

В диссертационный совет Д 212.196.10
по защите докторских и кандидатских диссертаций
при ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова»

Отзыв официального оппонента

доктора экономических наук, профессора Грабового Петра Григорьевича на диссертацию Фокина Алексея Эдуардовича на тему «Управление проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала», представленную в диссертационный совет Д 212.196.10 на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами – строительство)».

1. Актуальность темы диссертационного исследования

Диссертационная работа Фокина А.Э. посвящена вопросу построения механизма управления проектами развития застроенных территорий на основе оценки их градостроительного потенциала. Современная концепция управления объектами недвижимости предполагает системный подход, включающий мероприятия по улучшению их экономических и технических характеристик и ориентированный на получение максимального общественного эффекта. В настоящее время жилищный фонд массовой пятиэтажной жилой застройки первого периода индустриального домостроения характеризуется высоким физическим и моральным износом, ликвидация которого требует выработки стратегии комплексного развития территорий.

Первоосновой жизнеобеспечения населения на территории муниципального образования является местная градообслуживающая сфера - это важнейшая составляющая часть муниципального управления. От

правильности и обоснованности муниципального управления системами жизнеобеспечения зависит эффективность развития территории в целом.

Главная цель управления градообслуживающей сферой - создание таких систем жизнеобеспечения, которые бы обеспечивали гарантированное и устойчивое улучшение качества жизни населения, образующего местное сообщество. При разработке и реализации градообслуживающей политики следует опираться на систему взаимосвязей, главными из которых является: сбалансированность и взаимоувязка развития, содержания и эксплуатации систем жизнеобеспечения с общей политикой социально-экономического развития территориального образования, эффективность, оптимальность, комплексность, надежность и устойчивость функционирования ЖКК.

Основополагающим принципом выступает целенаправленность, предусматривающая формирование системы объективно обоснованных целей развития территориального образования, включающих социально-экономические, градостроительные, жилищно-коммунальные, экологические и иные цели.

Со степенью достижения поставленных целей связан принцип эффективности, который на местном уровне проявляется в увеличении доходной части городского бюджета, эффективном расходовании средств бюджета на нужды ЖКК и повышении качества жизни населения.

В условиях рыночного ведения хозяйства важное место при обосновании социально-экономической политики занимают принципы оптимальности и вариантности использования механизма управления проектами застроенных территорий, что предполагает необходимость разработки сценарно-альтернативных вариантов программ развития муниципального образования и выбора наиболее эффективной программы с позиции «затраты - результаты».

В то же время, механизм формирования наиболее эффективного варианта политики развития муниципального образования напрямую связан с соблюдением принципов системного подхода, определяемых рассмотрением муниципального образования в составе более крупной административной системы (субъекта РФ, страны в целом) и обеспечением пропорций и сбалансированности развития всех составляющих ЖКК в муниципальном образовании.

Проведенный автором анализ выполнения программ сноса аварийного пятиэтажного жилищного фонда показал, что метод волнового переселения жителей является неэффективным, а тотальный демонтаж неаварийного жилищного фонда не целесообразен. Управление проектами развития застроенных территорий представляет для многих городов сложную задачу, включающую экономические, технические, организационные и социально-психологические аспекты, для учета которых необходима разработка системы организационных и экономических показателей и инструментов в составе единого механизма управления, что определило актуальность выполненного исследования.

Территории, по которым осуществляется оценка комфортности жилищного фонда охватывают структурные единицы в виде жилых районов, микрорайонов, кварталов, жилых образований с предприятиями культурно-бытового и коммунального обслуживания, внешними инженерными сетями и сооружениями, элементами внешнего благоустройства, озеленения, предприятиями, размещенными в подземном пространстве. При определении уровня комфортности жилищного фонда необходимо учитывать затраты по сносу объектов (их модернизации, перепрофилированию, реконструкции), компенсационные выплаты в соответствии с очередностью освоения территории и т.д.

Обоснование эффективности инвестиционной привлекательности обновления конкретных территорий включает оценку уровня затрат в расчете на 1 м² общей площади жилищного фонда, 1 жителя, 1 га

территории. Одновременно учитывается уровень доходности объектов, размещаемых на территории в соответствии с концепцией социально-экономического и градостроительного развития как для инвесторов-застройщиков, так и для городского бюджета (объемы поступлений от продаж недвижимости, прав на аренду участков и застройку, налогов на землю), арендной платы и других поступлений и выплат в бюджет) в условиях конкретной социально-экономической ситуации.

Разновременные затраты и доходы подлежат приведению к базовому году путем дисконтирования.

При сравнительной оценке комфортности жилищного фонда следует применять метод сравнительной эффективности основанный на сопоставлении проектных и базовых показателей в темповом измерении в приростных величинах и рейтингах этих показателей.

2. Научная новизна диссертационного исследования

В диссертационной работе сформулированы научные положения и даны практические рекомендации по управлению инвестиционно-строительными проектами развития застроенных территорий с учетом оценки их градостроительного потенциала, как интегрального показателя, отражающего экономическую и социально-экологическую эффективность инвестиций и включающего оценку комфортности жилья.

Научную новизну имеют следующие основные положения и результаты исследования:

1. Обоснован выбор организационно-технических методов реновации застроенных территорий с учетом наличия объектов инфраструктуры, стоимости и сроков реализации проекта, потребности в отселении жителей, а также объемов ввода новой жилой площади. Установлено, что: ОТМ-1 «Снос и новое строительство» имеет высокую стоимость, длительный срок реализации проекта и требует организации переселения всех жителей домов, подлежащих сносу; ОТМ-2 «Капитальный ремонт» позволяет максимально

снизить стоимость и сократить срок выполнения строительно-монтажных работ, не требует дополнительных площадей для переселения жителей, но приемлем при физическом износе жилых домов не более 50%; ОТМ-3 «Реконструкция с надстройкой мансарды» имеет высокую стоимость, длительный срок реализации проекта, может потребовать организации временного отселения жителей домов, подлежащих реновации.

2. Исследованы факторы, определяющие комфортность жилищного фонда и разработан подход к её оценке как целевого показателя управления развитием застроенных территорий на основании актуальных нормативов градостроительного проектирования и стандартов «зеленого» строительства с учетом потребностей жителей реорганизуемых территорий.

3. Разработан методический подход к оценке градостроительного потенциала застроенных территорий, базирующийся на определении уровня комфортности жилищного фонда до и после реализации проекта и соответствующих инвестиционных затрат, а также включающий оценки финансовой реализуемости приоритетного ОТМ и эффективности участия инвестора в проекте.

4. Предложен организационно-экономический механизм управления реализацией проектов развития застроенных территорий от этапа подготовки предварительного адресного перечня реконструируемых кварталов жилой застройки до завершения выполнения строительно-монтажных работ и заселения жителей, включающий оценку градостроительного потенциала для обеспечения экономической и социально-экологической эффективности инвестиционных затрат, направленных на повышение комфортности жилищного фонда.

3. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций диссертации подтверждается использованием автором монографий, статей и диссертационных исследований отечественных и зарубежных ученых в области экономики и управления градостроительной

деятельностью, федеральных и региональных нормативных актов, а также методических рекомендаций нормативных материалов Министерства строительства Российской Федерации, Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы, других организаций и ведомств.

В качестве методов исследования соискатель применил расчетно-аналитические методы, бюджетирование, экспертный опрос в форме группового анкетирования.

4. Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций диссертации

Достоверность рекомендаций, моделей и методик, разработанных в диссертации, подтверждается апробацией результатов исследования в деятельности Управления координации реализации Государственной программы города Москвы Департамента градостроительной политики города Москвы, ООО «ФЛЭТ и Ко», что отражено в справках о внедрении, а также публикациями 11 научных статей, в том числе 3 в журналах, рекомендуемых ВАК Министерства образования и науки РФ, а также одобрением результатов исследования на 6 научных конференциях.

5. Значение научных результатов для теории и практики и рекомендации по их использованию

Теоретическая значимость результатов диссертационного исследования заключается в дополнении существующих подходов к управлению строительством в процессе развития объектов жилищного фонда на застроенных территориях с учетом требований к их устойчивому развитию.

Практическая значимость работы состоит в том, что разработанный метод оценки градостроительного потенциала, а также инструменты организационно-экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий будут способствовать повышению общественной эффективности.

Разработанные в диссертации методические рекомендации по управлению проектами реновации жилищного фонда массовой пятиэтажной жилой застройки периода индустриального домостроения могут быть использованы при планировании и реализации программ развития застроенных территорий органами градостроительного регулирования субъектов Российской Федерации.

По каждому виду собственности с учетом ее местоположения определяются оценки комфортности жилищного фонда в различных территориальных зонах города. Очевидно, целесообразно разбить территорию города укрупнено на экономические зоны.

В пределах каждой зоны по конкретному виду и типу недвижимости даются предельные (минимальные, – максимальные) или средние значения реализации проектов развития застроенных территорий (получение средней доходности инвестора).

Далее дается оценка технического состояния жилых и нежилых объектов через показатель физического состояния и данных мониторинга, проводимого Мосжилинспекцией, а также определяется степень морального износа.

На основе этих данных проводится оценка требуемых работ: капитальный ремонт (выборочный или комплексный), модернизация и реконструкция (надстройка, пристройка и т.д.) и определяется степень комфортности с учетом следующей классификации:

- объекты убыточные, (как правило, социального характера), требующие привлечения бюджетных средств;
- объекты самокупаемые, определяемые на основе баланса доходов и расходов;
- объекты, имеющие коммерческую доходность для инвестора.

Таким образом, определив количественную оценку факторов и оценив качество потока доходов с различной их дифференциацией (уровнем) от различных объектов в процессе комплексной реконструкции районов

существующей жилой застройки, можно установить рейтинг градостроительного потенциала конкретной территории и ее приоритетность при формировании программ комплексной реконструкции сложившейся застройки города.

Для обоснования очередности застройки целесообразно осуществлять классификацию территориальных резервов:

а) К первой категории резервов (размещение объектов 1-ой очереди строительства) относятся:

свободные от застройки участки, не требующие капитальных затрат по их освоению;

свободные участки, требующие затрат по инженерной подготовке территории;

участки с малоценным накопительным фондом, выбывающим по ветхости (физический износ свыше 60 %);

участки, обеспечивающие выборочное уплотнение застройки.

б) Ко второй категории резервов (размещение объектов 2-ой очереди) относят:

участки, предусматривающие снос капитального фонда с повышенным физическим и моральным износом (малоэтажные дома, 5-этажные панельные дома строительства начала 60-х годов в соответствии с городской программой замены такого фонда);

участки, требующие освобождения от непрофильных объектов, не отвечающих санитарно-гигиеническим требованиям (вынос, перепрофилирование объектов и др.).

Для определения емкости рассматриваемой территории расчет показателей проводится в следующей последовательности:

- в зависимости от площади территориальных резервов, принятой средней этажности жилой застройки и нормативной плотности жилищного фонда «брутто» и «нетто-2», определяется проектируемый жилищного фонд;

- на основе принятой нормы жилищной обеспеченности на 1 чел. и проектируемого жилого фонда определяется расчетная численность населения;

- исходя из нормативов обеспечения предприятиями соцкультбыта (в расчете на 1000 жителей) определяются номенклатура, мощность (вместимость, пропускная способность) соответствующих объектов;

- при сносе существующего фонда определяются объемы его выбытия;

- на основе оценки фактического технического состояния зданий определяется потребность в их капитальном ремонте, реконструкции.

Подходы к оценке эффективности проектов развития застроенных территорий города могут быть применены на этапе их прединвестиционной оценки в девелоперских, инвестиционно-строительных и консалтинговых организациях.

6. Недостатки и замечания по диссертации

Вместе с тем следует отметить некоторые замечания:

1. Выполненное исследование базируется на теории устойчивого развития и методологии проектного управления применительно к территориям сложившейся застройки, в то же время находящиеся на них жилые здания и объекты инфраструктуры являются объектами недвижимости. В связи с этим, следовало бы более подробно рассмотреть научные положения по оценке и комплексному управлению объектами на рынке недвижимости и применить их в исследовании (стр. 20÷22).

2. Отсутствует факторный анализ качественной и количественной оценки интеграционного показателя градостроительного потенциала (стр. 73÷74).

3. В методическом подходе к оценке инвестиционно-строительных проектов развития застроенных районов города применен метод простой калькуляции инвестиционных затрат без учета фактора времени и оценки рисков. Очевидно, что в исследуемых инвестиционно-строительных проектах

такого комплексного характера проявятся и специфические риски, в том числе социального характера, которым не уделено достаточного внимания (стр. 75).

4. Предложенный организационно-экономический механизм включает описание этапа реализации инвестиционно-строительного проекта, который должен предусматривать контроль и оценку его состояния. Однако автором не предложено контрольных точек, параметров и индикаторов для этой оценки, что существенно затруднит процесс управления проектом (стр. 78÷83).

4. Апробация разработанного организационно-экономического механизма проведена на примере развития трех кварталов города Москвы. Целесообразно определить экономические результаты реализации проектов на территории других субъектов Российской Федерации (стр. 23÷31, 42÷50, 92÷100).

Однако высказанные замечания не влияют на общую положительную оценку работы.

7. Заключение по диссертации

Представленная диссертация является завершенной научно-квалификационной работой, содержит обоснованные и достоверные положения и рекомендации по управлению реновацией жилищного фонда индустриального периода домостроения и малоэтажной жилой застройки, обладающие признаками научной новизны, практическое применение которых позволит повысить эффективность проектов развития застроенных территорий.

Диссертационная работа Фокина Алексея Эдуардовича удовлетворяет требованиям Положения о присуждении учёных степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации №842 от 24.09.2013 г., предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук, а автор достоин присуждения искомой степени по

специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями и комплексами – строительство)»).

«28» марта 2016 г.

Официальный оппонент:

ФГБОУ ВО «Национальный
исследовательский Московский
государственный строительный университет»,
Заведующий кафедрой «Организация
строительства и управление недвижимостью»,
доктор экономических наук, профессор



Грабовый П.Г.

ФГБОУ ВО «НИУ МГСУ»

Россия, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26. ауд.612 «г»

Телефон: (499) 183-85-57

e-mail: osun_kaf@mgsu.ru

Полномочия Грабового П.Г. заверено

