

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

диссертационного совета Д212.184.03 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» по диссертации Файзрахмановой Яны Искандаровны на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от «13» мая 2015 г. № 3

о присуждении Файзрахмановой Яне Искандаровне, гражданке Российской Федерации ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Управление развитием застроенных территорий» принята к защите 12 марта 2015 г., протокол №2 диссертационным советом Д 212.184.03 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» Министерства образования и науки РФ, 440028, г. Пенза, улица Германа Титова, 28, приказ Министерства образования и науки РФ №174/нк от 02.11.2012 года о создании диссертационного совета.

Соискатель Файзрахманова Яна Искандаровна 1986 года рождения.

В 2008 году соискатель окончила Самарский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «экономист-менеджер». В 2010 году поступила в заочную аспирантуру по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство). В настоящее время работает в должности ассистента кафедры «Экономика» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет».

Диссертация выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Самарский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки РФ.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор Иваненко Лариса Викторовна, профессор кафедры «Экономика города и муниципального управления» ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет» Министерства образования и науки РФ.

Официальные оппоненты:

1. Максимов Сергей Николаевич – доктор экономических наук, профессор кафедры «Менеджмент недвижимости» ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»;

2. Костецкий Николай Филиппович, доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник ФБНУ «Институт макроэкономических исследований» Министерства экономического развития РФ

дали положительные отзывы о диссертации.

Ведущая организация – ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет» дала положительное заключение (заключение составлено Федосеевым Вадимом Николаевичем, доктором технических наук, профессором, заведующим кафедрой «Организация производства и городского хозяйства» и Петрухиным Александром Борисовичем, доктором экономических наук, профессором, проректором по научной работе, профессором кафедры «Организация производства и городского хозяйства» и утверждено ректором ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет» доктором технических наук, профессором Робертом Мишаевичем Алояном), в котором указано, что результаты, полученные соискателем, характеризуются научной новизной и практической ценностью для повышения эффективности управления развитием застроенных территорий. Полученные автором результаты достоверны, выводы и рекомендации обоснованы. Диссертационная работа соответствует требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук.

Соискатель имеет 19 научных работ по теме диссертационного исследования общим объемом 11,5 п.л., из них 6 статей опубликованы в изданиях перечня ВАК РФ, 13 работ опубликованы в журналах, материалах международных и всероссийских конференций, личный вклад автора составляет 6,38 п.л.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

1. Файзрахманова, Я.И., Артемьева С.С. Особенности развития застроенных территорий городского округа Самара [Текст] / Я.И. Файзрахманова, С.С. Артемьева // В мире научных открытий. – 2011. – №10.2(22). С.845–857. – 0,34 п.л. (перечень ВАК).

2. Файзрахманова, Я.И., Ларкина, А.А. Порядок построения организационно-экономического механизма управления развитием застроенных территорий [Текст] / Я.И. Файзрахманова, А.А. Ларкина // Вестник Самарского государственного университета. – 2011. – №6(87). С.61–69. – 0,52 п.л. (перечень ВАК).

3. Файзрахманова, Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития застроенных территорий [Текст] / Я.И. Файзрахманова // В мире научных открытий. – 2011. – №3(15). С.298–306. – 0,39 п.л. (перечень ВАК).

4. Файзрахманова, Я.И., Артемьева С.С. Социальные проблемы в процессе развития застроенных территорий [Текст] / Я.И. Файзрахманова, С.С. Артемьева // Современные исследования социальных проблем (электронный журнал). – 2011. – №3(20). С.305–314. – 0,42 п.л. (перечень ВАК).

5. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Создание организационной системы управления развитием застроенных территорий [Текст] / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Вестник Университета Управления, Москва. – 2013. - №. С.137-148. – 0,57 п.л. (перечень ВАК).

6. Файзрахманова, Я.И., Иваненко Л.В. Формирование универсальной методики определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории [Текст] / Я.И. Файзрахманова, Л.В. Иваненко // Вестник Поволжского государственного университета сервиса. Серия Экономика. – 2013. – №1(27). С.23–29. – 0,65 п.л. (перечень ВАК).

На диссертацию и автореферат поступили отзывы от: 1) д.э.н., профессора департамента администрирования НИУ ВШЭ «Санкт-Петербургской школы социальных и гуманитарных наук» Малеевой Т.В.; 2) д.э.н., профессора кафедры

«Экономические науки» «Минского государственного лингвистического университета» Усоского В.Н.; 3) д.э.н., профессора, заместителя заведующего кафедрой «Корпоративное управление» ФГБОУ ВПО «Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ» Дуканич Л.В.; 4) д.э.н., профессора, заведующей кафедрой «Экономика и управление организацией» ФГБОУ ВПО «Самарского государственного технического университета» Гагаринской Г.П.; 5) д.э.н., профессора, заведующего кафедрой «Экономика и основы предпринимательства» ФГБОУ ВПО «Воронежского государственного архитектурно-строительного университета» Гасилова В.В.; 6) д.э.н., профессора кафедры «Экономика и управление в строительстве» ФГБОУ ВПО «Государственного университета управления» Серова В.М.; 7) д.э.н., профессора кафедры «Экономика и менеджмент в строительстве» ФГБОУ ВПО «Петербургского государственного университета путей и сообщения Императора Александра I» Голиковой Ю.А.

Все отзывы положительные. В них отмечены следующие критические замечания: отсутствие расшифровки понятия «права на развитие застроенной территории»; недостаточно полно раскрыта новизна входящих показателей в методику определения начальной стоимости права; отсутствие схемы жизненного цикла в автореферате; уделено недостаточное внимание анализу состояния застроенных городских территорий; целесообразным представляется провести расчеты по методике определения начальной стоимости права на развитие застроенной территории на примере нескольких городов; не представлены формулы расчета экономического эффекта для каждого из участников; расчеты эффектов для каждого из участников необходимо представить на примере нескольких городов; необходимо более подробно раскрыть содержание поправок, которые использованы в формулах по оценке эффективности взаимодействия органов власти; целесообразно рассмотреть практические результаты по таким параметрам, как значение площади ввода нового жилищного фонда, ветхого и аварийного фонда, изменение уровня обеспеченности населения жильем по результатам реализованных прав на развитие застроенных территорий; не представлен экономический эффект развития застроенных территорий, получаемый для экономики города в целом, и для строительной сферы в том числе; недостаточно наглядна организационная схема ввиду отсутствия пояснений по функциям, которые выполняет каждый из участников.

Выбор официальных оппонентов Н.Ф. Костецкого и С.Н. Максимова обосновывается их профессионализмом и соответствием тематике диссертационного исследования, что подтверждено наличием монографий, научно-методических и научных работ, опубликованных в ведущих рецензируемых изданиях, научно-практической деятельностью по проблеме диссертационного исследования Я.И. Файзрахмановой.

Выбор ведущей организации ФГБОУ ВПО «Ивановский государственный политехнический университет» обусловлен тем, что на кафедре «Организация производства и городское хозяйство» ведутся научные исследования по вопросу формирования доступного жилья, по результатам научно-исследовательской кафедры ежегодно публикуется по 30 статей, тезисов и докладов, кафедра участвует в госбюджетных научно-исследовательских работах, посвященные проблемам совершенствования организационной, социальной и экономической структуры в строительном производстве, а также формирования микро и макроэкономических

условий развития жилищно-строительного комплекса, кафедра принимала участие в разработке и реализации федеральных и муниципальных программ по заказу Администрации г. Иваново и Ивановской области.

Диссертационный совет отмечает, что на **основании выполненных соискателем исследований получены следующие наиболее существенные результаты, отличающиеся научной новизной:**

- на основе систематизации понятий (П.Г. Грабового, В.А. Харитонов, В.И. Травина, В.Г. Хайкина, Л.В. Хихлухи, А.Н. Спивака и др.), связанных с преобразованием городских территорий на уровне муниципалитета, административного района города, комплекса зданий и сооружений, отдельного здания или сооружения **уточнено** определение понятия «развитие застроенных территорий» как процесса управления качественными изменениями для увеличения объема жилищного фонда, сохранения архитектурно-планировочного облика и историко-культурного наследия города, совершенствования инженерно-инфраструктурных систем и улучшения экологического состояния городской среды, что позволяет определить занимаемую им позицию в процессе развития городских территорий (стр. 17-28, 82-84);

- **выявлены** особенности развития застроенных территорий в рамках жизненного цикла жилой застройки, в частности: определены период начала и окончания процесса развития застроенных территорий в соответствии с выделенными этапами в жизненном цикле жилой застройки, виды работ, выполняемые на характерных этапах развития застроенных территорий, что позволило конкретизировать понятие «управление развитием застроенных территорий» (стр. 29-65, 85-90);

- **предложена** организационная схема взаимодействия участников развития застроенных территорий, которая учитывает, в отличие от порядка взаимодействия, прописанного в Градостроительном Кодексе РФ, выявленный дополнительный этап управления – контроль со стороны органов власти, что позволяет законодательно закрепить ответственность инвестора за исполнение обязательств в процессе реализации договора на право развития застроенных территорий (стр.115-119);

- **разработана** методика формирования начальной стоимости права на развитие застроенной территории, отличающаяся от существующих в Саратовской, Тюменской, Тамбовской, Московской областях, Санкт-Петербурге, Ямало-Ненецком автономном округе, Республике Адыгея, порядком расчета коэффициентов территориальности и используемого материала, а также введением коэффициента дисконтирования, что позволяет учитывать интересы каждого из участников и устанавливать оптимальную стоимость данного права (стр.102-113, 135-154);

- **разработана** система управления развитием застроенных территорий, которая в отличие от подходов А.И. Полянского и Л.И. Кошкина, основана на использовании организационной схемы взаимодействия участников развития застроенных территорий с учетом предложенного дополнительного этапа, методики определения начальной стоимости права на развитие застроенных территорий и применении предложенных методических рекомендаций по определению эффекта организационного взаимодействия органов власти и эффектов реализации права развития застроенных территорий для каждого из участников, что способствует повышению эффективности управления развитием застроенных территорий (114-134);

- **обоснованы** методические рекомендации по определению эффекта организационного взаимодействия органов власти и эффектов реализации права развития застроенных территорий для каждого из участников, отличающиеся от имеющихся подходов О.В. Хохлова и Г.У. Козачуна, порядком расчета входящих показателей, что позволяет определить экономическую эффективность управления процессом развития застроенных территорий (154-166).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

– доказаны положения, вносящие вклад в дополнение и развитие теории и методологии управления городскими территориями П.Г. Грабового, В.А. Харитоновой, А.Л. Шагина, А.А. Афанасьева, Е.П. Матвеева, В.Л. Вольфсона, В.И. Травина, И.В. Дроздовой, В.Г. Хайкина, П.С. Большакова, О.Э. Туфлиной, Л.В. Хихлухи, А.Н. Спивака, Б.С. Платонова, М.А. Мигалиной, Г.У. Козачуна, Н.С. Катьяновой, В. Гладкова, М.К. Беляева, К.А. Лиджиева и других ученых;

– использован комплекс существующих базовых методов исследования, в том числе совокупность экономико-математических принципов и методов, сравнительного и логического анализа количественных признаков, метод статистической обработки информации применительно к проблематике диссертации, а также законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации в области градостроительства, данные Росстата, отчетность органов местного самоуправления, данные Департамента строительства и архитектуры г. Самара, Администрации г. Самара, Департамента финансов и управления торгов г. Самара;

– изложены методы оценки начальной стоимости права на развитие застроенной территории, а также определения эффектов управления и реализации права развития застроенных территорий.

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

– использование методических рекомендаций по управлению развитием застроенных территорий на основе теоретических выводов диссертации будет способствовать повышению эффективности преобразования застроенных городских территорий и увеличению инвестиционной привлекательности выставляемых на аукцион прав на развитие застроенных территорий;

– предложена методика определения начальной стоимости права, которая может быть использована органами власти, ответственными за подготовку конкурсной документации на проведение аукционов;

– методические рекомендации по определению эффекта взаимодействия органов власти, а также эффективности реализации права развития застроенных территорий для каждого из участников могут использоваться органами власти при прогнозировании результатов деятельности по проектам, самими организациями - для определения целесообразности реализации выбранного проекта и установления максимальной цены на аукционе.

Оценка достоверности результатов исследования:

– теоретическая часть работы построена на использовании в качестве теоретической и методологической базы трудов отечественных и зарубежных ученых, таких как: А.И. Полянский, Л.И. Кошкин, А.Ю. Жданькова, И.В. Бушуев, Р.Г. Маннапов, Л.Г. Ахтариев, В.М. Васильев, Ю.П. Панибратов, С.Д. Резник, В.А. Хитров,

С.Н. Максимов, С.А. Баронин, Н.Ф. Костецкий, Д.И. Меньшаков, Б.Б. Хрусталеv, Р.В. Голощапов, А.Г. Пятков, А.И. Радченко, В.М. Манохин, Б.Н. Курашвили, И.А. Василенко, Н.М. Добрынин, А.В. Алехин, Н.Б. Антонов, А.В. Пикулькин, Т.И. Хаметов, А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев, О.В. Калиниченко, Е.Д. Трушковская, И.В. Дроздова, О.В. Хохлов, Г.У. Козачун, Г.М. Загидуллина, Г.М. Харисова, Р.М. Сиразетдиновым в области решения проблем, связанных с организационным управлением жилищным фондом, исследованием теоретических вопросов государственного управления и регулирования экономики города, расчета эффективности преобразования застроенных городских территорий;

– идея исследования базируется на обобщении передового опыта, идеях и представлениях исследователей по управлению преобразованием застроенных городских территорий;

– использованы современные методы сбора и обработки исходной информации, позволившие провести анализ значительного объема эмпирического материала, что способствовало более полному анализу проблем повышения эффективности управления развитием застроенных территорий.

Личный вклад соискателя состоит в:

– непосредственном участии соискателя в получении и обработке исходных статистических данных посредством методов сбора, анализа, оценки с целью проведения расчетов по предлагаемой универсальной методике и по эффектам управления и реализации права развития застроенных территорий;

– обработке и интерпретации данных официальной статистики, связанных с процессом управления развитием застроенных территорий;

– апробации результатов исследования в органах власти, занятых подготовкой конкурсной документации к аукциону, а также использование теоретических и практических материалов для составления лекционных и практических программ по соответствующим дисциплинам;

– публикациях результатов исследования в 19 научных работах по теме диссертационного исследования общим объемом 11,5 п.л., из них 6 в изданиях перечня ВАК РФ, 13 работ опубликованы в журналах, материалах международных и всероссийских конференций (личный вклад автора составляет 6,38 п.л.). Диссертация охватывает основные вопросы поставленной научной задачи и соответствует критерию внутреннего единства, что подтверждается наличием последовательного плана исследования в области разработки теоретических и практических рекомендаций по повышению эффективности управления развитием застроенных территорий.

Представленные в диссертационном исследовании научные положения соответствуют формуле и области исследования специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»: экономика, организация, управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»: 1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики»; 1.3.59 «Методологические основы формирования системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве (инвестор-заказчик-застройщик-проектировщик-подрядчик)».

Диссертация Файзрахмановой Я.И. выполнена на актуальную тему, является самостоятельной и законченной научно-квалификационной работой, в которой содержатся новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, решается задача, имеющая существенное значение для развития теории и практики по управлению развитием застроенных территорий, что позволит повысить число реализуемых прав на развитие застроенных территорий и решить важные социальные задачи.

На заседании 13 мая 2015 года диссертационный совет пришел к выводу о том, что диссертация представляет собой научно-квалификационную работу, которая соответствует критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842 и принял решение присудить Файзрахмановой Я.И. ученую степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве ____ человек, из них ____ докторов наук, участвовавших в заседании из 21 человека, входящих в состав совета, дополнительно введены на разовую защиту 0 человек, проголосовали: «за» - _____, «против» - _____, недействительных бюллетеней – _____.

Председатель
диссертационного совета Д 212.184.03



С. Д. Резник

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.184.03



С. Ш. Левина

«13» мая 2015 года