



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВПО «МГСУ»)

Ярославское ш., 26, Москва, 129337  
Тел.: (495) 781-80-07, факс: (499) 183-44-38  
E-mail: kanz@mgsu.ru  
http://www.mgsu.ru

ОКПО 02066523, ОГРН 1027700575044  
ИНН/КПП 7716103391/771601001

03.04.2015 № 303-122-53/4

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ

Проректор  
А.П. Пустовгар

\_\_\_\_\_ 2015 года

### ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу Коршуновой Елены Михайловны на тему: «Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов», представленную в диссертационный совет Д 212.223.04 на базе ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», 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)

#### 1. Актуальность темы

Диссертационная работа Коршуновой Е.М. посвящена исследованию одной из актуальных проблем современности - развитию системы реконструкции жилой застройки в исторических городах России. Практический отечественный и международный опыт доказал необходимость междисциплинарного, межведомственного подхода к данному процессу. Задача воспроизводства жилой исторической застройки должна решаться не только органами охраны памятников, но также структурами, ведающими вопросами градостроительства и архитектуры, экономики и промышленного развития, экологии, транспорта,

90147

благоустройства, имущественного комплекса, жилищно-коммунального хозяйства, юридических служб и т.д. Автор справедливо отмечает отсутствие научных работ, посвященных комплексному исследованию проблем управления реконструкцией жилой застройки, расположенной в исторических центрах городов, в новых экономических условиях, а также отсутствие дееспособной, научно-обоснованной системы управления ее развитием. Совершенно верно также, что сегодня мы наблюдаем отсутствие единства взглядов на основополагающие принципы управления реконструкцией жилой застройки, обладающей исторической и культурной ценностью, и наличия единого мнения по вопросу о сущности, целях и задачах такой системы. Главной проблемой до настоящего времени остается методологическая неотработанность основ управления реконструкцией жилой застройки в исторических центрах городов. Вместе с тем использование экономического ресурса исторической жилой застройки может выступить основой развития городской среды.

Реальным путем выхода из сложившейся ситуации является формирование новой политики развития жилой исторической застройки российских городов в целом. Для этого необходимо сформировать базовые принципы и подходы к управлению воспроизводством жилищного фонда, отвечающие новым социально-экономическим потребностям общества и задачам перспективного развития исторических городов. С этим выводом автора следует согласиться, имея в виду кризисное положение дел в большинстве исторических городов России. Нами отмечено также, что диссертационный материал чрезвычайно актуален с точки зрения практической реализации в хозяйственной деятельности муниципалитетов, управления реконструкцией и управления муниципальной собственностью и ряду вопросов, касающихся практики управления в историческом городе.

Значимость исследуемой проблемы, недостаточная проработанность ее методологических и методических основ и предопределили актуальность настоящего диссертационного исследования.

## **2. Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций**

Выводы и рекомендации диссертации базируются на анализе большого массива статистической информации, нормативно-правовой базы в исследуемой сфере, анализе трудов ученых в области управления городом, практическом материале выполненных автором работ. Основные положения, сформулированные в диссертации, получены в результате исследований в разрезе отдельных функций механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов, систематизированы и доведены до возможности разработки на их основе практических положений, рекомендаций, методик по отдельным вопросам управления реконструкции жилой застройки исторических центров городов. Наличие большого практического и информационного материала и его достаточно глубокая аналитическая обработка усиливают обоснованность выдвигаемых автором положений.

Обоснованность представленных в диссертации научных результатов и практических рекомендаций базируется на комплексном применении системного подхода к исследованию, применением принципов логического и организационного моделирования, методов экспертных оценок, классификации и группировок и т.д.

Научные положения и выводы диссертации достаточно убедительно аргументированы, теоретические, методологические и методические подходы к решению поставленных задач, апробация методических положений и практических рекомендаций, разработанных автором, свидетельствуют о высоком научном уровне работы. Внедрение выводов и предложений, сформулированных в диссертационном исследовании,

позволяют повысить эффективность реконструкции жилой застройки исторических центров городов и тем самым обеспечить устойчивое социально-экономическое развитие исторических городов.

### **3. Научная новизна исследования и полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации**

По результатам проведенного исследования автором были получены следующие результаты, характеризующие его научную новизну:

1. Усовершенствован понятийный аппарат, относящийся к сфере воспроизводства жилой застройки исторических центров городов, за счет авторских определений понятия «управление реконструкцией жилой застройки исторического центра города», «воспроизводство жилой застройки исторического центра города», а также введения понятия «аксиологический потенциал жилой застройки исторического центра города». Авторское понятие «реконструкции жилой застройки исторического центра города» как интегративного понятия, объединяющего технические, градостроительные, культурно-исторические, организационные, экономические и социальные факторы, процессы и мероприятия, позволяет обосновать автору методологические предпосылки к структуризации системы управления процессом реконструкции жилой застройки исторических центров городов (с.29-32, с. 37-42).

2. Систематизация и обоснование тенденций и проблем при реконструкции жилой застройки исторических центров городов позволяет определить основные пути совершенствования реконструктивной деятельности в исторических центрах городов (с.34-38, с. 54-57). На основе целостного анализа формирования жилой застройки в ретроспективе (с. 43-54) и глубокого анализа современного состояния жилой застройки исторического центра города (с. 93-105) доказательно обоснована необходимость внедрения организационно-экономического механизма

управления реконструкцией жилой застройки города для устойчивого развития территорий городского центра.

3. В результате анализа зарубежного и отечественного опыта реконструкции жилой застройки исторических центров городов, применяемых форм воспроизводства жилищного фонда, выявлено, что решение проблемы лежит как в сфере реализации рыночных механизмов, так и государственных рычагов воздействия. Отмечено, что нигде и никогда проблемы реконструкции жилой застройки исторических центров городов не разрешались исключительно рыночными инструментами, а для развития и сохранения исторической среды города необходимы значительные и постоянные управленческие воздействия со стороны государства и наличие сформулированной и официально принятой государственной политики по отношению к историческим городам. ( с. 32-43, с. 57-73).

4. Научной новизной обладает методический подход к классификациям жилищного фонда и жилых кварталов исторических центров городов (с. 84-93, с.105-112), как основы для разработки системы управления реконструкцией, а также показателей и критериев эффективности управления процессом реконструкции жилой застройки (с. 145-151).

5. Ценным научным результатом является предложенная автором модель комплексного воспроизводства жилой застройки исторических центров городов с учетом аксиологического потенциала территорий, разработанная на основе критериев стратегических задач как региональных органов управления, так и задач государства в области сохранения культурного наследия и решения жилищной проблемы. Необходимо подчеркнуть научно-практическую значимость данной модели и социально-экономического обоснования выбора объемов и форм воспроизводства жилищного фонда и инфраструктуры жилого квартала

для решения первоочередных задач при реконструкции исторических центров городов (с. 123-134, с. 165-171).

6. Сформулированы основы формирования новой системы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города. Автор считает, что решение проблем сохранения и развития исторических центров городов на государственном уровне может быть осуществлено только посредством воздействия на причину проблем – отсутствие методов управления реконструкцией исторической жилой застройки с учетом ее аксиологической ценности в качественно новой социально-экономической ситуации, когда существует разрыва между требованиями современности и ценностями культурной и духовной истории народа России (с.136-151).

7. Автором разработан организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города, отражающий принципиально новое отношение к социально-экономическим процессам, протекающим в сфере развития исторических городов, и основанный на осознании значимости жилой застройки исторического центра города как культурного наследия для исторического города, страны и для мирового сообщества в целом. Автором достаточно подробно освещены цели, принципы, функции, методы и функциональные подсистемы управления реконструкцией жилой застройки исторического центра города (с. 151-165). Определен эффективный механизм государственно-частного партнёрства, позволяющий привлекать инвесторов для развития исторических центров городов, его принципы и формы (с. 172-178).

8. На основе синтеза методологических подходов, теоретических решений и практических рекомендаций, предложенных в трудах отечественных и зарубежных ученых, а также результатов собственных исследований в области аренды жилищного фонда исторических центров городов, автор диссертации сформулировал принципы формирования системы арендного

жилья и предложил новый подход к реконструкции доходных домов. Мы считаем это значительным приращением научного знания в исследуемой сфере (с. 244-270).

9. Одним из существенных положительных моментов, представленных в работе, являются разработанные автором основные направления Стратегии управления реконструкцией жилищного фонда исторического центра города. Автором разработаны теоретические и методологические основы выбора и обоснования целей и задач управления, основные мероприятия и ожидаемые результаты (с. 180-204). Обоснована и разработана принципиально новая концепция реконструкции жилой застройки исторического центра города как основного элемента его устойчивого развития (с. 204-214).

#### **4. Значимость исследования для науки и практики**

Заключается в формировании принципиально новой системы управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов, основанной на новом понимании ценности исторического жилой застройки, фундаментом которого служат всеобъемлющая социальная роль жилья в жизни города и ценность его как культурного наследия для общества в целом. Разработанный организационно-экономический механизм управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов реализует принцип сохранения как жилого дома в исторической застройке, так и исторической среды города в целом.

Как теоретический материал, предлагаемый организационно-экономический механизм реконструкции может быть использован при подготовке специалистов в области реконструкции, реставрации, управления и развития исторической застройки.

Реализация предлагаемой концепции управления и развития жилой застройки исторических центров городов способствует созданию

предпосылок для сохранения не отдельного исторического объекта, а исторической среды в городах России, посредством создания принципиально нового отношения к институту управления городскими территориями, и понимания тех социально-экономических дивидендов, которые будут иметь место.

#### **5. Практическая значимость результатов исследований**

Заключается в том, что:

1. Разработанная теория создает базу для проведения дальнейших фундаментальных исследований по управлению и стратегии развития жилой исторической городской среды.

2. Данное исследование может являться основой для разработки методических рекомендаций по принятию управленческого решения в указанных сферах.

3. Результаты исследования могут быть положены в основу при разработке нормативно-правовых документов, инструктивных материалов, положений и ведомственных актов по вопросам управления воспроизводством жилищного фонда, расположенного в исторической застройке, на федеральном, региональном и муниципальном уровне.

4. Результаты диссертационного исследования могут и должны быть использованы при разработке учебно-методических пособий, рекомендаций, программ при подготовке и переподготовке специалистов в области экономики строительства, социальной сферы, городского хозяйства, государственного и муниципального управления, а также управления недвижимым имуществом.

#### **6. По выполненному исследованию можно сделать следующие замечания:**

1. Предложение автора о создании функциональных подсистем организационно-экономического механизма реконструкции жилищного

фонда исторических центров носит дискуссионный характер (С. 155-163). Мы согласны, что такие подсистемы организационно-экономического механизма управления реконструкцией целесообразны для крупных исторических городов (например, Санкт-Петербург, Москва, Екатеринбург и др.), для малых городов создание Департамента развития исторического центра не всегда целесообразно.

2. Автор эскизно проработал вопросы, связанные с реформой оплаты за капитальный ремонт жилья. По нашему мнению, следовало бы больше внимания уделить вопросам формализации механизма дифференциации оплаты жилья (С 134-135).

3. В работе недостаточно подробно освещены результаты целевых федеральных и региональных программ, направленных на развитие, сохранение и модернизацию жилищного фонда России и, в том числе, Санкт-Петербурга, что могло бы подтвердить заключение автора о необходимости реформирования существующей системы управления и применения более современных методов управления.

4. Автором предложено проекты реконструкции жилой застройки осуществлять на основе государственно-частного партнерства, обоснованы его принципы и формы. При этом не уточняется, каким образом проявляется участие государства и местных органов управления в бюджетах таких проектов.

Отмеченные недостатки, носящие в определенной мере, дискуссионный характер, не снижают достоинств выполненного исследования. Автор продемонстрировал широту и глубину знаний по изучаемой многоаспектной проблеме, умение оперировать научным инструментарием для построения логики доказательств выдвигаемой научной гипотезы.

Диссертация, несомненно, имеет ряд новых теоретических результатов и практическую значимость не только для формирования национальной политики в области экономики, культуры и градостроительства, но и для создания универсальных методологических средств системного управления в отраслях народного хозяйства.

Основные положения диссертации Коршуновой Е.М. достаточно полно отражены в 51 публикации автора 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. Результаты работы прошли успешную апробацию на научных конференциях и семинарах, в том числе международных.

Как теоретический материал, предлагаемый организационно-экономический механизм реконструкции жилой застройки может быть использован при подготовке специалистов в области реконструкции, реставрации, управления и развития исторической жилой застройки страны.

## **7. Общий вывод**

Диссертация Коршуновой Е.М. представляет собой завершённую научно-квалификационную работу, в которой автором исследований решена научная проблема воспроизводства жилищного фонда и создания комфортной среды проживания в исторических городах России, имеющая важное хозяйственное значение.

Диссертация Коршуновой Е.М. «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).

Отзыв на диссертацию и автореферат рассмотрен и одобрен на заседании кафедры Организации строительства и управления недвижимостью ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет», протокол № 8 от «26» марта 2015г. Результаты голосования «за» - единогласно.

Заведующий кафедрой  
Организации строительства и  
управления недвижимостью  
ФГБОУ ВПО «Московский государственный  
строительный университет»  
Д.э.н., профессор

Грабовый Петр Григорьевич

Адрес: 129337, г. Москва,  
Ярославское шоссе, д. 26  
Тел. (499) 183-95-29  
E-mail: osun\_kaf@mgsu.ru