

УТВЕРЖДАЮ

Ректор
ФГБОУ ВО «Пензенский
государственный университет
архитектуры и строительства»

К.Т.Н., доцент

Болдырев Сергей Александрович

« 15 » ноября 2024 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу

Азорина Максима Юрьевича

на тему: **«Совершенствование концепции государственного регулирования в строительстве при реализации проектов комплексного развития территорий»**, 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

Диссертационная работа Азорина М.Ю. является актуальным научным исследованием по теме, которая является важной для развития городов и территорий в настоящее время. Реновация, развитие застроенных территорий и наконец комплексное развитие территорий – это те направления развития и роста городов, которые реализуются последнее десятилетие.

При этом не все гладко происходит в механизме реализации сноса и расселения ветхого и аварийного жилья на застроенных территориях, не меньше проблем и при комплексном строительстве на незастроенных территориях по причине отсутствия там инженерных сетей. Именно решение проблемы обеспечения таких территорий средствами на подведение инженерных коммуникаций к жилым комплексам – это есть самая злободневная проблема настоящего времени. Именно решение этой проблемы и предлагает автор в своей работе.

Проблема комплексного развития территорий сильно связана и синхронизирована с общемировым трендом на развитие агломерационных процессов. Ожидается что к 2050 году в агломерациях планеты будет проживать около 70% людей. В связи с этим рост крупных городов, особенно ядер агломераций неминуем, что приводит уже сейчас к разрастаниям городов и захватыванию прилегающих к границам городов территорий, в основном сельхоз назначения. Работа посвящена взаимоувязке развития городских и сельских территорий, а также экономическому обоснованию подключения пригородных территорий к городским сетям. Это так же является ключевым направлением при развитии агломераций.

Таким образом, предложенный в работе усовершенствованный механизм реализации комплексного развития территорий, позволяющий в условиях протекающих агломерационных процессов эффективнее реализовать на практике государственную политику в области регулирования развития территорий с точки зрения субсидирования затрат на создание инженерной, социальной и транспортной инфраструктур при строительстве жилой недвижимости, является актуальным и может быть рекомендован федеральным распорядителям бюджетных средств как универсальный инструмент распределения ограниченных средств, направляемых на поддержку строительной отрасли.

Структура и содержание диссертационного исследования

Цель диссертационного исследования и определенные задачи соответствуют заявленной теме. Объект и предмет диссертационной работы определены в соответствии заявленных пунктов паспорта специальности ВАК 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика. Диссертация Азорина М.Ю. представляет собой логично выстроенное, структурированное и последовательно изложенное исследование, а автореферат соответствует диссертации и в кратком виде отражает все основные разделы и результаты исследования, представленные в ней.

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Основной текст диссертации изложен на 215 страницах. Работа содержит в основном тексте 13 таблиц, 48 рисунков, 17 формул, количество использованных источников – 135, указанных в сносках на страницах исследования сразу после упоминания.

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, теоретическая и практическая значимость результатов исследования (с. 4-19 диссертации).

В первой главе *«Проблемы теории и практики реализации комплексного развития территории городских агломераций»* проанализирован опыт развития агломераций в России и в мире. Предложена авторская трактовка термина «городская агломерация», отличающаяся от имеющихся тем, что она рассматривает населенный пункт не только с точки зрения пространственного развития, а прежде всего с точки зрения социально-экономического, с учетом тех экономических эффектов, которые достигаются при расширении муниципальных образований. Так же в этой главе сформулированы основные тенденции развития института комплексного развития территорий в РФ, в том числе комплексного развития сельских территории (с. 20-97 диссертации).

Во второй главе *«Совершенствование института комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ стимулирования жилищного строительства»* предложена система методических рекомендаций реализации комплексного развития территорий муниципальных образований, входящих в состав сформированных городских агломераций. Основной упор сделан на необходимости принятия отложенного государством закона «О городских агломерациях», который последовательно с федерального уровня должен через определенные инструменты и механизмы спуститься на региональный, где реализация проектов КРТ должна осуществляться с учетом положений закона. Основной же результат этой главы заключается в предложении механизма вовлечения такого института как ДОМ.РФ в процедуру отбора проектов для поддержки строительства сетей для строящихся жилых комплексов. Рассмотрен существующий механизм реализации программы поддержки жилищного строительства «Стимул» и предложена обновленная концепция государственного регулирования этого процесса с вовлечением в процесс отбора финансового института развития жилищного строительства госкорпорации АО «ДОМ.РФ» (с. 98-165 диссертации).

В третьей главе *«Совершенствование существующих механизмов комплексного развития территорий»* предложен усовершенствованный механизм отбора проектов комплексного развития территорий путем интеграции модели отбора проектов жилищного строительства в условиях проектного финансирования в рамках федерального закона 214-ФЗ. Ключевым результатом главы является предложение обновленной методики оценки потребности в субсидии на подключение инженерных сетей к проектам КРТ, а также экономическое обоснование предложенной методики с расчетов эффектов для застройщика и для бюджета (с. 166-219 диссертации).

В *заклучении* сформулированы основные выводы по результатам исследования (с. 220-222 диссертации).

В приложениях представлены материалы, дополняющие и поясняющие отдельные положения диссертации (с. 236-249 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 инвестиционно-строительного рынка, при реализации проектов комплексного развития и анализа агломерационных процессов (более 130 наименований).

Достоверность полученных автором научных результатов основывается на использовании логического и системного подходов, общенаучных и конкретно-научных методов исследования: анализ, обобщение, описание и сравнение материалов, экспертная оценка, графическое отображение результатов и составление блок-схем. 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. На основе проведенного анализа различных трактовок понятия «городская агломерация» автором предложено уточненное понятие, основой которого является взаимосвязь между территориальным и социально-экономическим развитием муниципального образования. Текущие понятия агломераций в России и зарубежом ставят во главу территориальный признак, разрастание границ города, маятниковую миграцию населения и т.п.

Автором предложено под городской агломерацией считать систему населенных пунктов, объединенных территориальными, социальными, экономическими, демографическим и производственно-логистическими связями, имеющих собственную структуру соподчинения и административного управления территориями, направленными на согласованное развитие агломерационных процессов в отношении всех населенных пунктов, включенных в состав агломерации, в которых действует единая государственная политика в сфере жилищного строительства и оценки эффективности инвестиционных проектов комплексного развития урбанизированных территорий.

Важность уточненного понятия состоит в том, что в рамках агломерационных процессов при развитии проектов комплексного развития

территорий в стране должна быть выработана единая методика выбора приоритетов для бюджетных инвестиций. Сравнивая между собой проекты агломерационного развития в крупных городах страны, распорядителю бюджетных средств рекомендуется отбирать наиболее эффективные и социально-значимые проекты в рамках всей страны и финансировать именно их, а не распределять ограниченные средства на всех, в том числе обладающих признаками точечной застройки (Гл.1.1., стр. 20-46).

2. Предложен ряд методических рекомендаций по стимулированию проектов комплексного развития территорий в отношении территорий пригородных сельских населенных пунктов, входящих в состав сформированных городских агломераций. Цель предложенных рекомендаций направлена на стимулирование жилищного строительства не только в ядрах агломерации, но и в субурбиях, т.е. в пригородах, с целью формирования из субурбий самостоятельных административных единиц, обладающих не только жилой, но и социальной инфраструктурой.

Новизной предложения является взаимоувязка процессов агломерирования территорий и механизмов стимулирования комплексного развития территории, а также предложение об исключении разделения между направлениями стимулирования комплексного развития городских населенных пунктов и комплексного развития сельских территорий в случае формализации городских агломераций и включения сельских населенных пунктов в состав таковых (Гл.2.1., стр.98-109).

3. Предложена авторская концепция реализации проектов комплексного развития территорий при помощи расширения роли финансового института развития жилищного строительства АО «ДОМ.РФ» в качестве федерального оператора государственных программ стимулирования реализации проектов в рамках федерального проекта «Жилье». В отличие от текущего механизма реализации проектов КРТ, где ключевую роль в этом процессе на стадии оценки потребности в бюджетных затратах на развитие инженерной инфраструктуры играют региональные власти, автором предлагается передать госкорпорации «ДОМ.РФ» полномочия по сбору, обработке, отбору и субсидированию заявленных проектов, предусматривающих реализацию мероприятий по комплексному развитию территорий в рамках реализации проектов жилищного строительства (Гл.2.3., Стр. 151-265)

4. Предложен усовершенствованный механизм отбора и финансирования проектов комплексного развития территорий, предполагающий оптимизированный порядок рассмотрения заявок на финансирование

(субсидирование) мероприятий, связанных с реализацией проектов комплексного развития территории.

Новизной авторского механизма является переход от существующего порядка формального оценивания проектов КРТ и расчета величины субсидирования путем произведения постоянной величины субсидии из федерального бюджета на площадь запланированного к строительству жилья, к углубленному анализу рассматриваемых проектов комплексного развития территорий. Сущность предлагаемого анализа заключается в оценке параметров экономической эффективности, маркетингового и риск-факторного анализа проектов. Усовершенствованный механизм позволит исключить государственную поддержку проектов жилищного строительства не направленных на улучшение качества жизни населения (Гл.3.1., Стр. 166-179).

5. На основе предложенного ранее механизма оценки проектов усовершенствована методика определения оптимальных объемов необходимого финансирования из консолидированного бюджета на цели реализации проектов комплексного развития территории, путем ввода системы корректирующих коэффициентов, влияющих на объем бюджетной поддержки исходя из степени социально-экономической значимости реализации конкретного проекта комплексного развития территории.

Новизной авторского подхода к оценке проектов является расчет интегрального показателя, зависящего от комплексности реализации тех и или иных проектов КРТ, включая объем СМР, наличие социальных объектов, рекреационных территорий, строительство дорог и расположения проекта внутри города или за его границами. После нахождения интегрального показателя он используется в корректировке базовой величины субсидии, которая используется в настоящее время. Апробация данной методики осуществлена на примере крупных проектов КРТ в Иркутской области. При этом сделан вывод о том, что какие-то из них по авторской методике не должны были получить субсидию от государства из-за низкого уровня комплексности, а какие-то наоборот получить большую сумму (Гл.3.2-3.3., Стр. 184-213).

Практическая значимость

Практическая значимость исследования заключается в том, что предложенная автором концепция государственного регулирования проектов КРТ может значительно повысить эффективность реализации института комплексного развития территорий в Российской Федерации. За счет сокращения финансирования некомплексных проектов, которые не обеспечивают повышение качества жизни населения, и увеличения финансирования более комплексных,

государство в целом может решить задачу повышения качества среды проживания населения страны. Помимо этого, внедрение авторского подхода приведет к экономии бюджетных средств за счет отказа от финансирования некомплексных проектов. В работе имеются справки о внедрении полученных результатов от Министерства строительства Иркутской области и финансово-строительной компании «Новый город», что подтверждает практическую значимость исследования как для органов власти, так и для бизнеса.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы в учебном процессе по различным дисциплинам, связанным с оценкой инвестиционной привлекательности проектов и с градостроительным проектированием, например: «Градостроительное проектирование», «Организация и планирование деятельности строительной организации», «Управление инвестициями в строительстве», «Экономика строительного предприятия», «Девелопмент» и др..

Апробация работы

По теме диссертационного исследования опубликовано 9 научных работ, общим объемом 4,85 п. л., в т. ч. авторских — 4,51 п. л., включая 5 статей в научных журналах, определенных ВАК Министерства науки и высшего образования РФ, общим объемом 3,48 п. л., в т. ч. авторских — 3,14 п. л., в которых нашли отражение теоретические принципы и результаты работы.

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

Выявленные недостатки, замечания и рекомендации

Несмотря на высокое качество проведенного исследования диссертация Азорина М.Ю. обладает рядом недостатков или нераскрытых вопросов. К ним можно отнести следующие.

1. На рис. 1.6. на странице 45 диссертации, приведена схема развития института городской агломерации. На схеме в блоке Задачи приведена такая задача как *Гармонизация работы с информационными системами*. В дальнейшем в диссертации автор больше не возвращался к раскрытию этой задачи.

Соответственно непонятно о каких информационных системах идет речь при развитии агломерации и какова их роль в развитии агломерационных процессов.

2. Раздел 1.2. диссертации посвящен глубокому анализу эволюции подходов к комплексному развитию территорий в Градостроительном кодексе, начиная с развития застроенных территорий, комплексного устойчивого развития территорий, комплексного развития территорий в 4-х различных вариантах. Несомненно, это важная часть работы, но она относится больше к научной специальности Градостроительство. Автором не проведено обоснование влияние различных нормативно-закрепленных вариантов комплексного развития территорий на экономику и эффективность этих проектов, на экономические эффекты для городов. Необходимо уточнить этот вопрос в процессе защиты.

3. Раздел 1.3. у автора посвящен еще одному направлению комплексного развития территорий, в схематичном виде представлены варианты комплексного развития сельских территорий (КРСТ). Несмотря на системный подход к изучению КРСТ возникает рассогласование этого раздела и всей остальной работы, хоть они все и посвящены теме КРТ, поскольку все остальные предложения автора по сути заключаются в обосновании застройки пригородов многоэтажной застройкой и оценки ее комплексности. При этом у госпрограммы Комплексного развития сельских территорий целями являются повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах и сохранение доли сельского населения в общей численности населения Российской Федерации. То есть эта программа направлена на повышение качества жизни именно сельских жителей, обеспечении их жильем, обеспечении их социальными объектами. Все это как правило относится к малоэтажному жилью, с низкой плотностью застройки и т.п. При этом автором в дальнейшем одним из самых ключевых показателей комплексности обозначается значительный объем СМР. Необходимо уточнить какая связь между КРСТ и остальными научными результатами?

4. На рис. 2.2., стр. 104 диссертации приведен комплекс обязательных подготовительных мероприятий для того, чтобы дальнейшие предложения автора могли быть внедрены. Если с вопросом принятия Закона об агломерациях все понятно, то что означает пункт – Разработка формы положения «Об общих принципах организации городских агломераций»? Для чего по мнению автора этот документ, что он должен содержать и почему без него невозможно признание агломерации, а самое главное, почему без него невозможно проводить проекты КРТ на территории агломерации? Ведь основная идея автора в работе в том, что необходимо заниматься тщательным отбором проектов КРТ и финансировать более комплексные именно в составе агломераций.

5. Пожалуй, самый важный вопрос заключается в том, что автор свое исследование привязывает к уже не действующей программе поддержки строительства инженерных сетей к строящимся жилым комплексам, которая получила название «Стимул». Но программа уже прекратила свое действие на данный момент времени, что ставит под вопрос актуальность некоторых результатов, выносимых автором на защиту, а именно усовершенствованного механизма отбора и финансирования проектов комплексного развития территорий и механизма оценки проектов при помощи интегрального показателя. Ведь если нет фиксированной величины субсидии за каждый построенный квадратный метр жилья, то и умножать интегральный коэффициент не на что и незачем.

Отмеченные недостатки в целом не снижают несомненных достоинств диссертации как научного изыскания, а защищаемая Азориным М.Ю. диссертационная работа представляет собой самостоятельно выполненное, цельное и законченное научное исследование.

Соответствие диссертации научной специальности

Результаты диссертационной работы Азорина М.Ю. по своему содержанию и выводам соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью): 6.3. Теоретические, методологические и методические основы оценки эффективности инвестиционных проектов в строительстве. 6.15. Государственное регулирование в строительстве. Государственная политика в сфере жилищного строительства. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Общее заключение

Диссертационное исследование вносит существенные инновационные предложения в развитие строительного комплекса страны путем модернизации подходов к комплексному развитию территорий, текст глав логичен и системно связан между собой, при этом в каждой главе присутствуют какие-то новые результаты и положения, предлагаемые автором и выдвигаемые для защиты, что свидетельствует о личном вкладе Азорина М.Ю. в экономическую науку.

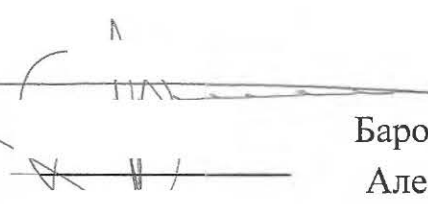
Сформулированные в работе предложения логичны, аргументированы и научно обоснованы. Автор показал себя профессионалом в области комплексного развития территорий, и особенно в условиях агломерационных процессов, что приводит к освоению пригородов крупных городов с использованием инженерных коммуникаций этих городов.

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 Азорин М.Ю. заслуживает присвоения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

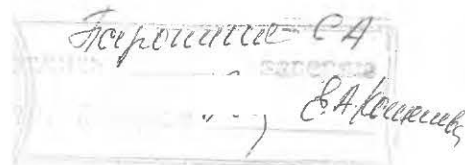
Отзыв обсужден и одобрен на расширенном заседании кафедры экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (протокол № 4 от «01» ноября 2024 г.)

Заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», д.э.н., профессор



Баронин Сергей Александрович




Сергей Александрович Баронин

Организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (ФГБОУ ВО ПГУАС)

Почтовый адрес: 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 28

Тел: 8 (8412) 497277

E-mail: office@pguas.ru

Баронин Сергей Александрович


Заведующий кафедрой экспертизы и управления недвижимостью ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», д.э.н., профессор.

Адрес: 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 28

Тел: 8 (8412) 497277

E-mail: baron60@inbox.ru

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


С.А. Баронин
15.11.2024