

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 220.025.02,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ» МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ
УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от 16 июня 2022 г. № 16

О присуждении Пастухову Виталию Эдуардовичу, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Рациональное использование городских земель в проектах ре-новации территории жилой застройки» по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство) принята к защите 13.04.2022 г. (протокол заседания № 8) диссертационным советом Д 220.025.02, созданным на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «ГУЗ») Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (105064, г. Москва, ул. Казакова, 15, приказ о создании диссертационного совета № 760/нк от 24.12.2012 г.).

Соискатель Пастухов Виталий Эдуардович, 1996 г. р., в 2019 г. закончил магистратуру ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, направленность (профиль) образовательной программы: оценка и управление городскими территориями. В 2022 году заканчивает очную аспирантуру по научной специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство) при ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству».

С 2019 года работает в Государственном бюджетном учреждении «Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры», с 2022 года в должности главного инженера проекта.

Диссертация выполнена на кафедре городского кадастра ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству». Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры городского кадастра ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» Севостьянов Анатолий Васильевич.

Официальные оппоненты:

1. Владимирова Ирина Львовна, доктор экономических наук, профессор, заместитель заведующего базовой кафедрой «Управления проектами и программами Capital Group» ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова», г. Москва;

2. Папикян Лусине Манвели, кандидат экономических наук, менеджер по развитию бизнеса в странах СНГ Представительства акционерной компании «Термалтейк Текнолоджи Ко. Лтд.», г. Москва.

Дали положительные отзывы о диссертации.

Ведущая организация – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза, в своем положительном отзыве, утвержденном ректором С.А. Болдыревым, указала, что представленная на защиту диссертационная работа Пастухова Виталия Эдуардовича на тему: «Рациональное использование городских земель в проектах реновации территории жилой застройки» является самостоятельным и законченным научным исследованием сложной и актуальной проблемы, содержащей элементы научной новизны и практической значимости. Диссертационная работа соответствует требованиям ВАК РФ п.8 «Положения о присуждении ученых степеней», предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а его автор, Пастухов Виталий Эдуардович – заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (землеустройство).

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их широкой известностью своими достижениями в данной отрасли науки, наличием публикаций в соответствующей сфере, исследованиями и способностью определить научную и практическую ценность диссертации. Официальные оппоненты и ведущая организация не имеют совместных проектов и публикаций с соискателем, а также договорных отношений.

Соискатель имеет 4 опубликованных работы по теме диссертации, в т. ч. 3 работы в рецензируемых научных изданиях из перечня ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации, общим объемом 2,4 п. л., в т.ч. авт. – 1,6 п. л.

Из опубликованных работ наиболее значимыми являются:

1. Севостьянов А.В., Пастухов В.Э. Разработка системы оценки рациональности использования земель населённых пунктов в условиях реновации территории жилой застройки//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. –№8.–2021.–С.610–616.–0,8 п.л. (авт. – 0,4 п.л.)
2. Севостьянов А.В., Пастухов В.Э. Методология выявления земельных участков города в целях приоритетной реновации//Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.–№5.–2021.–С.385–390.–0,7 п.л. (авт. – 0,3 п.л.)
3. Пастухов В.Э. Применение методологии анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков в ходе реализации программы реновации жилых территорий // Московский экономический журнал.– № 8.-2021.-0,9 п.л. (авт. – 0,9 п.л.)

В диссертации отсутствуют недостоверные сведения о публикациях автора. Совокупность публикаций полностью отражает результаты диссертационного исследования, а также их значимость и вклад автора в решение теоретических и практических проблем рассмотренной темы.

На диссертацию и автореферат поступило 13 отзывов. Все отзывы положительные, есть замечания:

1. от д.э.н., профессора, главного эксперта ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР» **Донцовой Людмилы Васильевны**, г. Москва: «1) В разделе, посвященном степени разработанности исследуемой проблемы, автором приведены релевантные исследования российских авторов, зарубежные исследования в данной области при этом не упомянуты; 2) В автореферате полностью не представлена экономическая модель оценки положительных и отрицательных денежных потоков от реализации проекта реновации.»

2. от д.э.н., профессора, вице-президента Фонда системного анализа и социально-экономического проектирования, **Люкшинова Алексея Николаевича**, г. Москва: «В качестве замечаний следует обратить внимание автора на достаточно упрощенный подход к оценке доходов и затрат от проекта реновации. Алгоритм взаимодействия разных заинтересованных сторон в рамках государственно-частного партнерства в системе организации рационального землепользования, требует дальнейшего развития, в том числе в рамках отдельного исследования. Однако данные замечания не влияют на общую положительную оценку диссертационной работы и являются предметом научной дискуссии»;

3. от к.э.н., доцента, зав. Кафедрой кадастра недвижимости и природных ресурсов ФГБОУ ВО «Пермский государственный университет имени академика Д. Н. Прянишникова», **Желяскова Александра Любомировича**, г. Пермь и доцента той же кафедры **Стареньковой Ольги Александровны**, г. Пермь: «Недостаточно рассмотрены вопросы увязки (неувязки) программ реновации с понятием и содержанием «Комплексного развития территорий». Хотелось бы пожелать автору рассмотреть актуальность существования и реализации программ реновации в этом аспекте.»;

4. от заведующего кафедрой землеустройства ФГБОУ ВО Башкирский ГАУ, к. с-х н. доцента **Галеева Энрика Ираисовича**, г. Уфа: «... судя по автореферату, автор не использовал в работе генеральный план г. Тула».

5. от к. э. н., начальника отдела по управлению федеральным имуществом Главного управления Федерального имущества Управления делами Президента РФ **Сычева Игоря Васильевича**, г. Москва **замечания отсутствуют.**

6. от д.э.н., заведующего кафедрой ЗиК, УГЛТУ **Мезениной Ольги Борисовны**, г. Екатеринбург: «Вместе с тем, возможно ограниченный объем автореферата не позволил автору более детально осветить следующие вопросы:

1) Каким именно государственным органам адресуется созданная принципиальная схема реализации программы реновации, как предлагаемый инструмент решения поставленных задач?

2) В рамках какой землеустроительной и градостроительной документации будет осуществляться реализация проекта реновации территории жилой застройки?»

7. от к.с-х.н., доцента Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» **Несвата Александра Петровича**, г. Оренбург и старшего преподавателя той же кафедры, магистра экономика **Гореловой Светланы Станиславовны**, г. Оренбург **замечания отсутствуют.**

8. от к.т.н., доцента кафедры инженерной геодезии Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования

«Санкт-Петербургский горный университет» **Лепихиной Ольги Юрьевны**, г. Санкт-Петербург: «замечания по работе отсутствуют, однако в ходе прочтения возникли следующие вопросы:

1) Чем обоснован выбор применяемого метода расчета весовых коэффициентов критериев для определения территорий, подлежащих реновации (стр. 10, формула 1)?

2) Кто выступал экспертом при определении весов указанных в п. 1 критериев? Каковы требования к эксперту?

3) Как обоснованы численные значения критериев в таблице 1, стр. 10?»

9. от к.с-х.н., доцента, заведующего кафедрой «Землеустройство и кадастры» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова» **Тарбаева Владимира Александровича**, г. Саратов и доцента той же кафедры **Макаровой Татьяны Юрьевны**, г. Саратов **замечания отсутствуют.**

10. от д.т.н., доцента, заведующего кафедрой землеустройства и кадастра Института «Агротехнологическая академия» ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского» **Мельничука Александра Юрьевича**, г. Симферополь и к. с-х. н., доцента той же кафедры **Крайнюка Михаила Степановича**, г. Симферополь; «1) На стр. 7 в абзаце "Публикации" ошибка в названии министерства. Наше профильное министерство называется Министерство науки и высшего образования Российской Федерации. 2) В таблице 10 (стр. 19) (непонятная единица размещения автомобилей "П/м", может это парковочное место? Также в этой же таблице "Рабочие места - тыс." - чего? 3) В таблице 11 (стр. 21) итоговое сальдо реализации проекта отрицательное. Может быть надо увеличить доходы от реализации мероприятий путем увеличения цен за продажу объектов недвижимости и на посещение комплексов и центра?»

11. от д. с-х. н. профессора кафедры землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет **Сафиоллина Фаика Набиевича**, г. Казань **замечания отсутствуют.**

12. от к.э.н., руководителя направления «Аналитика продаж жилой недвижимости, Автоматизация и аналитика корпоративного бизнеса» АО «Банк ДОМ.РФ» **Олейниковой Нины Николаевны**, г. Москва; « 1. Отсутствуют организационно обоснованные предложения по применению принципиальной схемы реализации программы реновации, используемой в проектах реновации территории жилой застройки, а также по выбору приоритетного варианта проекта; 2. В автореферате приведен расчет оптимального сценария взаимодействия девелопера и местной администрации в рамках реализации прокат реновации территории жилой застройки, вместе с тем обоснование распределения затрат в рамках государственно-частного партнёрства отсутствует, при этом выбор предлагаемого сценария не является очевидным.»

13. от к. э. н., руководителя Центра городской экономики ООО «КБ Стрелка» **Коротковой Елены Викторовны**, г. Москва: «В тексте исследования не описана целевая аудитория и не перечислены группы пользователей дан-

ной методологии. Представляется, что такой аспект методологии был бы крайне ценным для дальнейшего практического ее применения.»

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

Сформирован комплексный подход к оценке рациональности использования территорий жилой застройки, предполагающий учет следующих факторов: экономическая обоснованность, экологическая ответственность, землеустроительная организованность, бюджетная, социальная и градостроительная эффективность использования земель, что автором определено как «рациональное использование городских земель» (с. 85-96).

Сформулированы критерии, влияющие на очередность вовлечения территорий жилой застройки в программу реновации, обоснована их градация в соответствии со степенью влияния на реализацию программы реновации, и на их основе разработана методика выявления территорий жилой застройки, приоритетных для включения в программу реновации (с. 100-111).

Разработана методика оценки рациональности использования территории жилой застройки, включающая систему показателей и их градацию в соответствии со степенью влияния, а также принципиальная схема реализации программы реновации конкретной территории жилой застройки (с. 86-100).

Сформулированы предложения по определению видов использования земельных участков в ходе реализации программы реновации жилой застройки, основанные на принципе наиболее эффективного использования и уточнённых нормативах обеспеченности населения объектами инфраструктуры (с. 138-172).

Теоретическая значимость исследования заключается в совершенствовании теоретических и методических основ городского землепользования, разработке методик оценки рациональности использования городских земель и определения территорий жилой застройки, приоритетных для реализации программы реновации, а также в их адаптации к условиям российских городов.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

- Сформирован комплексный подход к оценке рациональности использования территорий жилой застройки, определенный автором как «рациональное использование городских земель» (с. 85-96).
- разработана методика определения территорий, приоритетных для включения в программу реновации (с. 100-111).
- разработана методика оценки рациональности использования городских земель в проектах реновации территории жилой застройки (до и после реализации мероприятий программы реновации) (с. 86-100).
- оценена экономическая эффективность проекта реновации территории жилой застройки, разработанного с применением методики оценки рациональности использования городских земель в проектах реновации территории жилой застройки (с. 163-174).

Достоверность результатов исследования подтверждается тем, что:

теория исследования основывается на анализе большого объёма научных публикаций российских и зарубежных ученых, а также на данных открытых электронных интернет-ресурсов, данных, полученных в ходе реализации программы реновации в городе Москве.

использовано значительное количество нормативно-правовых актов федерального, регионального и местного значения в качестве теоретической и методической основы организации рационального использования земель.

применены современные методы и программы, в том числе, «MapinfoPro», «AutoDesk AutoCAD», «Graphisoft ArchiCAD», «AdobePhotoshop» и др. с целью сбора и обработки аналитических, статистических и картографических данных.

выполнена апробация результатов исследования автора на международных научно-практических конференциях и в научных публикациях.

Личный вклад соискателя состоит в непосредственном участии в исследовании на всех его этапах: постановке и решении задач для достижения цели исследования; сборе, обработке и анализе исходных данных; в формулировке выводов и предложений; апробации теоретических выводов и практических рекомендаций; подготовке публикаций по результатам исследования.

В ходе защиты диссертации были высказаны следующие критические замечания: 1. О целесообразности и степени точности использования весовых коэффициентов в разработанных методиках; 2. Касательно оценки социальной эффективности как составной части рационального использования городских земель; 3. О выборе варианта проектного решения по реновации территории жилой застройки.

Соискатель Пастухов Виталий Эдуардович ответил на задаваемые ему в ходе заседания вопросы и привел собственную аргументацию: 1. Использование весовых коэффициентов и диапазоны принятия решений обоснованы важностью каждого критерия для конкретной рассматриваемой территории. 2. Социальная эффективность является важной составной частью комплексного подхода к оценке рациональности использования территорий жилой застройки и используется в разработанных методиках. 3. При выборе варианта проектного решения по реновации территории жилой застройки анализируется не только экономическая эффективность проекта, а все критерии рациональности использования городских земель.

Диссертационная работа Пастухова Виталия Эдуардовича, представленная на соискание учёной степени кандидата экономических наук, логично построена, разделы и главы взаимосвязаны, выводы обоснованы. Полученные результаты, наряду с научной новизной, доказывают необходимость разработки проектов реновации в городах с применением разработанных методических подходов.

Диссертационная работа Пастухова Виталия Эдуардовича соответствует требованиям п. 9 Постановления Правительства РФ «О порядке присуждения ученых степеней» (вместе с «Положением о присуждении ученых степеней», от 24.09.2013 г. м№ 842 (ред. от 01.10.2018, с изм. от 11.09.2021)).

На заседании 16.06.2022 г. диссертационный совет принял решение за решение научной задачи организации рационального использования земель в проектах реновации территории жилой застройки, имеющей значение для развития института управления городскими землями, присудить Пастухову Виталию Эдуардовичу ученую степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 17 человек, из них 10 докторов наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство), участвовавших в заседании, из 21 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 16, против – 1, недействительных бюллетеней – 0.

Председатель диссертационного совета
Д 220.025.02, доктор экономических наук, профессор

С.Н. Волков

Ученый секретарь диссертационного совета
Д 220.025.02, кандидат экономических наук, доцент

О.А. Сорокина

16.06.2022

