

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

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 предприятием, отраслями, комплексами» (строительство)

Проблема повышения темпов жилищного строительства в целях увеличения обеспеченности населения жилищным фондом, отвечающим современным требованиям, принадлежит к числу наиболее важных среди социально-экономических проблем развития российского общества. От ее решения во многом зависит качество жизни населения, уровень развития общества в целом.

Одним из актуальных направлений решения указанной проблемы является переход от освоения новых незастроенных территорий к редевелопменту территорий с устаревающей и деградирующей застройкой, что позволяет придать им новую динамику, сократить издержки на создание новых транспортных путей, иные, в том числе, социальные издержки.

Вместе с тем, переход к преимущественно интенсивному использованию городских территорий ставит и ряд новых проблем, в том числе, таких как стимулирование интереса застройщиков к преобразованию освоения новых территорий, согласование интересов бизнеса, органов государственного управления и городского сообщества в процессе редевелопмента и др.

В этой связи, исследование, проведенное соискателем, целью которого является разработка механизмов повышения эффективности управления развитием застроенных территорий, является, безусловно, актуальным.

Представленная на отзыв работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы (включает 165 наименований) и семи приложений. Объем - 183 страницы машинописного текста (не считая приложений), в работе имеется 20 таблиц, 12 рисунков и 7 приложений.

В первой главе автором проведен содержательный теоретический анализ понятий в области преобразования городской среды. При этом в качестве анализируемых источников выступают труды и ученых-экономистов, и строителей, и иных специалистов, рассмотрены также трактовки и из других источников, что указывает на широкий экономический кругозор диссертанта. Однако при рассмотрении зарубежного опыта это

выливается в недостаток, так как автор злоупотребляет использованием положений иностранных или отечественных авторов в ущерб собственному анализу и основанным на нем выводам. Кроме того, используемая в первой главе литература, затрагивает преимущественно общие подходы к преобразованию жилой застройки, не имея четкой ориентации на анализ процесса развития застроенных территорий.

Автор оригинально подошел к представлению жизненного цикла застройки территории города, который позволил учесть зависимость между степенью износа и проводимыми видами работ, направленными на поддержание здания в должном состоянии. В результате выполненных исследований, автор провел систематизацию рассмотренных понятий и предложил авторское понятие «управление развитием застроенных территорий», которое учитывает цикличность данного процесса.

Во второй главе проведен анализ общего состояния строительного комплекса и связанных с ним показателей в единстве с анализом процесса развития застроенных территорий на примере г. Самара. Выделив проблему определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий в качестве одной из наиболее существенных, автор провел детальный анализ существующих подходов к решению указанной проблемы в различных субъектах РФ на основе исследования методик, утвержденных на местном уровне. При этом, однако, рассматривая и подробно описывая каждую из методик, автор очень кратко говорит об их недостатках и, в связи с чем предлагаемая в третьей главе работы авторская методика не содержит обоснованности сделанного выбора в пользу отдельных критериев.

В третьей главе работы формулируется авторский подход к оценке эффективности взаимодействия органов власти в процессе управления развитием застроенных территорий, хотя подчас используются хорошо известные в экономике формулы. Считаю, что было бы целесообразным введение автором обобщающего показателя, который позволил бы определять степень эффективности в процентах, а не по отдельному критерию.

Оценивая работу в целом, можно утверждать, что она представляет собой актуальное и зрелое исследование, в котором при помощи современного научного инструментария анализируется проблема повышения эффективности управления развитием застроенных территорий. Нельзя не отметить логичную последовательность заявленных и реализованных в диссертации задач, по каждой из которых автору удалось получить определенный результат, содержащий научную новизну.

Достоверность теоретических и практических положений, содержащихся в работе, базируется на подробном анализе трудов зарубежных и отечественных ученых, на использовании различных специальных методов научного исследования, а также на апробации рекомендаций в практической деятельности и публикациях автора. Практическая значимость проведенного исследования обуславливается применимостью разработанных теоретических основ и практических рекомендаций в Департаменте строительства и архитектуры г. Самара.

Научная новизна диссертационного исследования Файзрахмановой Я.И. заключаются в теоретических и практических рекомендациях по повышению эффективности управления развитием застроенных территорий. К существенным научным результатам работы можно отнести следующие:

1. Предложено авторское понятие «управления развитием застроенных территорий».
2. Представлена организационная система управления с учетом соблюдения интересов основных участников.
3. Предложены рекомендации по определению начальной стоимости права на развитие застроенной территории, которая лежит в основе регулирования сочетаемости интересов основных участников.

Наряду с несомненными достоинствами работы в диссертации имеются также недостатки и спорные положения, среди которых отметим следующие:

1. Анализируя множество определений ( сс. 16-28), связанных, так или иначе, с проблемой, рассматриваемой в диссертации, автор не проводит необходимой классификации исследуемых понятий (модернизация, реставрация, редевелопмент и т.д.), что существенно снижает ценность проведенного анализа.

2. В качестве одного из направлений совершенствования существующего механизма управления развитием застроенных территорий автором выделяется такое, как «организация контроля органами власти за реализацией договора и исполнением обязательств инвестором до момента завершения строительства» (с.117). Безусловно, функция контроля существенна, однако, гораздо более важное значение имело бы усиление роли органов власти как субъектов, обеспечивающих согласование интересов участников процессов преобразования застроенных территорий.

3. В работе много внимания уделено вопросам повышения эффективности деятельности органов власти по управлению процессами развития застроенных территорий. Однако, часть из предлагаемых автором показателей, по которым предлагается оценивать эффективность, носит достаточно формальный характер,

например, показатель количества решений, принятых органами власти (с. 164) и некоторые другие. Кроме того, в работе отсутствует обобщающий показатель по оценке эффективности взаимодействия органов власти в процессе управления развитием застроенных территорий (сс. 161-164).

4. Недостаточно раскрыта информация по предлагаемым автором поправкам при оценке эффективности взаимодействия органов власти (стр.161-164) и не показано их влияние на эффективность взаимодействия органов власти в процессе реализации проектов развития застроенных территорий.

5. Отдельные аналитические таблицы, сформированные автором, требуют актуализации, такие, например, как таблица 2.10 стр.93 и 2.11 стр.95.

6. Весьма обширный материал вынесен автором в приложения, однако, как представляется, часть его является излишней (например, Приложение Б, где приводятся общеизвестные методы оценки недвижимости), а часть могла бы более подробно рассмотрена в основном тексте работы.

7. В целях большего обоснования предлагаемой автором методики было бы целесообразным рассчитать ее эффективность для основных участников процесса развития застроенных территорий по нескольким площадкам.

7. В работе присутствуют стилистические и грамматические ошибки, затрудняющие восприятие текста, чего можно было бы избежать при более тщательной работе с текстом диссертации.

Указанные недостатки и замечания не затрагивают основных теоретических положений и практических рекомендаций, сделанных автором в ходе исследования, и не влияют на общую положительную оценку исследования. Представленная к защите диссертация написана на актуальную тему, сделанные в работе выводы отличаются научной новизной, достоверностью и обоснованностью. Материалы диссертации изложены в четкой логической последовательности. Автореферат и научные публикации автора достаточно полно отражают содержание диссертации и характеризуют автора как высококвалифицированного специалиста, владеющего современными методами научных исследований. Диссертация Файзрахмановой Яны Искандаровны представляет собой научно- квалификационную работу, в которой содержится решение задачи, имеющей существенное значение для соответствующей отрасли знаний. Диссертация соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней» № 842 от 24.09.2013 года, предъявляемым к кандидатским диссертациям.

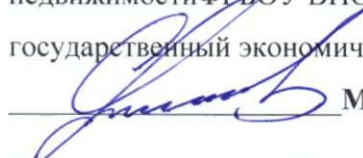
На основании вышеизложенного считаю, что Файзрахманова Я.И. заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами» (строительство).

Официальный оппонент:

Доктор экономических наук, профессор,

заведующий кафедрой менеджмента

недвижимости ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский  
государственный экономический университет»



Максимов Сергей Николаевич

Адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. <sup>ул^&фЖя\*&Б</sup>

Телефон: (812) 712-90-68, доб. 7332

E-mail: [maksimov.s@unecon.ru](mailto:maksimov.s@unecon.ru)



Подпись заверяю  
Начальник Управления документооборота  
 А.И. Клюка  
«20» апреля 2015 г.