в регионе / Г. В. Гусева // Проблемы социально-экономического развития Сибири. – 2022. – № 2(48). – С. 49-53. (0,313 печ.л.)
3. Гусева Г. В. О роли регионального Фонда комплексного развития территорий во «всероссийской реновации» / Г. В. Гусева // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2022. – № 5 (часть 1). – С. 17-23. (0,438 печ.л.)
4. Гусева Г. В. Проблема расселения собственников жилой недвижимости при реализации проектов комплексного развития территории / С. А. Астафьев, Г. В. Гусева // Жилищные стратегии. – 2022. – Т. 9, № 3. – DOI: 10.18334/zhs.9.3.115252. (1,125 печ.л., в т.ч. авторские 0,9 печ.л.)
5. Гусева Г. В. Реновация и комплексное развитие территорий: сущность и взаимосвязь / Г. В. Гусева // Baikal Research Journal. – 2023. – Т. 14, № 1. – С. 72-81. – DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(1).9.72-81. (0,625 печ.л.)
6. Гусева Г. В. Формирование пространственно-экономической модели комплексного развития территорий жилой застройки / Г. В. Гусева, С. А. Астафьев // Социально-экономический и гуманитарный журнал. – 2023. – № 1. – С. 94-106. (0,813 печ.л., в т.ч. авторские 0,65 печ.л.)

На диссертацию и автореферат поступили отзывы (все положительные), содержащие следующие критические замечания:

- **в отзыве ведущей организации ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет»:** 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 присоединённые 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».

– **в отзыве официального оппонента заведующего кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Томский государственный архитектурно-строительный университет», доктора экономических наук, профессора Овсянниковой Татьяны Юрьевны:** 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 соотноситься 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 (некомплектность) 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.

– **в отзыве официального оппонента профессора кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости ФГАОУ ВО «Сибирский феде-**

ральный университет», доктора экономических наук, доцента Саенко Ирины Александровны: 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?

На автореферат поступило 5 отзывов, все положительные. В них содержатся следующие критические замечания:

– **Доктор экономических наук, профессор ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина» Платонов Анатолий Михайлович:** 1) В формулах 3,4 автореферата автором предусматривается необходимость расчета экономического эффекта от эксплуатации реновируемой территории для стейкхолдеров с целью реализации проекта комплексного развития территорий, при этом отражается заинтересованность только региона, государства и девелоперов. Возможно, стоило бы учесть интересы иных стейкхолдеров? 2) На стр.12 автореферата приведена таблица – «Элементы концепции реализации проектов КРТ жилой застройки: цели, характеристики, применение», в которой приводятся элементы концепции реализации проектов КРТ и необходимость применения каждого из них. Поясните, на основании чего делались выводы об обязательном либо рекомендательном характере применения названных элементов концепции?

– **Доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» Баронин Сергей Александрович:** 1) На стр. 12 автореферата в таблице «Элементы концепции реализации проектов КРТ жилой застройки: цели, характеристики, применение» упоминается «Применение технологий информационного моделирования при реализации проектов КРТ» как один из элементов концепции. Исходя из дальнейшего содержания, очевидно, что к таким технологиям автор относит пространственно-экономическую модель. Целесообразно было бы обозначить и иные технологии информационного моделирования, если автором они предусмотрены. 2) На стр. 3 автореферата отмечается, что «...все исследования носят локальный характер в части изучения отдельных проблем региона, отсутствует универсальность существующих подходов, не учитываются специфические особенности регионов, не уделяется должное внимание управлению процессами КРТ, в связи с чем необходимо совершенствование существующего механизма КРТ». Исходя из чего, возникает вопрос, нет ли противоречия в наличии универсальности подходов и учете специфических особенностей регионов? 3) Представляется, что автор в своих исследованиях неоправданно пропустил проблематику земельного девелопмента применительно к проектам КРТ, что снижает комплексность исследования.

– Доктор экономических наук, профессор кафедры экономики и экономической безопасности ФГБОУ ВО «Брянский государственный инженерно-технологический университет» Кузовлева Ирина Анатольевна: 1) На стр. 11 автореферата автор отмечает необходимость рассмотрения мирового опыта реализации программ и проектов реновации и определения перспектив реновации в мире и в России, однако далее в тексте отсутствуют упоминания об этом. 2) На стр. 20 автореферата отмечается, что автором была проведена оценка приоритетности проектов КРТ и необходимости участия государства в проектах КРТ в зависимости от типа территории, однако нет информации о том, как именно проводилась оценка и на основании чего сделаны выводы.

– Доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и торговой политики, директор международного института экономики и торговой политики Иркутского государственного университета Архипкин Олег Валерьевич: Как можно учитывать социальную эффективность проектов КРТ жилой застройки в контексте реализации таких проектов?

– Доктор экономических наук, профессор, профессор базовой кафедры «Экономики и менеджмента» ФГБОУ ВО «Братский государственный университет» Каверзина Людмила Александровна: 1) Автор на с.16 автореферата (Таблица 2) использовал десять показателей состояния территории для оценки территорий по уровню развития с целью определения приоритетности проектов КРТ и необходимости участия государства в таких проектах, но не дал пояснения как осуществлялся их выбор (почему десять показателей и почему именно такие). 2) На с. 13 автореферата представлен авторский усовершенствованный механизм комплексного развития территорий жилой застройки в регионе, предусматривающий принципы КРТ. Целесообразно было бы разъяснить, что легло в основу определения именно этих принципов.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается тем, что оппоненты доктор экономических наук, профессор Овсянникова Татьяна Юрьевна, доктор экономических наук, доцент Саенко Ирина Александровна обладают профессиональными компетенциями и знаниями, соответствующими тематике диссертационного исследования в сфере комплексного развития территорий жилой застройки, позволяющими оценить диссертационную работу, что подтверждается наличием многочисленных профильных публикаций по проблематике представленной работы. Ведущая организация ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» широко известна своими достижениями в различных направлениях экономики и управления жилищным строительством, а ее сотрудники имеют публикации в рецензируемых научных изданиях, в том числе из перечня ВАК

Минобрнауки России, что обеспечивает необходимые условия для объективной оценки научной и практической ценности представленного исследования.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработаны: 1) авторская научная концепция реализации проектов КРТ жилой застройки, направленная на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки, применение которой способствует достижению целей комплексного развития территорий. Отличие предлагаемой концепции заключается в объединении в единую систему предложенных алгоритма пространственно-экономического моделирования и усовершенствованного механизма КРТ жилой застройки (С. 68-69); 2) усовершенствованный механизм КРТ жилой застройки в регионе, включающий 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. Новизна предложенного механизма заключается во включении в субъекты реализации КРТ предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ, функционирующего на основе актуализированных принципов КРТ, и в проведении оценки экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и региона, а также социальной значимости проекта КРТ для населения (С. 70-83); 3) авторская методика, позволяющая выявить допустимый и взаимовыгодный для стейкхолдеров способ финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах. В основу методики заложены идеи государственно-частного партнерства и осуществления Региональным Фондом КРТ функций по аккумулярованию и перераспределению денежных средств на реализацию проектов КРТ. Методика включает алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов, позволяющий произвести поэтапную корректировку пространственно-экономической модели на этапе планирования КРТ (С. 84-101); 4) пространственно-экономическая модель проектов КРТ жилой застройки, состоящая из согласованных градостроительного (пространственного) и экономического блоков, в основе которой лежит предложенный соискателем алгоритм пространственно-экономического моделирования, позволяющий поэтапно вносить данные в модель. Отличие предлагаемой пространственно-экономической модели от имеющихся заключается как в возможности принятия экономически обоснованных решений о выборе территорий для КРТ, так и в сравнении экономических эффектов от реализации проекта для основных его участников, исходя из учета баланса интересов как застройщиков, так и региона, на основе предложенной системы показателей и способов их расчета (С. 146-149; 158-170);

предложены: 1) оригинальная научная гипотеза исследования, согласно которой без совершенствования действующего механизма КРТ жилой застройки в различных регионах, учитывающего обязательную предпроектную оценку экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и органов власти, предложенного в диссертации, реализация планов по КРТ невозможна или неэффективна (С. 7); 2) алгоритм реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах в виде нетрадиционного подхода к реализации таких проектов, определяющий этапы их реализации и позволяющий обеспечить вариативность в вопросе расселения собственников недвижимости с учетом применения различных методов КРТ. Предложенный алгоритм реализации проектов КРТ отличает закрепление ведущей роли по исполнению проектов КРТ за Региональным Фондом КРТ как в области принятия управленческих решений, так и по вопросам финансирования проектов КРТ из различных источников (С. 78-81); 3) оригинальный алгоритм определения доли участия субъектов КРТ в финансировании проектов, лежащий в основе методики определения оптимального способа финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах. Данный алгоритм отличает отражение всех участников финансирования проектов КРТ жилой застройки с определением последовательных этапов их привлечения к финансированию, с учетом возможностей и интересов каждого из субъектов финансирования (С. 85-86). 4) оригинальный алгоритм пространственно-экономического моделирования, позволяющий определить последовательность пространственно-экономического моделирования проекта КРТ жилой застройки с целью синхронизации градостроительного (пространственного) и экономического блоков пространственно-экономической модели (С. 148-149);

доказана: 1) перспективность применения предложенной пространственно-экономической модели, с помощью которой проведена оценка экономической эффективности проектов КРТ жилой застройки двух территорий, представленных для комплексного развития в г. Иркутске, на основании чего соискателем сделан вывод о наиболее эффективном проекте КРТ жилой застройки (С. 149-170); 2) перспективность использования предложенной соискателем типологии территорий, определяющей их уровень развития, с целью обоснования и выбора территорий для реализации проектов КРТ, которая позволяет на предпроектном уровне отнести рассматриваемую территорию к соответствующему типу – от требующего наибольшего финансирования (кризисный тип) до наименее затратного (развитый тип). Экспертным путем проведена оценка двух территорий под КРТ жилой застройки в г. Иркутске на начальном этапе предпроектного анализа, результаты которой были подтверждены экономическим обоснованием проектов КРТ жилой застройки с помощью сформированных пространственно-экономических моделей проектов

(С. 87-89; 149-151); **3)** перспективность учреждения Регионального Фонда КРТ как единой управляющей проектами КРТ структуры, основной функцией которого станет реализация проектов КРТ в регионах, обеспечение, в рамках своих полномочий, выполнения мероприятий, предусмотренных КРТ, и требований, установленных действующим законодательством, что делает возможным реализацию проектов КРТ путем внедрения процессного подхода (С. 73-74; 83; 85; 98; 107-112; 122-123; 130-134; Приложение 2);

введена: дополненная трактовка понятия «реновация» на основе изучения и обобщения подходов к толкованию «реновации» таких авторов, как И. Л. Владимирова, Р. К. Горшков, Т. Ю. Овсянникова и др., отличающаяся от имеющихся определением реновации как инструмента, включающего 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. Предлагается закрепить следующее толкование: реновация – это инструмент развития застроенных и незастроенных территорий, предусматривающий осуществление мероприятий как по преобразованию объектов недвижимости, так и по формированию комфортной городской среды на реновируемой территории. Предложенная трактовка позволит устранить многозначность данной категории, нивелировать различия в толковании понятия в научных кругах и в законодательстве (С. 22-27).

Теоретическая значимость диссертационного исследования обоснована тем, что:

доказаны: **1)** применимость разработанной научной концепции реализации проектов КРТ жилой застройки, направленной на разработку пространственно-экономической модели реализации проектов КРТ жилой застройки, отсутствующей в теории и практике реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах (С. 66-69); **2)** новая методика, позволяющая выявить допустимый и взаимовыгодный для стейкхолдеров способ финансирования проектов КРТ жилой застройки в регионах, расширяющая возможности софинансирования за счет эффективного государственно-частного партнерства и учета интересов каждого участника, вносящая вклад в расширение представлений о способах финансирования проектов КРТ (С. 84-101); **3)** положения пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки, расширяющие границы применимости полученных результатов предпроектного анализа уровня развития территорий (С. 158-170);

применительно к проблематике диссертации результативно (эффектив-

но, то есть с получением обладающих новизной результатов) использован комплексный подход к применению общенаучных и конкретно-научных методов исследования, в том числе анализа, обобщения, описания и сравнения, анкетирования, экспертных оценок, статистического анализа, табличных и графических приемов визуализации результатов работы, моделирования, графического отображения результатов. Работа выполнена на основе логического и системного подходов;

изложены: 1) элементы существующего механизма КРТ жилой застройки, обобщенного и составленного автором на основе норм Градостроительного кодекса, Федерального закона № 494-ФЗ, Стандарта КРТ и опыта реализации проектов развития застроенных территорий (РЗТ) и КРТ (С. 70-73); 2) доказательства необходимости интенсивной реализации проектов КРТ жилой застройки в регионе на основе проведенного пилотного исследования – опроса среди молодых людей в возрасте от 16 до 35 лет (С. 51-56, Приложение 1); 3) способы обеспечения недвижимостью жильцов реновируемых объектов в рамках реализации проектов реновации в России и в мире, анализ которых позволил сформулировать рекомендации по предоставлению гражданам выбора жилого помещения с целью переселения граждан из аварийного жилищного фонда (С. 36-39); 4) критические факторы успеха КРТ в регионе в целях обеспечения условий для эффективной реализации проектов КРТ жилой застройки (С. 105-106); 5) критерии оценки эффективности функционирования Регионального Фонда КРТ на основе системы сбалансированных показателей (С. 110-112); 6) матрицы ответственности участников КРТ жилой застройки в регионе до и после создания Регионального Фонда КРТ, демонстрирующие преимущества учреждения Регионального Фонда КРТ, среди которых: перспективы сокращения сроков проведения некоторых процессов КРТ и упрощение бизнес-процессов за счет наличия единой управляющей структуры (С. 120-124); 7) процессы КРТ жилой застройки с учетом предлагаемых соискателем изменений и дополнений в целях минимизации и устранения проблем реализации проектов КРТ жилой застройки, возникающих в рамках существующих процессов (С. 118-119; 130-134); 8) технологии информационного моделирования, информационные и коммуникационные технологии, применяемые в рамках реализации бизнес-процессов КРТ жилой застройки (С. 142-149);

раскрыты: 1) неполнота и противоречия существующих трактовок понятия «реновация» в контексте реализации программ и проектов реновации и КРТ (С. 22-26); 2) проблемы, затрудняющие эффективную реализацию проектов КРТ и требующие внимания со стороны региональных властей (С. 42-65); 3) нерешенные проблемы действующего механизма КРТ жилой застройки в части проведения оценки экономической эффективности проектов КРТ для застройщика и региона, а также

социальной значимости проекта КРТ для населения, нехватки источников финансирования проектов и условий для привлечения средств, отсутствия единой управляющей структуры, реализующей мероприятия по КРТ жилой застройки в регионах, необходимости адаптации норм федерального законодательства к потребностям регионов (С. 71-73);

изучены: 1) генезис КРТ жилой застройки и его связь с такими категориями, как «развитие застроенных территорий», «комплексное и устойчивое развитие территории» (С. 18-22); 2) противоречия в подходах к толкованию «реновации» в научных кругах и определению стратегических целей реновации, что позволило сформировать дерево целей реновации (С. 22-27); 3) опыт реновации развитых и развивающихся стран, позволяющий определить наиболее часто встречающиеся и успешные схемы финансирования программ реновации и проследить причинно-следственную связь между способом финансирования и успешностью реализованной программы (С. 28-35, 39-42);

проведена модернизация действующего механизма КРТ жилой застройки в регионе в части состава стейкхолдеров КРТ, принципов, определяющих основы реализации проектов КРТ, методов и инструментов реализации, форм регулирования, а также предпроектных мероприятий и ожидаемых результатов реализации проектов КРТ жилой застройки в регионах (С. 74-83).

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены: (полностью) предложения по экономическому обоснованию реализации механизма комплексного развития территории жилой застройки на прединвестиционном этапе оценки перспектив выхода на проект КРТ в г. Иркутске (справка о внедрении АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город», г. Иркутск, 2023 г.); (полностью) результаты диссертационного исследования в части модернизации механизма комплексного развития территории (справка о внедрении Министерства строительства Иркутской области, г. Иркутск, 2023 г.); (полностью) материалы диссертационного исследования в учебном процессе университета при проведении лекционных и практических занятий по дисциплинам «Основы градостроительства», «Инновации в строительстве», программы бакалавриата направления подготовки 08.03.01 Строительство, направленности «Организация инвестиционно-строительной деятельности» и по дисциплине «Организация, планирование, прогнозирование и оптимизация деятельности организации» программы магистратуры направления подготовки 08.04.01 Строительство, направленности «Управление инвестиционно-строительной деятельностью» (справка о внедрении ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»,

г. Иркутск, 2023 г.);

определены пределы и перспективы практического применения усовершенствованного механизма КРТ жилой застройки в регионе, позволяющие нивелировать определенные в исследовании недостатки существующего механизма КРТ жилой застройки, с целью повышения качества проживания населения и создания комфортной городской среды с учетом особенностей различных территорий (С. 70-83);

создана система практических рекомендаций по содержанию, задачам и структуре пространственно-экономической модели проекта КРТ, применение которой обеспечивает возможности принятия экономически обоснованных решений о выборе территорий для КРТ и сравнения экономических эффектов от реализации проекта для основных его участников на основе учета баланса интересов как застройщиков, так и региона, с применением усовершенствованного механизма КРТ жилой застройки на региональном уровне (С. 146-149);

представлены: 1) методические рекомендации по предпроектной оценке уровня развития территорий с целью реализации проектов КРТ жилой застройки, в перспективе применимой не только в Иркутской области, но и в любых регионах Российской Федерации (С. 87-89); 2) предложения по дальнейшему улучшению жилищных условий для собственников недвижимости, находящейся на реновируемой территории, посредством предоставления выбора жилого помещения в малоэтажных застройках при переселении граждан из аварийного жилищного фонда (С. 80-81).

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

для экспериментальных работ показана воспроизводимость результатов исследования в различных условиях путем использования предложений по экономическому обоснованию реализации механизма КРТ жилой застройки на прединвестиционном этапе оценки перспектив выхода на проект КРТ в г. Иркутске с учетом применения пространственно-экономической модели проекта КРТ жилой застройки, что подтверждается справкой о внедрении регионального специализированного застройщика;

теория построена на известных, проверяемых данных, согласуется с результатами исследований таких российских и зарубежных ученых, как С. И. Беляков, Н. В. Волович, О. В. Грушина, Л. А. Каверзина, Р. Каплан, Т. И. Кубасова, М. Г. Меерович, Д. Нортон, Т. Ю. Овсянникова, М. Е. Портер, И. А. Саенко, В. И. Сарченко, Г. В. Хомкалов и др., опубликованными данными, полученными автором в процессе исследования, в том числе в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК при Минобрнауки РФ;

идея базируется на анализе теории и практики механизма КРТ жилой застройки и опыта развития застроенных территорий на региональном уровне, а также опыта реализации программ и проектов реновации в мире и в г. Москве: сущности и подходов к определению «реновации» (С. 22-26); российского и зарубежного опыта реновации (С. 28-42); особенностей и практики реализации проектов развития застроенных территорий в регионах (С. 19; 70-71; 90-91; 117; 124-128); процессного управления проектами КРТ жилой застройки (С. 115-134); финансовых и нефинансовых выгод стейкхолдеров при реализации проектов КРТ (С. 92-93);

использованы сравнения авторских разработок и результатов научных исследований, полученных ранее по предметной области диссертационного исследования. Ссылки на авторов и источники, откуда были сделаны заимствования, оформлены с указанием выходных данных и страниц. Работа прошла экспертизу в системе «Антиплагиат»;

установлено качественное и количественное совпадение авторских результатов с результатами, представленными в независимых источниках по тематике диссертационного исследования, в тех случаях, когда такое сравнение является обоснованным. В сравнительном аспекте результаты исследования Гусевой Г.В. обладают научной новизной, оригинальностью и достоверностью, которая обеспечена также апробацией и внедрением разработанных выводов и положений в деятельность АО Специализированный застройщик ФСК «Новый город» (справка о внедрении), Министерства строительства Иркутской области (справка о внедрении) и в учебный процесс ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» (справка о внедрении);

использованы современные методики сбора и обработки исходной информации для анализа реализации программ реновации в мире и в г. Москве, опыта РЗТ и КРТ на региональном уровне, выявления проблем существующего механизма КРТ жилой застройки в регионах, базирующиеся на данных исследований российских и зарубежных ученых, федеральных и региональных органов статистики; сайтов Фонда реновации г. Москвы, Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, Фонда содействия реформированию ЖКХ, сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, сайта Министерства строительства Иркутской области; материалов, содержащихся в электронных научных библиотеках; данных электронных справочных правовых систем; научных трудах международных баз данных; данных электронной справочной системы правовой информации «КонсультантПлюс» и «Гарант», результатах социологических опросов и экспертных оценок.

Личный вклад соискателя состоит в получении новых результатов при

формировании концепции и развитии механизма КРТ жилой застройки на региональном уровне; формулировании выводов и рекомендаций по предпроектному анализу проектов КРТ жилой застройки и совершенствованию способов определения долей участия в финансировании в целях взаимовыгодного сотрудничества стейкхолдеров проекта; апробации результатов исследования; внедрении результатов исследования в строительных компаниях, органах власти, учебном и научном процессе; освещении полученных результатов на международных конференциях, публикациях в ведущих научных рецензируемых журналах, подготовке основных публикаций по выполненной работе.

В ходе защиты диссертации были высказаны следующие вопросы и критические замечания: 1) требуется уточнение значения термина «систематизация» применительно к концепции реализации проектов КРТ жилой застройки; 2) не приведены выводы о сущности и способах реновации в результате изучения зарубежного опыта реализации таких проектов; 3) не раскрыт вопрос государственного регулирования КРТ, не упомянуты институты развития, курирующие проекты КРТ; 4) в автореферате не раскрыта сущность категории «комплексное и устойчивое развитие территории»; 5) не были озвучены рекомендации по повышению эффективности деятельности предлагаемого к учреждению Регионального Фонда КРТ в сравнении с, например, Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области; 6) в таблице 2 автореферата «Классификация территорий по уровню развития с целью реализации проектов КРТ» не назван принцип, положенный в основу выбора десяти показателей состояния территории; 7) не обозначено место предлагаемого к созданию Регионального Фонда КРТ и его взаимодействие с ДОМ.РФ и Фондом развития территорий; 8) предлагаемый Вами механизм КРТ жилой застройки в регионах не учитывает стандарты ESG и зеленые технологии в строительстве.

Соискатель Гусева Г. В. ответила на задаваемые ей в ходе заседания вопросы, привела собственную аргументацию и согласилась с дискуссионными замечаниями по диссертации и автореферату.

Диссертационный совет пришел к выводу, что диссертация Гусевой Галины Викторовны на тему: «Совершенствование механизма комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне» представляет собой законченную научно-квалификационную работу, обладающую актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью, вносящую вклад в развитие экономики, организации и управления строительством в части повышения результативности реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки на региональном уровне. Диссертационное исследование соответствует

критериям, установленным п. 9-14 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842 (в ред. Постановления Правительства РФ от 18 марта 2023 г. № 415) и п. 6.13. Региональное и городское развитие недвижимости. Методическое обеспечение эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда, п. 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

На заседании 5 декабря 2023 г. диссертационный совет принял решение: за решение научной задачи развития действующего механизма комплексного развития территорий жилой застройки в регионах в части учета обязательной предпроектной оценки экономической эффективности проектов комплексного развития территорий жилой застройки для застройщика и органов власти, имеющей существенное значение для экономики и управления строительством в РФ, **присудить** Гусевой Г. В. ученую степень кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 13 человек, из них 6 докторов наук по специальности защищаемой диссертации, участвовавших в заседании, из 15 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за — 13, против — нет, недействительных бюллетеней — нет.

Председательствующий – член
диссертационного совета 24.2.271.03,
доктор экономических наук,
доцент

Ольга Валерьевна Грушина

Ученый секретарь
диссертационного совета 24.2.271.03,
доктор экономических наук,
доцент

Ольга Владимировна Чистякова

5 декабря 2023 г.

