

В диссертационный совет Д 212.223.04  
при Санкт-Петербургском государственном  
архитектурно-строительном университете

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

доктора экономических наук, доцента

**Семенова Виктора Николаевича**

на диссертацию **Коршуновой Елены Михайловны** на тему:

*«Развитие организационно-экономического механизма управления  
реконструкцией жилой застройки исторических центров городов»,*

представленную на соискание ученой степени доктора экономических наук по  
специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством  
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,  
комплексами: строительство)

Рецензируемая работа выполнена на 306 страницах машинописного текста  
и включает в себя 23 рисунка, 32 таблицы, 5 диаграмм, список литературы из  
313 наименований и 4 приложения к диссертации.

### **Актуальность темы диссертации**

Состояние жилищной сферы является весьма показательным индикатором, который позволяет достаточно объективно оценить жилищную политику, проводимую как на федеральном, так и на региональном уровнях. Обусловлено это тем, что благоустроенное жилье необходимо и для отдыха, и для работы, и для комфортного проживания граждан. Сегодня государством по-новому осознается необходимость сохранения исторической застройки, ее эффективного использования и развития. В исторической застройке во многих городах располагается также и жилищный фонд, уровень инженерного обеспечения, транспортной инфраструктуры, благоустройства зачастую не отвечает современным требованиям проживания. Поэтому возникает дилемма: как

сохранить историческую застройку и при этом повысить качество проживания? Необходимость принятия управленческого решения в условиях альтернативного выбора требует применения системного подхода, который бы обеспечил комплексное развитие исторической застройки городов.

Рассмотрение проблем стратегического развития исторических городов, в сочетании с проблемами жилищно-коммунального комплекса связаны, в первую очередь с изменением общеэкономической в стране. Это отражается на изменении взаимоотношений собственников жилых и нежилых помещений при преобразовании исторических центров городов.

В диссертации справедливо отмечено, что большинство исследований по проблемам реконструкции посвящено лишь ее градостроительным аспектам и общим методическим вопросам реконструкции жилищного фонда исторических центров городов, в том числе Санкт-Петербурга. Поэтому четко обозначается сложность проблем реконструкции центральной части городов и совершенствования его жилой застройки требует научно-обоснованного подхода к их решения. Масштабность охвата проблем и глубина рассмотрения автором основополагающих вопросов теории и практики, при имеющем место системном подходе, обеспечивают комплексное рассмотрение поставленных задач

Поэтому актуальность диссертационной работы Коршуновой Е.М., посвященной проблемам реконструкции жилой застройки исторических центров городов, не вызывает сомнений.

**Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.**

В анализируемой научной работе в качестве цели исследования принята разработка методологических основ организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов на основе формирования организационных структур, методов и

инструментов воздействия органов государственного (территориального) управления на социально-экономические отношения, позволяющие повысить качество жизни при сохранении исторической застройки. Данная цель отражает название диссертации и комплексно реализуется через последовательное решение 11 задач.

Сформулированные в диссертации выводы и рекомендации основаны на комплексном применении системного подхода к исследованию, применением принципов логического и исторического методов, методов экспертных оценок, классификации и группировок, факторного анализа и т.п.

Научные положения и выводы диссертации достаточно убедительно аргументированы, теоретические и методические подходы к решению поставленных задач, апробация методических положений и практических рекомендаций, разработанных автором, свидетельствуют о высоком научном уровне работы.

Достоверность результатов диссертационного исследования Е.М. Коршуновой обеспечивается изучением отечественной и зарубежной научной литературы и методических материалов по вопросам организации экономики и управления строительством, государственного регулирования рыночной экономики, теории управления, использованием законодательных и других нормативных актов Российской Федерации, Санкт-Петербурга, других субъектов федерации, материалов Минэкономразвития РФ, Федерального агентства государственной статистики РФ, Петростата и других источников государственной статистики.

Достоверность результатов научной работы подтверждается положительными результатами внедрения в практику при организации проведения реконструктивных преобразований жилой застройки исторического центра Санкт-Петербурга.

## **Научная новизна исследования и полученных результатов, выводов и рекомендаций.**

На основе проведенного анализа диссертационного исследования, наиболее существенным научным результатом, обладающим научной новизной, полученным лично автором, является обоснование и разработка научных положений, обеспечивающих развитие жилой застройки исторических центров городов путем применения разработанной методологии и организационно-экономического механизма управления процессом реконструкции жилой застройки при повышении качества жизни и сохранении исторической застройки.

В качестве значимых результатов, обладающие научной новизной, можно выделить следующие:

- определены основы формирования новой системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. Автор считает, что решение проблем реконструкции может быть осуществлено при преобладании аксиологических форм воспроизводства, что, в свою очередь, возможно только при принципиально новом отношении к исторической застройке, как главному элементу жилой среды центров городов (С. 20-43 диссертации). Исходя из этого, автором разработана концепция управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города (С.204-214 диссертации)

- разработаны научные принципы, закономерности, методы и критерии эффективности управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города на основе системного подхода к решению проблемы (С. 136-151 диссертации).

- выявленные совокупности свойств, признаков, функций, особенностей, типов и видов жилищного фонда по предложенным автором классификационным признакам (С.84-93 диссертации) на основе глубокого

комплексного анализа современного состояния жилой застройки исторического центра города (С. 93-105 диссертации) позволили разработать классификацию жилищного фонда и жилых кварталов исторического центра (С.93-112 диссертации), что служит методическом обоснованием для разработки методики оценки аксиологического потенциала жилой застройки исторического центра города (С. 112-134 диссертации).

- разработанный организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города как совокупность организационных структур, методов и инструментов воздействия управляющей системы на управляемую систему для достижения современных требований по состоянию жилой застройки и сохранения ее как объекта культурного наследия (С. 151-166 диссертации).

- формирование многокритериальной оптимизационной модели комплексного воспроизводства жилой застройки исторического центра города (С. 167-172 диссертации).

- авторское определение государственно-частного партнерства при реконструкции жилой застройки исторического центра города, его принципы, особенности, признаки, формы (С. 172-178 диссертации).

- разработанная стратегия управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города, обоснованы принципы ее формирования, общерезультативная, обеспечивающая и ограничительные цели, этапы ее разработки и реализации (С. 180-204 диссертации).

- ценным методологическим результатом является развитие автором методологии оценки экономической эффективности проектов реконструкции жилой застройки. Предложен показатель социально-экономической эффективности - прирост национального богатства. С нашей точки зрения, применение методики оценки эффективности в практике хозяйственной деятельности позволит повысить корректность определения экономической

эффективности инвестиций в комплексную реконструкцию жилищного фонда центра города (С. 223-244 диссертации).

### **Значимость для науки и практики полученных результатов**

На основании вышесказанного, можно сделать вывод о том, что диссертационное исследование является оригинальным, комплексным, законченным, имеющим значительную теоретическую и практическую значимость, обладающим научной новизной.

Научные результаты, полученные в работе, позволяют рассматривать их как решение важнейшей народно-хозяйственной проблемы – воспроизводства жилищного фонда в исторической застройке городов России. Решение этой проблемы со временем будет приобретать все большее значение, так как постепенно исчерпываются свободные территории для застройки, и возникает все большая потребность в реконструкции территорий исторических центров городов.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что разработанный автором методологический подход к развитию организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов, его элементы и модели, вносят значительный вклад в развитие теории воспроизводства жилой застройки, устойчивого развития исторических центров городов, в развитие современной теории оценки эффективности инвестиций.

**Практическая значимость** диссертационного исследования заключается в том, что разработанный методологический подход к управлению реконструкцией жилой застройки исторических центров городов может быть использован:

- при разработке законодательных и нормативных документов для проведения реконструкции исторических центров городов;

- при разработке Градостроительной доктрины и Концепции реконструкции жилой застройки исторических центров городов и Санкт-

Петербурга в частности, в которой учитывались бы выявленные автором особенности и перспективные потребности развития территорий исторических центров;

- при разработке планов и программ Сохранения и развития исторических центров городов России;

- участниками инвестиционных проектов реконструкции жилой застройки исторических центров городов при оценке эффективности результатов реконструкции для каждого из участников;

- в учебном процессе для профессиональной подготовки и переподготовки специалистов в инвестиционно-строительной сфере.

Практическая ценность диссертационной работы подтверждается использованием результатов работы

#### **Недостатки и замечания по работе.**

Наряду с положительными моментами, в работе имеются следующие замечания:

1. Раздел 2.2. «Современное состояние жилищного фонда исторического центра Санкт-Петербурга» нуждается в дополнении его анализом состояния инженерной и транспортной инфраструктуры, так как комплексная реконструкция жилой застройки требует и их оценки (С. 93-105 диссертации).

2. Разработанная автором классификация инвестиционных рисков (С. 242-244 диссертации) не отражает распределение рисков среди участников инвестиционного проекта, их учет позволил бы повысить надежность принятия инвестиционных решений.

3. В диссертации (С. 239-240) не конкретизировано, каким образом рассматривается возможность использования ипотечного кредитования для жителей реконструируемого жилого фонда с целью улучшения жилищных условий, а также как повлияет изменение условий предоставления ипотеки на

эффективность проектов реконструкции жилой застройки исторического центра города для всех участников.

4. При реконструкции жилой застройки жители реконструируемых домов являются непосредственными участниками этого процесса. В диссертации подробно описана эффективность проекта реконструкции для жителей, но следовало бы также акцентировать внимание на общественном контроле на всех стадиях процесса реконструкции жилой застройки центра города.

Отмеченные недостатки и замечания не имеют принципиального значения, а отражают сложность и многоплановость рассматриваемой автором проблемы, и не снижают высокой научной и практической ценности работы.

#### **5. Соответствие диссертации требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней и присвоения ученых званий.**

Диссертационная работа Коршуновой Е.М. является завершенной научно-квалификационной работой, имеющей научную и практическую ценность, направленной на решение важной народнохозяйственной проблемы – воспроизводство жилищного фонда исторических центров городов России.

Результаты диссертационной работы Коршуновой Е.М. соответствуют паспорту специальностей ВАК по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (строительство): подпункту 1.3.72. «Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом». Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство).

Основное содержание диссертационного исследования представлено в 51 научной работе, общим объемом 56,75 п. л. (авторский объем – 39,6 п. л.), в том числе в двух монографиях и в 19 работах – в изданиях, рекомендуемых ВАК.

Содержание автореферата и опубликованных по теме диссертации работ отражают основные положения диссертационной работы Коршуновой Е.М.

Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованной литературы из 313 источников, приложений. Ее структура логична, полностью раскрывает суть исследуемой проблемы.

Диссертационное исследование «Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов» соответствует требованиям пункта 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, а ее автор – Коршунова Елена Михайловна заслуживает присуждения степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство).

Официальный оппонент:

Заведующий кафедрой городского строительства и хозяйства федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» (Воронежский ГАСУ), доктор экономических наук, доцент, Советник РААСН, Почетный строитель России  
394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84  
тел. +7-910-749-87-51  
svnvgasu@mail.ru

Семенов Виктор Николаевич

Подпись  
Начальник