

Отзыв

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

Взаимоотношения экономических субъектов в сфере строительства всегда сложно организованы, поскольку их число сравнительно большое. Сложность предопределяет то, что совсем не тривиальной является задача обеспечить эффективность упомянутых взаимоотношений. Решение задачи предполагает наличие научных разработок, раскрывающих институциональные, технические, технологические, экологические и другие аспекты строительства, процессов его составляющих. В связи с чем требуется проведение широкого спектра исследований в области строительства.

Строительная сфера многообразна. Различные виды строительства имеют уникальные институциональные, технологические и др. условия. Жилищное строительство, например, имеет сравнительно высокий уровень социальной значимости, поскольку обеспеченность жильём является фундаментальной потребностью человека. Решение социальных проблем сильно ограничено существующими возможностями преодоления экономических барьеров. Поэтому научные разработки должны вносить существенный вклад в эту область. Среди одной из практически значимых для нашей страны проблем является потребность в повышении доступности жилой недвижимости для населения страны, включая рассмотрение различных его социальных слоёв. Рассматриваемая диссертация вносит вклад в данное направление исследований, тогда можно сказать, что выбранная в ней тема является актуальной.

В работе наблюдается структурная последовательность – во введении поставлена научная проблема, цель, задачи, затем все перечисленные элементы полноценно раскрываются в самой работе. Иными словами, присутствует соответствие того, что было заявлено, тому, что получилось в итоге.

Выбранные научные методы позволили достичь заявленную цель исследования. В основном применялись общенаучные методы научного исследования. Применялись и частные методы, связанные с математическим описанием объектов экономических систем.

На протяжении всей работы автор был объективен при оценке полученных результатов, руководствовался существующими в науке подходами к апробации.

Широкий набор статистических данных позволил, во-первых, обосновать актуальность научной проблемы (гипотезы), во-вторых, привести примерные значения параметров разработанных моделей.

Научная новизна результатов исследования:

1. Предложена «Концепция, отражающая уровень концентрации ресурсов при возведении жилой недвижимости разной этажности» (далее – Концепция). В Концепции присутствует три уровня, каждый из которых затрагивает тот или иной аспект. Первый – территории. Он отражает то, что по мере приближения к городской местности свободные площади под новую застройку сокращаются, способствуя в т.ч. росту цен (из-за ценовой борьбы). Эту проблему автор связывает со вторым уровнем – субъекты. Показывается, что лишь крупный застройщик может строить высотные дома и (или) уверенно бороться за свободные площади вблизи городской местности. Тем самым отражается то, что присутствуют институциональные ограничения деловой активности субъектов малого и среднего предпринимательства. Эта проблема связана и с третьим уровнем – конкуренция. Сложившаяся ситуация такова, что рынок естественным образом будет двигаться в сторону монополизации или олигополизации. Как минимум, сама взаимоувязка обозначенных проблем трех перечисленных уровней обладает научной новизной. К тому же эта гипотеза статистически подтверждалась в разрезе регионов.

2. «Разработана модель стимулирования индивидуального жилищного строительства на основе предоставления льгот гражданам». В качестве элементов новизны выступает то, каким образом будут предоставлены льготы, включая раскрытие того, на что они пойдут. Обосновывается ввод нового вида разрешенного использования земли – участки для целевой индивидуальной жилой застройки (ЦИЖС). Практическая польза введения данного вида обосновывается повышением доступности жилья для населения России.

3. «Разработан механизм инженерного обеспечения земельных участков для ЦИЖС». Соответственно, автор уточняет, как на теоретическом уровне реализовать модель из предыдущего пункта, решающую задачи из Концепции. В самой диссертации полноценно обосновано, чем авторский механизм отличается от существующих механизмов предоставления земельных участков.

4. Разработан методический инструментарий обоснования необходимости и порядка предоставления земельных участков под ЦИЖС. Данный инструментарий методически обеспечивает реализацию Концепции, модели из пункта 2 и механизма из предыдущего. Разрабатывается показатель «доступность индивидуального жилищного строительства» (строительного объекта, попадающего под данные критерии). Производится расчет по этому

показателю на примере данных Ленинградской области. Для расчетов принимается за эталон показатели типовых проектов индивидуального жилищного строительства, утвержденных ДОМ.РФ. В ходе чего автору удается реализовать методический инструментарий, статистически подтверждая вес значимости отдельных критериев из упомянутого выше показателя. В конечном счете формулируется и иллюстрируется порядок предоставления земельных участков под ЦИЖС.

5. «Предложены информационное наполнение и порядок интеграции в сеть Интернет программы ЦИЖС». Данный пункт актуален тем, что позволяет реализовать авторский инструментарий в условиях цифровой экономики, в которой присутствует множество экосистем и платформ (цифровых). Удобство пользования едиными цифровыми экосистемами и платформами позволяет привлечь внимание обычных граждан, заинтересованных в потреблении информации об участках под индивидуальное жилищное строительство. Автор определил и 6 принципов, на основе которых должна формироваться информация в специализированных цифровых экосистемах (платформах).

Теоретическая значимость связана, во-первых, с тем, что разработана модель стимулирования индивидуального жилищного строительства, исследования которой можно в дальнейшем будут развиваться. Во-вторых, расчеты и сама «Концепция концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности» могут стать теми эмпирическими данными, которые будут полезны для анализа в дальнейших научных трудах.

Практическая значимость связана с тем, что полученные результаты можно применять в рамках государственной экономической политики в области жилищного строительства. Как минимум, задан вектор управленческих решений госрегулятора. Также в качестве пункта, отражающего практическую пользу полученных результатов, может быть факт, что их ценность в применении в качестве содержания образовательных программ, реализуемых в отечественных учебных заведениях.

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

1. Предложенные автором критерии (конкуренция, субъект, территории) в концепции концентрации ресурсов при возведении жилья разной этажности заданы эвристически без раскрытия существующих альтернатив или классических терминов в рамках теорий.

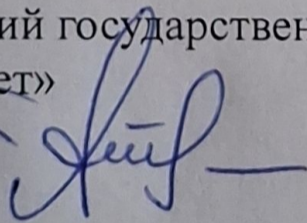
2. При описании эффектов от возведения малоэтажных домов в модели стимулирования малоэтажного строительства на основе безвозмездной передачи земель для застройки (страница 12 автореферата) автор выделяет

среди прочего: «создать благоприятный архитектурный облик застраиваемых территорий», однако не обосновывает, как именно это происходит, и каков критерий; «снизить транзакционные издержки», однако не уточняется, чьи издержки и за счёт чего снижаются.

Обозначенные выше замечания не снижают научной и практической ценности, обоснованности полученных результатов, а направлены в качестве рекомендаций.

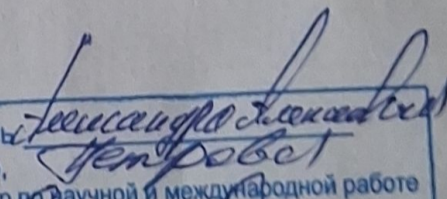
Диссертация «Стратегия развития малоэтажного жилищного строительства экономического класса» соответствует требованиям, изложенным в Положении о порядке присуждения ученых степеней, утвержденном Постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013. Автор представленной диссертации Уселис Ян Викторович заслуживает присуждения 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,
Директор института строительства,
природообустройства и ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»



Александр Алексеевич Петров



Подпись 
заверяю,
проректор по научной и международной работе
Р.О. Колесников
02.03.2026г.

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Санкт-Петербургский государственный аграрный университет"
196601, Россия, г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Петербургское шоссе, дом 2
тел.: +7 (812) 676-79-90
e-mail: zusspb@mail.ru
сайт: <https://spbgau.ru/>