

В Диссертационный совет 24.2.386.10  
при ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский  
государственный экономический  
университет»

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

кандидата экономических наук, доцента Николихиной Светланы Анатольевны на диссертацию Уселиса Яна Викторовича на тему «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

### **1. Актуальность темы диссертационного исследования.**

Улучшение жилищных условий для граждан Российской Федерации является ключевой составляющей социального, экономического, демографического развития нашей страны. Удовлетворенность людей жильем является важнейшим условием, характеризующим такой показатель, как уровень качества жизни на определенных территориях и регионах. Однако реальная доступность объектов недвижимости в последнее время остается весьма низкой, приобрести недвижимость, даже с учетом привлечения заемных средств могут себе позволить ограниченные категории граждан с высоким доходом, значения коэффициента доступности жилья в регионах России за последние несколько лет достигает рекордно высоких значений.

Вместе с тем современный рынок жилищного строительства характеризуется монопольной властью крупнейших застройщиков в регионах, строгостью локализации и плотностью застройки, приоритетностью достижения субъектами инвестиционно-строительного процесса коммерческих эффектов, а не социальных. Все это свидетельствует

о возникновении тенденций к снижению качества жилья и его доступности для граждан.

Решение возникшей проблемы повышения уровня доступности жилья зависит от воздействия множества факторов, таких как жилищная политика государства, уровень конкуренции на соответствующих рынках, доходы населения, макроэкономические показатели страны и т.д. Одним из возможных вариантов решения настоящей проблемы может стать переключение фокуса внимания с многоквартирного жилищного строительства на малоэтажное, которое обладает рядом конкурентных преимуществ по сравнению с первым. Однако развитие сегмента малоэтажного жилищного строительства требует комплексного подхода, в том числе научного обоснования, создания теоретических основ и методического инструментария.

Таким образом, диссертационное исследование, заключающееся в стратегическом развитии сегмента малоэтажного строительства с учетом предоставления льгот для граждан, проведенное Уселисом Я.В., следует оценивать как актуальное, а также теоретически и практически значимое.

## **2. Значимость для науки и практической деятельности результатов, полученных автором диссертационного исследования.**

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования заключается в том, что результаты исследования могут способствовать развитию теории в области экономики строительства, а также развить методический инструментарий повышения доступности недвижимости для граждан.

Теоретический вклад автора заключается в обосновании концепции малоэтажного развития как приоритетного вектора жилищной политики. В рамках исследования расширен понятийный аппарат, а именно предложен

новый вид разрешенного использования земельных участков (для целевого индивидуального жилищного строительства). Сформулированные теоретические положения о внедрении нового вида разрешенного использования земельных участков создают научную базу для реформирования механизмов государственной поддержки жилищного строительства и развития теории комплексного освоения территорий.

Практическая ценность работы определяется разработкой инструментария, который мог бы лечь в основу методических рекомендаций в процессе деятельности органов государственной власти и субъектов инвестиционно-строительного сектора. Авторские предложения по интенсификации малоэтажной застройки могут быть интегрированы в региональные стратегии социально-экономического развития, а также программы по предоставлению льгот для граждан в сфере недвижимости.

Апробация исследования заключается в участии Уселиса Я.В. с докладами по теме диссертационной работы в научно-практических конференциях всероссийского и международного уровней, публикации 12 научных статей, 7 из которых в изданиях, рекомендованных перечнем ВАК Минобрнауки России. Также результаты исследования были внедрены в деятельность ООО «Институт географических информационных технологий».

Учитывая изложенное выше, можно констатировать, что теоретическая, информационная и эмпирическая база исследования актуальны, релевантны исследованию и соответствуют заявленной теме и проблематике. Результаты диссертационной работы автора не противоречат существующим теоретическим концепциям, сложившимся в области исследований инвестиционно-строительного комплекса, а также дополняют их.

**Научная новизна** характерна для ряда положений и выводов диссертационного исследования. Наиболее существенными из них являются следующие:

1. Автором разработана и теоретически обоснована сравнительная концепция развития различных форматов жилищного строительства, в рамках которой доказаны стратегические преимущества малоэтажной застройки в сопоставлении с сегментом многоквартирных домов. В исследовании критически проанализирована текущая структура рынка, характеризующаяся высокой степенью монополизации и дезорганизацией взаимодействия множества субъектов инвестиционно-строительного цикла. Уселисом Я.В. аргументировано, что развитие рынка МКД обостряет негативные эффекты урбанизации (инфраструктурную перегруженность, экологическую деградацию).

2. Научный интерес представляет предложенная автором институциональная инновация, а именно введение нового вида разрешенного использования земель «участки для целевого индивидуального жилищного строительства» (ЦИЖС). В работе обоснован механизм безвозмездного предоставления таких участков гражданам как действенный инструмент повышения доступности жилья. Особое значение имеет представленный в работе статистический анализ, подтверждающий опережающий рост цен на жилую недвижимость относительно динамики доходов населения. Автором выделена отличительная черта программы ЦИЖС: в отличие от существующих селективных льготных программ, авторская концепция предполагает универсальную доступность ресурса для всех категорий граждан, ориентированных на самостоятельное решение жилищного вопроса.

3. В диссертации сформирован и детально описан механизм комплексного инженерного обеспечения территорий ЦИЖС, объединяющий управленческий и технологический составляющие. Управленческая составляющая охватывает полный цикл администрирования (от планирования до мотивации), в то время как технологическая фокусируется

на формировании банка инженерно-подготовленных участков и дифференциации подходов к их обеспечению в зависимости от технико-экономического потенциала территорий. Автором предложен методический инструментарий оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления, основанный на расчете показателей деловой активности муниципалитетов и качества создаваемой инфраструктуры.

4. Разработанный алгоритм предоставления земельных участков для ЦИЖС, базирующийся этапности и регуляторных требованиях. Процедурная модель включает: оценку уровня региональной доступности ресурсов ИЖС; методику формирования профильного земельного банка; систему нормативно-правовых ограничений (регламентация предельных площадей, установление сроков освоения и владения, особый порядок совершения сделок).

5. Обоснован алгоритм информационного сопровождения программы целевого индивидуального жилищного строительства (ЦИЖС), основанный на интеграции данных о земельном фонде в действующую цифровую экосистему (ЕИСЖС, Единый портал госуслуг, официальные ресурсы Минстроя РФ и субъектов РФ).

### **3. Замечания по диссертационной работе.**

Как и любой научный труд, оппонируемая диссертация Уселиса Я.В. содержит ряд спорных моментов и положений:

1. При формировании модели стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки (рисунок 2.9), а также механизма инженерного обеспечения земельных участков (таблица 2.8) автор уделяет большое внимание назначению ряда обязательств в рамках реализации предлагаемой льготной программы муниципалитетам. Не случится ли так, что муниципалитеты будут слишком перегружены в процессе реализации предложений автора?

2. Описывая механизм инженерного обеспечения земельных участков для ИЖС (с.115-118), автор допускает возможность активного привлечения энергосервисных организаций. Как правило, энергосервисные контракты представляют собой договоры на достаточно крупные суммы в рамках масштабных проектов. Насколько будут привлекательны для энергосервисных компаний малые проекты в сфере индивидуального жилищного строительства?

3. На рисунке 3.16 (с. 166) в обобщенной форме представлен порядок предоставления земельных участков для целевого использования ИЖС гражданам РФ. Однако на схеме не отображены гарантии, обеспечивающие передачу будущему владельцу участка надлежащего качества. На текущий момент многодетные семьи зачастую получают заболоченные участки, неразработанные, без возможности подъезда. Необходимы гарантии со стороны муниципалитетов или механизмы обоснованной возможности обмена участка.

Несмотря на возникшие дискуссионные вопросы, в целом работа оценивается положительно, представляет собой завершённое научно-квалификационное исследование.

#### **4. Соответствие диссертации требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней.**

Диссертация Уселиса Яна Викторовича, выполненная на тему: «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса» обладает внутренним единством. Работа изложена на 253 страницах, состоит из введения, трёх глав и библиографического списка, включающего 259 наименований, и приложений.

Содержание диссертации соответствует заявленной цели научной работы и поставленным соискателем задачам, решение которых отражено в диссертационном исследовании.

Диссертационная работа Уселиса Яна Викторовича соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842 (с изменениями от 25.01.2024 г.), а соискатель заслуживает присвоения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика строительства и операций с недвижимостью).

Официальный оппонент  
кандидат экономических наук, доцент,  
доцент кафедры «Экономика  
и менеджмент в строительстве»  
ФГБОУ ВО «Петербургский  
государственный университет  
путей сообщения  
Императора Александра I»

/Николихина Светлана Анатольевна/

Россия, 190031, Северо-Западный федеральный округ,  
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 9.  
Тел.: +7 (812) 457-86-28, e-mail: dou@pgups.ru



Подпись руки	
удостоверяю.	
Начальник Службы управления персоналом университета	Г.Е. Егоров
« 05 »	02 2026 г.