

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Уселиса Яна Викторовича на тему «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса», представленной к защите на соискание степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3 - Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью)

Строительство не только обеспечивает разносторонние потребности субъектов экономики в основных фондах, объектах недвижимости и т.п. материальных компонентах. Строительство обеспечивает и социальные потребности – в жилье, эффективной системе инженерных коммуникаций, обороноспособности территорий – и экономические – присутствует сравнительно высокий мультипликативный эффект от инвестиций (в строительство), создаётся большое количество рабочих мест при реализации инвестиционно-строительных проектов и т.д. Являясь столь значимой сферой экономики, в строительстве не может не быть системных проблем. Среди таковых можно выделить следующие: сложность эффективного перестроения системы обеспечения отдельных социальных групп населения жилой недвижимостью, консервативность технологических цепочек с точки зрения сравнительно низкой доли инновационной продукции в них участвующей, существенный рост конечной стоимости жилой недвижимости в условиях развёртывания масштабных льготных ипотечных программ и т.д. Вклад научного сообщества в решение уже только описанных проблем может считаться тем, что обладает практической ценностью.

Говоря только лишь о научных исследованиях темы «жилищное строительство», они должны непрерывно развиваться, поскольку в этой сфере (строительства в целом, особенно в жилищном) сравнительно высокий уровень административных барьеров, организующих экономическую деятельность, а также другие её виды. В связи с чем в научных исследованиях должны широко исследоваться вопросы государственного регулирования строительства, требуется учитывать последние изменения в законодательстве, описывать их воздействие на предмет исследования в контексте упомянутой выше темы. Тогда можно полноправно сказать, что тема «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса» является актуальной, прослеживается её научная и практическая значимость.

Первоочередно в исследовании проводится анализ статистических данных, наиболее юридически значимых документов в области жилищного строительства, его отдельных видов, включая отражение региональной специфики. На основе данного анализа делаются выводы, ставится научная проблема. После чего проводится исследование существующих подходов к решению поставленной проблемы, как в отечественных трудах, так и в зарубежных, включая анализ иностранных правил и норм. Далее автор предлагает собственные теоретические разработки для решения отдельных частей поставленной научной проблемы, аргументируя необходимость этого.

На заключительном этапе методически описывается приложение полученных разработок в контексте реального сектора экономики России, включая вопрос об апробации – обосновании эффективности. Можно констатировать, что логика в реализации исследования присутствует, она соответствует ранее объявленным научным задачам, что были поставлены самим автором диссертации.

Первым пунктом научной новизны выступает концепция, отражающая уровень концентрации ресурсов при возведении жилой недвижимости разной этажности. Чтобы разработать концепцию, автор провел статистический анализ, выявив зависимость между концентрацией объемов занимаемых рынков и высотой жилой недвижимости, внося вклад в существующие измерения по данному направлению. Статистический анализ раскрывал ещё и упомянутую зависимость в разрезе регионов, что значимо для теоретического описания специфики строительства в этом ключе.

Вторым пунктом научной новизны стала модель стимулирования индивидуального жилищного строительства на основе предоставления льгот гражданам в виде безвозмездной передаче земельного участка для целевого использования. Столь смелая идея была методически обоснована, подкреплена статистическими данными, как из предыдущего абзаца, так и теми, что показывают сравнительно низкую доступность жилья в отдельных регионах страны, создавая проблемы социально-экономического характера. Автор вводит новый вид разрешенного использования земли для формального закрепления возможности реализации разработок на практике.

В следующем пункте более подробно раскрывается сам механизм предоставления объектов недвижимости, отвечающих требованиям к земельным участкам для целевой индивидуальной жилой застройки (автором введена аббревиатура ЦИЖС). Механизм структурирован с привязкой к классическим функциям из теории управления (менеджмента). Особое внимание в механизме уделялось дифференциации видов инженерных сетей, включая их экономические, институциональные, технические аспекты. В качестве критериев для разделения на виды использовались два пункта: сложность экономического и технологического характера самих инженерных сетей и прилегающей к ним инфраструктуры, конечные цели использования (водоснабжение, газоснабжение и т.п.).

Если первые три пункта больше ориентированы на фундаментальные направления в науке, то последующие скорее на приложение результатов. Так, в четвертом пункте предложен четырехэтапный метод формирования очередности предоставления участков для ЦИЖС гражданам. А в пятом – создано информационное наполнение и порядок интеграции в сеть Интернет программы ЦИЖС.

В целом – каждый из перечисленных пунктов обладает научной новизной, она была в достаточной степени обоснована.

Теоретическая значимость полученных результатов заключается в результативной попытке научного обоснования необходимости введения нового вида разрешенного использования земельных участков: модель,

механизм, концепция. Дополнительные эмпирические данные о концентрации рынков строительства, доступности жилой недвижимости для населения России в разрезе её регионов.

Практическая значимость полученных результатов заключается в разработке инструментария, позволяющего достичь целей стратегии развития российской жилищной строительной сферы и экономики в целом. Разработка методических положений, позволяющих на практике реализовать теоретические подходы к предоставлению земельных участков под целевое использование.

В качестве отдельных замечаний к рассматриваемой работе можно выделить следующие пункты:

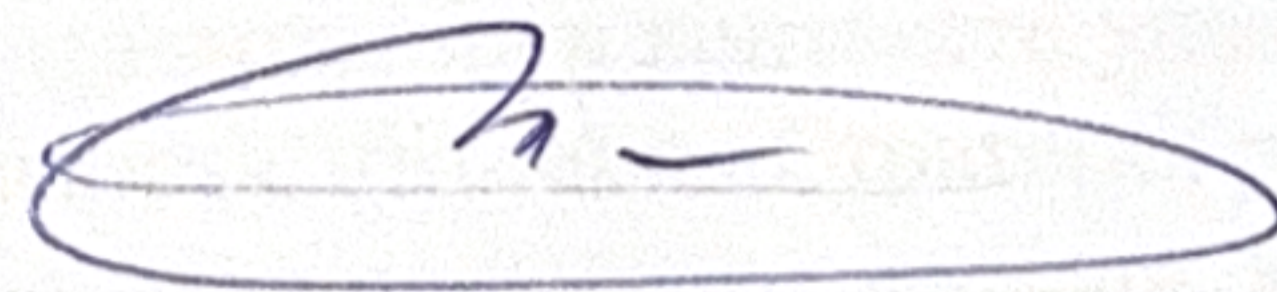
1. Не хватает полноценного теоретического обоснования методики выбора конкретного инструментария мониторинга реализации на практике созданного механизма и алгоритма (из пунктов научной новизны) на базе сравнительного анализа по ряду релевантных критериев.

2. Требуется сравнительный анализ и методов измерения концентрации рынков, чтобы полученные математические модели могли с ещё большей обоснованностью считаться адекватными реальным условиям.

Упомянутые замечания носят рекомендательный характер, не снижая положительного впечатления от рассматриваемой научной работы.

Диссертация Уселиса Яна Викторовича, выполненная на тему «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса» отвечает требованиям, представленным в «Положении о присуждении ученых степеней» (Постановление Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842). Уселис Ян Викторович заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

Доктор экономических наук
(08.00.05. - Экономика и управление
народным хозяйством»),
профессор, заведующий кафедрой
промышленного менеджмента
ФГАОУ ВО «Национальный
исследовательский технологический
университет «МИСИС»



Сергей Борисович Сборщиков

ПОДПИСЬ _____ ЗАВЕРЯЮ
Проректор по безопасности
и общим вопросам
НИТУ МИСИ



Исаев

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Национальный исследовательский технологический университет «МИСИС»
119049, Москва, Ленинский пр-кт, д. 4, стр. 1
тел.: +7 495 955-01-53
e-mail: sborshchikov.sb@misis.ru
сайт: <https://misis.ru/>

24.02.2026