

ОТЗЫВ

официального оппонента, доктора экономических наук, профессора Костецкого Николая Филипповича на диссертацию Файзрахмановой Яны Искандаровны «Управление развитием застроенных территорий», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)» в диссертационный совет Д212.184.03 при Пензенском государственном университете архитектуры и строительства

Актуальность темы исследования.

Жилье является одной из основных, приоритетных потребностей для каждого человека, каждой семьи и во многом определяет их социальное и экономическое поведение. Наличие и качество жилья влияет на здоровье человека, его психологическое состояние, производственную деятельность, отражает материальное благосостояние граждан, а жилищный фонд, его долговечность и комфортность являются недвижимым национальным богатством страны.

В настоящее время усложняется решение проблемы обеспеченности населения доступным и комфортным жильем вследствие ограниченности земельных ресурсов по всем административным единицам, входящим в состав Российской Федерации. В связи с этим, возникает острая необходимость совершенствования процесса управления развитием застроенных территорий и освоения городских свободных площадок под застройку посредством формирования эффективно функционирующей организационной системы. Комплексность поставленной задачи заключается в том, что развитие застроенных территорий требует одновременного решения ряда проблем: переселение граждан из ветхого и аварийного фонда, увеличение объемов нового жилищного фонда, преобразования облика города, экологизация и

повышение энергоэффективности жилой застройки, т.е., речь идёт о формировании современной комфортной среды обитания человека.

Управление развитием застроенных территорий является сравнительно молодым, быстро развивающимся направлением науки, которое находит широкое практическое применение, но еще не достигло уровня завершенности базовых концепций, понятий, подходов, методов, знаний.

Целый ряд важных для практической работы вопросов требует дальнейшего изучения. К их числу автор справедливо относит проблемы определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории, повышение эффективности взаимодействия органов государственного управления, формирование организационной системы, в которой учтены интересы всех участников, вовлечённых в процесс развития территорий. Что в конечном итоге определило цель диссертационного исследования

Степень обоснованности научных положений, выводов рекомендаций, сформулированных в диссертации, их достоверность и новизна.

Следует отметить высокую степень обоснованности научных положений диссертационного исследования, обусловленную тем, что в процессе исследования использована обширная теоретическая и методическая база, в частности: принципы системного подхода, функционально-структурного моделирования, логического анализа, статистические, программно-целевые методы.

В качестве объекта исследования, автор определяет «управление развитием застроенных территорий», приводя следующую трактовку (стр. 89 в диссертации, стр.10 в автореферате): это циклический процесс управления качественными изменениями для преобразования определенной городской территории с переводом ее технических элементов и экономических параметров на более высокий, соответствующий современным требованиям уровень, путем эффективного взаимодействия всех его участников – представителей органов власти, инвесторов, населения и различных

юридических лиц. Очевидно, что это толкование охватывает широкий спектр процессов при управлении. В связи с этим, в работе значительное место отведено систематизации понятий по характеру входящих в их состав видов работ (стр.83 в диссертации, стр. 9 в автореферате). Важность решения данной задачи обусловлена тем, что в работах по преобразованию городской среды применяются формулировки, которые не имеют однозначного толкования, отдельные понятия принимаются за синонимы. Предложенная в работе систематизация понятий по преобразованию городской среды обобщает и описывает каждое из них, что является, несомненно, полезным вкладом в объективное представление о терминах, связанных с преобразованием городской среды.

Предложенная в работе концепция управления развитием застроенных территорий позволила диссертанту выделить основные процессы и сформировать организационную систему, в которой учтены интересы всех участников (стр. 132 в диссертации, стр. 13 в автореферате). Приняв в качестве регулятора баланса интересов основных участников формирование начальной стоимости права на развитие застроенной территории, диссертант разработал методику ее определения с понижающими коэффициентами территориальности, а также предусмотрел применение дисконтирования из-за долгосрочности реализации права на развитие застроенной территории (стр. 148-149 в диссертации, стр. 14-15 в автореферате).

Для повышения эффективности управления развитием застроенных территорий, автором предложены показатели, позволяющие определить эффективность взаимодействия органов власти, что упрощает поиск узких мест в управлении для своевременного их предотвращения (стр. 161-164 в диссертации, стр. 16-17 автореферат). Отличительной особенностью последних является расчет показателей с учетом определенных поправок, которые вносятся в процессе подготовки площадки под развитие, а также ожидаемых поступлений. Интересным критерием является коэффициент надежности по принимаемым документам, который фактически отражает согласованность

действий органов власти. Автором создан порядок определения эффектов для каждого участника в процессе реализации права на развитие застроенных территорий на любом из его этапов, что дает возможность проводить балансировку интересов участников (стр. 155-160 в диссертации, стр. 16 в автореферате).

Общие замечания по работе

Наряду с общей положительной оценкой представленной научной работы, необходимо остановиться на некоторых дискуссионных моментах, требующих дальнейшего исследования:

1. Представленная в диссертации схема на стр.14 не нашла дальнейшего развития, что не позволяет оценить степень влияния развития застроенных территорий на эффективность национального проекта «Доступное и комфортное жильё гражданам России». Кроме этого переселение граждан из ветхого и аварийного жилья не является самостоятельным национальным проектом.
2. Весь перечень понятий, представленный в обзоре на стр.19-26 в диссертации нужно было вынести в приложение.
3. При рассмотрении зарубежного опыта автором недостаточно полно раскрыты существующие преимущества и недостатки применяемых ими методов, а также возможность их адаптации к российским условиям (стр.29-44 в диссертации).
4. Отдельные теоретические положения целесообразно было бы представить перед практическими результатами в третьей главе, что усилило обоснованность суждений (стр. 45-51 в диссертации).
5. Представленные на рис. 2.4 Схема этапов жизненного цикла жилой застройки с учётом износа и на рис. 2.7 Схема развития застроенных территорий в жизненном цикле жилой застройки вызывают вопрос: речь идёт об отдельном здании или жилой застройке в целом? И как укладываются циклы

110-150 лет в непрерывный процесс развития различных территориальных образований? (стр.85, 87,88 в диссертации).

6. Представленная информация по проблемным площадкам в п. 2.2 с указанием недобросовестных инвесторов не подкреплена ссылками на источники информации (стр.98-99 в диссертации).

7. На странице 126 в диссертации приводится организационная схема взаимодействия органов власти с инвестором в процессе управления развитием застроенных территорий, цель которой не понятна.

8. Результаты апробации целесообразно было перенести из приложений в основную часть диссертации (приложение Д, Ж, К).

В целом, данные замечания не снижают достоинств диссертационного исследования Файзрахмановой Яны Искадаровны и не влияют на общую положительную оценку данной работы.

Соответствие диссертации и автореферата требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней

Содержание автореферата Файзрахмановой Яны Искадаровны отражает основные научные положения диссертационного исследования. По структуре, содержанию и техническому исполнению автореферат и диссертация соответствуют требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней.

Текст диссертации сбалансирован, иллюстрирован рисунками, таблицами и формулами. Рисунки имеют хорошую графику, информативны, лаконичны и хорошо доносят суть иллюстрируемой идеи. Таблицы наглядны, формулы рационально расположены в тексте, обладают четкостью и строгостью содержания. Список литературы оформлен в соответствии с действующим стандартом.

Личный вклад соискателя в разработку научной проблемы
Полученные в процессе исследования результаты характеризуются новизной и

обладают существенной научной ценностью, так как они предлагают не только теоретические инструменты, но и механизмы их практического применения для решения вопросов повышения эффективности управления развитием застроенных территорий. В частности, к ним относятся исследованные диссертантом вопросы по уточнению понятия «управление развитием застроенных территорий», оценке начальной стоимости права на развитие застроенных территорий, определению эффективности взаимодействия органов власти, эффектов для каждого участника процесса развития застроенных территорий, что позволило сформировать организационную систему управления развитием застроенных территорий, учитывающую интересы каждого участника этого сложного процесса.

Предложенные автором научные подходы не только вносят свой вклад в общую теоретическую базу управления развитием застроенных территорий, но и способствуют развитию прикладной методологии управления.

Сформированные в работе практические рекомендации могут применяться в различных субъектах РФ в процессе управления развитием застроенных территорий. Все это говорит в пользу научно-практической ценности диссертационной работы.

Достоверность полученных результатов проверена на конкретных площадках, выделенных под развитие. Научная апробация результатов исследования подтверждается публикацией основных положений диссертации в научно-технических периодических изданиях, участием во всероссийских международных конференциях, симпозиумах, а также использованием теоретических и практических рекомендаций в деятельности Департамента строительства и архитектуры г. Самара.

Заключение по диссертационной работе

Диссертация Файзрахмановой Яны Искандаровны «Управление развитием застроенных территорий» представляет собой законченную научно-квалификационную работу, выполненную на высоком теоретическом и

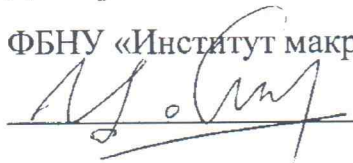
методическом уровне и соответствующую требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней.

Публикации автора по теме диссертации корректно отражают основные положения диссертационного исследования, раскрывают его содержание и выполнены в объеме, соответствующем требованиям к кандидатским диссертациям. Полученные соискателем новые научные результаты, обладают существенной теоретической и практической значимостью.

На основании изложенного считаю, что представленная на защиту диссертация «Управление развитием застроенных территорий» полностью соответствует требованиям ВАК РФ, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами» (строительство), а ее автор, Файзрахманова Яна Искандаровна, заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата экономических наук.

Официальный оппонент:

Доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник
ФБНУ «Институт макроэкономических исследований»



Костецкий Николай Филиппович

Подпись Костецкого Н.Ф. заверяю Учёный секретарь

ФБНУ ИМЭИ, к.э.н.


А.Н. Чернышов

1-Хорошевский проезд, д. За, стр. 1 Москва 127884, т. (495)653-10-03

E-mail IMEI@isr.ru

