



УТВЕРЖДАЮ:

Ректор ФГБОУ ВО «ПГУАС»

Ю.П. Скачков

«25» марта 2016 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
на диссертацию Фокина Алексея Эдуардовича

на тему: **«Управление проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала»**,
представленную 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)».

Актуальность темы диссертационного исследования

Диссертационное исследование посвящено вопросу разработки организационно-экономического механизма управления проектами развития застроенных территорий. На территории многих субъектов и городов страны существуют районы, кварталы, на которых расположено устаревшее и аварийное жилье, требующее реконструкции, реновации, сноса. На современном этапе это относится в первую очередь к кварталам и микрорайонам, состоящим из жилых домов индустриального периода домостроения. В соответствии с федеральным законодательством реновацию ветхого жилищного фонда можно производить только в формате комплексного развития территории с учетом требований её устойчивого развития, а также используя инновационные решения, повышающие энергоэффективность зданий и в целом комфортность проживания. В то же время, учитывая масштаб работ по реновации жилищного фонда необходимо обеспечить экономическую, социальную и экологическую эффективность принимаемых градостроительных решений.

Актуальность темы диссертационного исследования определяется необходимостью разработки научных положений и рекомендаций по обоснованию методических подходов к планированию и управлению проектами развития застроенных территорий с учетом оценки бюджетных и коммерческих эффектов при обеспечении целевого показателя комфортности жилой среды.

Научная новизна, теоретическая и практическая значимость результатов исследования

Основные научные результаты, полученные автором:

1. Обоснованы приоритетные организационно-технические методы реновации застроенных территорий: капитальный ремонт, реконструкция, снос с последующим новым строительством, выбор которых осуществляется по совокупности параметров, характеризующих: развитие инфраструктуры, стоимость, сроки реализации проекта, показатели ввода новой жилой площади, а также необходимость отселения жителей.

2. Выявлены факторы, и разработан подход к оценке комфортности жилищного фонда как целевого показателя в управлении проектами развития застроенных территорий с учетом градостроительных нормативов и принципов устойчивого развития.

3. Разработана методика оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий на основе соотношения достигаемого уровня комфортности жилищного фонда и инвестиционных затрат, включающая анализ финансовой реализуемости и эффективности проекта. Предложенная методика позволяет определять наиболее эффективные организационно-технические методы реализации проектов развития застроенных территорий, в том числе в рамках государственно-частного партнерства.

4. Разработан организационно-экономический механизм управления проектами развития застроенных территорий на основе оценки

градостроительного потенциала, содержащий порядок принятия решений по их обоснованию и реализации, обеспечивающий экономическую и социально-экологическую эффективность инвестиционных затрат, направленных на повышение комфортности жилищного фонда.

Значимость полученных автором диссертационного исследования результатов для развития теории экономики строительства состоит в том, что разработанные теоретические положения и методические рекомендации являются научно-методической базой для градостроительного управления. Реализация методических рекомендаций позволит повысить экономическую, социальную и экологическую эффективность инвестиционно-строительных проектов развития застроенных территорий.

Достоверность и обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций

Разработанные автором диссертационного исследования научные положения, модели и методики управления проектами развития застроенных территорий основаны на анализе отечественного и зарубежного опыта в области регулирования градостроительной деятельности.

В рамках исследования выполнен анализ более 90 различных источников, включая федеральные и региональные нормативные акты, методические рекомендации и стандарты, а также монографии, статьи и диссертационные исследования отечественных и зарубежных ученых.

Обоснованность полученных положений и рекомендаций подтверждается их применением на практике при реализации проектов развития территории города Москвы, что отражено в справках о внедрении.

Достоверность результатов диссертационного исследования подтверждается опубликованными соискателем 11 научными статьями, в том числе 3 в журналах, рекомендуемых ВАК Минобрнауки РФ, а также одобрением результатов исследования на 6 научных конференциях.

Диссертационное исследование Фокина А.Э. является целостным, самостоятельным и завершенным трудом соискателя. Результаты диссертационного исследования достоверны и научно обоснованы.

Рекомендации по использованию результатов и выводов, приведенных в диссертации

Результаты диссертационного исследования могут широко использоваться региональными органами государственной власти в процессе реализации градостроительной политики, что позволит осуществлять обоснованный выбор организационно-технических методов развития застроенных территорий.

Полученные результаты также могут являться методической основой для проведения прединвестиционной оценки в инвестиционно-строительных организациях, что позволит обеспечить экономическую и социально-экологическую эффективность и повысить инвестиционную привлекательность проектов развития.

Замечания и недостатки диссертации

1. В диссертационном исследовании применяется термин «градостроительный потенциал», для которого автором разработана формула, однако отдельно не приводится определение, раскрывающее его сущность и цель использования.

2. В рамках разработанной методики оценки градостроительного потенциала проектов развития застроенных территорий применен квалиметрический метод для оценки уровня комфортности жилищного фонда, реализуемый методом свертки экспертных оценок с учетом весовых коэффициентов. В то же время для таких задач возможно использование более обоснованных методов, например, матричных, которые в диссертации не рассмотрены.

3. Предлагаемые мероприятия по созданию маневренного жилищного фонда предусматривают использование жилых и складских площадей для временного размещения жителей и их имущества. Для оценки потребности в таких площадях введен «коэффициент предоставления жилой площади при временном отселении» и «коэффициент предоставления складской площади при временном отселении», однако порядок определения их величин не приведен.

Однако отмеченные недостатки в целом не снижают качество и научную значимость диссертационного исследования.

Заключение

Диссертационное исследование Фокина А.Э. на тему «Управление проектами развития застроенных территорий на основе оценки градостроительного потенциала» представляет собой законченное самостоятельное научное исследование, посвященное актуальной теме, практическое использование результатов которого будет способствовать повышению эффективности управления градостроительными проектами развития застроенных территорий.

Диссертационное исследование Фокина А.Э. соответствует требованиям «Положения о присуждении учёных степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013г. №842, 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)».

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования

«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
(протокол заседания № 07 от «25» марта 2016 г.

Заведующий
кафедрой «Экспертиза и
управление недвижимостью»
кандидат технических наук,
профессор


Кузин Николай Яковлевич

Заместитель заведующего
кафедрой «Экспертиза и
управление недвижимостью»
доктор экономических наук,
профессор


Баронин Сергей Александрович

« 25 » марта 2016 г.

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»

Россия, 440028, Россия, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28

Телефон: (8412) 49-72-77 e-mail: office@pguas.ru

