

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по НИР и ИД ФГБОУ ВО
«Донской государственный
технический университет»,
докт. Ф. М. наук и профессор

_____ А.И. Сухинов
«_____» _____ 2017 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования «Донской
государственный технический университет» (ДГТУ)

на диссертационную работу

Польщикова Дениса Витальевича

на тему: Развитие государственно-частного партнерства
при реализации программ арендного жилья, представленную на соискание
ученой степени кандидата экономических наук по специальности
08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями,
отраслями, комплексами – строительство

Актуальность темы исследования.

Состояние жилищной обеспеченности в России сложилось под влиянием стихийных, не связанных между собой мероприятий прямого и косвенного воздействия со стороны государства, реализуемых в стране на протяжении последних десятилетий, что привело к значительным накопившимся проблемам. В настоящее время состояние рынка жилой недвижимости, жилищной обеспеченности граждан не соответствует потребностям общества, не способствует повышению качества жизни граждан.

Проблематика развития жилищного строительства не утрачивает своей актуальности всем протяжении развития экономических отношений в стране. Подходы к решению проблем, применяемые методы и механизмы осуществления жилищной политики менялись, но не приносили желаемых результатов. В связи с этим в последние годы в РФ получило развитие концептуально новое направление воздействия на жилищную сферу – строительство арендного жилья. Этот механизм способен повлиять на темпы и эффективность жилищного строительства и предоставить населению дополнительный способ решения жилищной проблемы. На это указывает положительный опыт зарубежных стран и некоторых регионов РФ. Развитие данного направления может осуществляться путем координации

усилий государства, муниципальных органов власти, частных инвесторов и общественных организаций в рамках государственно-частного партнерства.

При всей перспективности указанного направления, при строительстве арендного жилья возникает множество проблем, во многом связанных с недостаточно проработанной теоретической, методической и законодательной базой для реализации жилищных программ. Таким образом, актуальность исследования объясняется потребностью разработки методов, моделей и инструментов, которые позволили бы арендному жилищному строительству обеспечить гармоничное развитие экономики разных регионов страны и социальной сферы. Это предопределяет актуальность выполненной диссертационной работы, объясняют логику и структуру исследования, поставленных научных задач.

Исследование проблемы позволило соискателю сформулировать **рабочую гипотезу**, согласно которой эффективная реализация проектов арендного жилья возможна при создании системы государственно-частного партнерства государства, муниципалитетов, частных инвесторов и арендаторов, что обеспечит доступность жилья и конкурентоспособность в сравнении с продажей в собственность, позволит сохранить положительную динамику выполнения подрядных работ в условиях снижения реальных доходов населения.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций обеспечена анализом обширного перечня литературных источников по теме исследования, проведенного глубокого статистического анализа данных, полученных из российских и зарубежных источников, а также последовательным совершенствованием методики оценки социально-экономической эффективности проектов строительства арендного жилья, осуществляемой посредством: 1) сбора и анализа статистических данных, характеризующих факторы спроса и предложения на рынке жилья, из которых отбирались данные, оказывающие существенное влияние на экономическую эффективность строительства; 2) анализа изменений отобранных показателей за значительный временной период; 3) обоснования лучшего варианта для всех участников рынка с учетом возможных рисков.

Основные положения и результаты работы были обсуждены на научно-практических конференциях профессорско-преподавательского состава Воронежского государственного архитектурно-строительного университета (2014–2016), II Международной научно-практической конференции «Наука и образование: проблемы стратегического развития» (Уфа, 15–16 ноября 2016), II Международной научно-практической конференции «Инновационные технологии в науке и образовании» (Пенза, 23 января 2017), VI International Scientific World Conference «Science: Problems and Innovations» (Пенза, 25 декабря 2016).

Теоретической базой диссертационной работы стали труды отечественных и зарубежных ученых по проблематике осуществления жилищной политики, экономики жилищной сферы, строительства арендного

жилья, применения методов оптимизации и матричных игр, эффективности реализации проектов государственно-частного партнерства в инвестиционно-строительном комплексе.

Методологической основой исследования данного исследования служит системный анализ, методы статистики, методы экономической теории, оптимизации проектных решений, теории матричных игр, общенаучные методы, процессный и экспертный методы, ситуационный анализ.

Информационную базу исследования составили данные Федерального фонда содействия жилищному строительству (РЖС), Росстата РФ и его Воронежского филиала, Международного банка реконструкции и развития, Всемирного банка, Центрального банка Российской Федерации, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию, Департамента инвестиционной политики и развития ГЧП Минэкономразвития России, Минрегиона РФ, Агентства стратегических инициатив по продвижению новых проектов, Института экономики города. Кроме того, использовались законодательные акты РФ федерального и регионального уровней, информационные ресурсы сети Интернет, данные научных и методических изданий, статистические данные предприятий инвестиционно-строительного комплекса.

Основные результаты исследования использованы:

– **в учебном процессе:** в Воронежском государственном техническом университете (ВГТУ) при подготовке специалистов в области экономики и управления по дисциплине «Экономика и финансовое обеспечение инновационной деятельности»;

– **в практической деятельности:** в строительных организациях ООО «ВИТ-Строй» и ООО РСК «Дон», что подтверждено актами внедрения.

Основные положения и результаты диссертации опубликованы в 10 статьях общим объемом 4,5 п.л. (в том числе авторских 3,1 п.л.), в том числе 5 статей в изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Новизна и значимость положений и результатов диссертации.

В диссертации четко сформулирована основная цель исследования - разработка теоретических и методических основ реализации региональных программ государственно-частного партнерства (ГЧП) по строительству арендного жилья, направленных на повышение экономической эффективности функционирования предприятий инвестиционно-строительного комплекса и решения социальных проблем населения. Для достижения поставленной цели соискателем были решены следующие научно-практические задачи:

уточнена программа осуществления жилищной политики, учитывающую наличие групп населения, не включенных в действующие программы из-за дефицита денежных средств, снижения уровня доходов населения, разной демографической ситуации и динамики на рынке труда в регионах РФ, в которой существенное развитие получают проекты строительства арендного жилья;

- дана оценка влияния факторов спроса и предложения на рынке арендного жилья на основе применения теории матричных игр;
- усовершенствован механизм строительства арендного жилья в регионах РФ на принципах государственно-частного партнерства;
- дана оценка конкурентных преимуществ аренды жилья для тех категорий граждан, для которых арендные отношения будут предпочтительнее приобретения жилья в собственность;
- разработана система интегральной оценки социально-экономической эффективности ГЧП-проектов при строительстве арендного жилья.

Проведение Д.В. Польщиковым всестороннего исследования научной проблемы позволило получить результаты, обладающие теоретической и практической значимостью.

Существенные результаты, полученные автором:

1. Уточнены основные способы реализации жилищной политики в РФ, в которых, в отличие от известных подходов, ориентированных на продажу жилья в собственность (А. Н Асаул, В. А Горемыкин, М. А. Дерябина, Д. Г. Иванова и др. авторы), обоснована экономическая целесообразность аренды жилья. Представленные автором методы были рассмотрены с учетом их социально-экономической эффективности и доступности для всех слоев населения, что позволило выявить один из наиболее действенных способов реализации жилищной политики – строительство арендного жилья, и определить направления его совершенствования, заключающиеся в повышении доступности и стимулировании строительного рынка в условиях снижения доходов населения. Разработан механизм осуществления жилищной политики, позволяющий выявить эффективные программы реализации, и обосновать выбор ГЧП при строительстве арендного жилья с точки зрения его социально-экономической эффективности и доступности для разных слоев населения (разделы 1.1–1.2, с. 15-20, 21-28 диссертации).

2. Выявлены факторы, влияющие на спрос и предложение жилья в осуществляемой жилищной политике, позволяющие сформировать оптимальные стратегии для инвесторов и арендаторов на основе теории матричных игр, отличающиеся возможностью осуществлять решение двойственных задач линейного программирования, на основе которых определяются стратегии оптимального взаимодействия участников проектов арендного жилья. Данные, полученные в результате применения теории матричных игр, адаптированы к условиям рынка арендного жилья (раздел 2.3, с. 64-76 диссертации).

3. Усовершенствован механизм определения оптимальной доли участия государства в строительстве арендного жилья на принципах ГЧП, отличающийся возможностью сравнения разных схем решения жилищной политики и позволяющий определить минимальную долю участия государства и муниципалитета в ГЧП с целью достижения эффективного

использования частного капитала при строительстве арендного жилья (раздел 3.3, с. 100 -113 диссертации).

4. Определены факторы, обеспечивающие конкурентные преимущества аренды по сравнению с приобретением ее в собственность, позволяющие прогнозировать категории граждан, ориентированных на арендные отношения, что позволит разработать среднесрочные планы развития арендного жилья (раздел 3.1, с. 80 - 89 диссертации).

5. Сформирована система оценки социально-экономической эффективности арендного жилья, адаптированная к современным условиям рынка, позволяющая учитывать разнонаправленность интересов участников ГЧП-проекта, на основе экспертных методов определять значимость вклада участников в ГЧП-проекты и выбирать оптимальные варианты их практического осуществления (раздел 3.2, с. 92-96 диссертации).

Исследование обладает следующими элементами научной новизны:

1. Предложена авторская схема осуществления жилищной политики в РФ, отличительной особенностью которой является определение наиболее эффективной программы с позиции: 1) социально-экономической эффективности; 2) доступности для всех слоев населения; 3) сокращения сроков приобретения жилья; 4) адаптации к современным условиям развития экономики; это позволило выявить недостатки существующих программ и обосновать выбор нового эффективного направления – массового развития рынка арендного жилья (разделы 1.1–1.2, с. 28-30 диссертации).

2. Сформирована модель реализации программ арендного жилья на принципах ГЧП, которая отличается учетом интересов всех участников партнерства и позволяет выработать оптимальный вариант взаимодействия, учитывая динамику спроса и предложения на рынке жилья. Поскольку арендное жилье в современных условиях является менее рентабельным по сравнению с продажей жилья в собственность и обладает высоким уровнем рисков, предложено участие в таких проектах государства и муниципалитетов в форме ГЧП (раздел 2.2, с. 53- 61 диссертации).

3. Предложен механизм оценки оптимальной доли участия государства в проектах строительства арендного жилья, отличающийся предоставлением альтернативного механизма решения жилищной проблемы для населения, обеспечивающий снижение уровня миграции и рост квалифицированных трудовых ресурсов из других регионов, реализуемый на принципах ГЧП (раздел 3.3, с. 104 - 116 диссертации).

4. Сформирована система интегральной оценки эффективности доходных домов и социально - ориентированных проектов, которая отличается учетом количественного вклада совокупности социальных, экономических, финансовых, экологических, инвестиционных преимуществ разработанного проекта для его участников. Выбраны локальные критерии оптимальности проектов для государства, муниципалитета, частных инвесторов, общественных организаций, населения, создана система

интегральной оценки, включающая социальную, бюджетную и коммерческую составляющие (раздел 3.2, 3.3, с. 96 – 100, 117 - 122 диссертации).

5. Проведена оценка конкурентных преимуществ аренды жилья, отличительной особенностью которой является возможность определения категорий граждан, для которых аренда жилья будет предпочтительнее приобретения в собственность, в частности, молодые специалисты, желающие найти достойное место работы, имеющие востребованные специальности и мотивированные на реализацию карьерного потенциала, а также высококвалифицированные специалисты, имеющие спрос на рынке труда. Такое деление арендаторов позволяет планировать объемы разных видов арендного жилья (раздел 3.1, с. 89 – 92 диссертации).

Объем и структура работы.

Структура, содержание и объем диссертации определены поставленной целью, задачами и логикой исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, включающего 122 источника, содержит 141 страницу основного текста.

Теоретическая значимость диссертации заключается в формировании научно-методических основ развития программ арендного жилья, обеспечивающих эффективное применение данного механизма в социально-экономических системах.

Практическая значимость научного исследования состоит в том, что предлагаемые соискателем методические подходы и практические рекомендации могут быть использованы при разработке программ развития арендного жилья на государственном и региональном уровнях. Полученные в результате выполненной научной работы принципы и модели строительства арендного жилья будут способствовать практическому внедрению данного механизма в конкретных регионах РФ и в строительных организациях.

Основные результаты диссертационного исследования использованы:

– **в учебном процессе:** в Воронежском государственном техническом университете (ВГТУ) при подготовке специалистов в области экономики и управления по дисциплине «Экономика и финансовое обеспечение инновационной деятельности»;

– **в практической деятельности:** в строительных организациях ООО «ВИТ-Строй» и ООО РСК «Дон», что подтверждено актами внедрения.

Вместе с тем, имеется ряд **замечаний и дискуссионных моментов** относительно выдвигаемых в диссертации научных положений:

1. При определении оптимальных стратегий инвесторов и арендаторов с применением теории матричных игр, применялись методы матричных игр с нулевой суммой [с.65 – 70 диссертации]. Поскольку при реализации проектов государственно-частного партнерства разнонаправленные интересы его участников ориентированы на достижение положительного результата,

следовало бы рассмотреть стратегии участников в рамках игр с ненулевой суммой.

2. При оценке рисков финансового обеспечения программ арендного жилья [табл. 25, стр. 90 диссертации], следует учитывать динамику ставок по ипотечному кредитованию, которая существенно зависит от уровня инфляции, а также от возможности продажи жилья в собственность.

3. При проведении оценки конкурентных преимуществ аренды жилья, следовало не только определить категории граждан, для которых аренда жилья будет предпочтительнее приобретения в собственность [с.92 диссертации], но и определить, какие формы аренды- социальный наем или доходные дома будут для них наиболее предпочтительны.

4. При оценке социально-экономической эффективности ГЧП проектов, реализуемых в форме доходного жилья и социально-ориентированного жилья в 2016 – 2020 гг. [табл. 32, 33; с. 120 – 122], следовало при оценке социальной эффективности учесть снижение уровня заболеваний, а возможно и другие критерии, характеризующие качество жизни населения.

Высказанные замечания не влияют на общую положительную оценку выполненной Д.В. Польщикова диссертационной работы.

Заключение по диссертационной работе

Диссертация Д.В. Польщикова на тему: «Развитие государственно-частного партнерства при реализации программ арендного жилья», представляет собой самостоятельную, завершенную, научно-квалификационную работу, обладающую актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью. Диссертационная работа является исследованием, вносящим вклад в разработку теоретических и методических основ реализации региональных программ государственно-частного партнерства по строительству арендного жилья, направленных на повышение экономической эффективности функционирования предприятий инвестиционно-строительного комплекса и решения важнейших социальных задач населения страны.

Область диссертационного исследования развивает и дополняет теоретические положения по реализации региональных программ государственно-частного партнерства по строительству арендного жилья, а также выявляет современные тенденции развития строительной отрасли и регионального рынка жилья. Результативность предлагаемых мероприятий выражена в повышении эффективности деятельности предприятий инвестиционно-строительного комплекса и решении социальных задач. Указанная область исследований соответствует формуле специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)», а именно пункту 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях

социально ориентированной рыночной экономики; пункту 1.3.78. Развитие теории и методологии управления рисками инвестиционных проектов в строительстве».

Основные положения и результаты диссертации полностью отражены в автореферате и публикациях автора.

Диссертационная работа отвечает требованиям ВАК Российской Федерации, предъявляемым к кандидатским диссертациям (пп. 9-14 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842 с изменениями и дополнениями), а автор исследования – Денис Витальевич Польщикова заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Заключение принято на расширенном заседании кафедры «Экономика и управление проектами» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донской государственный технический университет».

Протокол № 2 от 30 октября 2017 г.

Голосовали: за - 7 чел;
против - нет;
воздержались - нет.

Зав. кафедрой «Экономика и управление проектами»,
докт. экон. наук, проф.


Симионова Нина Евгеньевна

Подпись Н.Е.Симионовой удостоверяю
Ученый секретарь Ученого совета ДГТУ


В.Н.Анисимов

Сведения об организации:

Полное наименование организации – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный технический университет» (ДГТУ)

Сокращенное наименование организации – ДГТУ

Почтовый адрес, местонахождение: 344000, ЮФО, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

Телефон: 8 (863) 273-85-25

e-mail: reception@donstu.ru

Адрес официального сайта в сети «Интернет»: <http://www.donstu.ru>

Симионова Нина Евгеньевна, проф., зав кафедрой «Экономика и управление проектами», доктор экон. наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство
Почтовый адрес: 344000, г.Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
Тел. 8- 988- 564-00-73
E-mail: simionova@rambler.ru