

ОТЗЫВ

**официального оппонента, кандидата экономических наук, доцента
И.А.Саенко на диссертацию Польщикова Дениса Витальевича
«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)»**

Диссертационная работа Д.В. Польщикова содержит 141 страницу основного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 122 источника, 4 приложения.

Представленная диссертационная работа с позиций анализа актуальности избранной темы, степени обоснованности полученных научных положений, выводов и рекомендаций, их достоверности и новизны, а также соответствия диссертации критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней (утвержденным постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. N 842), дает основание для следующего в целом положительного отзыва и ряда замечаний как основы для дискуссии при защите диссертации.

1. Актуальность темы диссертационного исследования

Для улучшения жилищных условий граждан в Российской Федерации в настоящее время задействован достаточно узкий набор государственных инструментов жилищной политики, при этом приоритет отдается приобретению жилья в собственность граждан и повышению доступности такого жилья с помощью ипотечных кредитов и различных форм государственных субсидий. Однако, приобретение жилья может быть достигнуто лишь путем увеличения реальных доходов населения, снижения стоимости денег и улучшения условий ипотечного кредитования, расширения сектора строительства жилья эконом-класса, но даже в этом случае для населения с низким уровнем доходов перспектив улучшить жилищные условия не так много. Поэтому развитие институтов долгосрочного найма жилья, прежде всего, за счет строительства арендного жилья является одним из новых для нашей страны сегодня, но хорошо зарекомендовавшим себя в зарубежных странах, способом решения жилищной проблемы и определяет круг задач, выполнение которых связано с координацией усилий государства, муниципалитетов, бизнес-структур и частных инвесторов и наиболее эффективно в рамках государственно-частного партнерства, что и отражено в работе.

Актуальность представленного исследования с учетом высказанных предположений о необходимости реализации проектов арендного жилья на основе создания системы государственно-частного партнерства, что позволяет в условиях снижения реальных доходов населения обеспечить положительную динамику ввода жилья, способствует росту жилищного фонда страны и решению жилищной проблемы гражданами, безусловно не вызывает сомнения.

В виду вышеизложенного, тема научного исследования представляет интерес и можно согласиться с соискателем в том, что предлагаемый подход перспективен и несет новые возможности гармоничного развития жилищной сферы и жилищного строительства.

2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Анализируя материал диссертационной работы, в которой обоснованность содержащихся научных положений подтверждается использованием в качестве теоретической и методологической базы трудов ведущих российских и зарубежных ученых, в том числе, по вопросам осуществления жилищной политики, развития арендного жилья, применению принципов государственно-частного партнерства в строительстве и использования методов оптимизации и теории матричных игр для решения прикладных задач в экономике инвестиционного комплекса, на примере информационных данных Воронежской области в качестве доказательной базы результатов исследования, можно констатировать, что автором успешно осуществлена попытка научного обобщения и систематизации теоретического и практического материала по теме исследования

Сформулированные в диссертационной работе научные результаты конкретизированы и обоснованы, их достоверность подтверждается наличием у автора публикаций по теме исследования, а именно 10 статей общим объемом 4,5 п.л. (в том числе авторских 3,1 п.л.), включая 5 статей в изданиях, рекомендованных высшей аттестационной комиссией Российской Федерации, а также участием в конференциях регионального, всероссийского и международного уровня.

Очень важно, что результаты исследования апробированы в практической деятельности ООО «ВИТ-СТРОЙ» и ООО СРК «Дон» Воронежской области, в учебном процессе ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» при проведении занятий по дисциплине «Экономика и финансовое обеспечение инновационной деятельности», что подтверждается справками о внедрении и определяет в том числе и практическую значимость научного исследования.

Проведенный анализ диссертационного исследования, его доказательная база, позволяет сделать заключение об обоснованности научных положений и результатов, их актуальности и значимости.

3. Новизна и значимость положений и результатов научно-квалификационной работы

Оценку научной новизны и значимости положений и результатов научно-квалификационной работы представляется целесообразным провести в соответствии с пунктами паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)».

** п. 1.3.70. Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики:*

а) предложена авторская схема осуществления жилищной политики в РФ, определяющая необходимость стимулирования нового эффективного направления – массового развития рынка арендного жилья как наиболее оптимального способа решения жилищного вопроса для граждан, не имеющих возможности приобретения жилья в собственность – за счет ГЧП при строительстве арендного жилья (стр. 28-30);

б) определена авторская модель строительства арендного жилья на принципах ГЧП, учитывающая интересы всех участников инвестиционно-строительного проекта и позволяющая выработать оптимальный вариант взаимодействия между ними с ориентацией на изменения ситуации на рынке жилья (стр.50-57);

в) проведена оценка конкурентных преимуществ аренды жилья и определены категории граждан, для которых аренда жилья будет предпочтительнее приобретения в собственность, определены их мотивы и финансовые возможности, позволяющие констатировать необходимость наличия на рынке разных видов арендного жилья и планирования их объемов (стр. 78-92);

г) предложен механизм оценки оптимальной доли участия государства в проектах строительства арендного жилья, реализуемый на принципах ГЧП, способствующий решению жилищного вопроса для отдельных категорий граждан как малообеспеченных, так и предпочитающих аренду жилья вместо приобретения жилой недвижимости в собственность (стр. 94-100);

** п. 1.3.78. Развитие теории и методологии управления рисками инвестиционных проектов в строительстве:*

д) классифицированы риски при реализации ГЧП-проектов создания арендного жилья для государства, муниципалитета и частных инвесторов (стр. 59-61), проведена качественная оценка рисков для участников проектов арендного жилья и сформированы основные направления по снижению рисков для всех участников рынка аренды (стр. 89-91).

Проведенный анализ диссертационного исследования позволил сделать вывод о том, что автором достигнуты результаты, обладающие научной

4. Теоретическая и практическая значимость результатов исследования

Диссертационное исследование Польщикова Д.В. направлено на развитие государственно-частного партнерства при реализации проектов создания арендного жилья. Исследование обладает как теоретической, так и практической значимостью.

Теоретическая значимость исследования заключается в следующем:

- автором дополнены теоретические положения о механизме реализации жилищной политики и роли государственно-частного партнерства в жилищном строительстве;
- выявлены современные тенденции развития арендного жилья и определено влияние факторов спроса и предложения на рынке арендного жилья;
- классифицированы риски при реализации ГЧП-проектов создания арендного жилья для государства, муниципалитета и частных инвесторов и разработаны направления по их снижению;
- разработана система интегральной оценки социально-экономической эффективности ГЧП-проектов в жилищном строительстве для его участников.

Практическая значимость данной работы определяется возможностями использования полученных результатов:

- в практике органов государственной власти в целях развития институтов долгосрочного найма жилья за счет строительства арендного жилья на основе государственно-частного партнерства;
- в деятельности коммерческих структур, являющихся участниками рынка арендного жилья;
- в учебном процессе при подготовке студентов по направлениям подготовки: «Экономика», «Менеджмент» и «Строительство».

5. Замечания и дискуссионные моменты

Проведенное диссертационное исследование Польщикова Д.В. выполнено на достаточно высоком теоретическом уровне, однако вместе с тем, есть ряд **замечаний и дискуссионных моментов** в части рассмотренных положений и выдвигаемых научных результатов диссертационного исследования:

- 1) в предложенной автором схеме осуществления жилищной политики в РФ (стр. 28-30, рис. 5) следовало бы разграничить механизмы и инструменты воздействия государства на весь комплекс жилищных

отношений и в этом контексте показать роль ГЧП в жилищном строительстве как перспективного варианта массового развития рынка арендного жилья и наиболее оптимального способа решения жилищного вопроса для граждан, не имеющих возможности приобретения жилья в собственность;

- 2) в работе определены основные проблемы рынка арендного жилья в РФ, доказана эффективность создания доходных домов как способа решения жилищной проблемы, но не структурированы причины слабого развития этого направления в Российской Федерации;
- 3) автор приводит характеристику применяемых моделей при строительстве арендного жилья в существующей практике за рубежом (стр. 36-37) и в отдельных территориях РФ (стр. 47-51), которые не в полной мере затем использует при разработке программы развития арендного жилья в Воронежской области на принципах ГЧП (стр. 100-121), что не позволяет характеризовать ее как комплексную и снижает практическую ценность;
- 4) рассматривая перспективные формы развития арендного жилья в РФ (стр. 46-48, рис. 9) следовало более корректно обозначить содержательно предлагаемые варианты (рис. 9), например, жилищный лизинг, коммерческий найм и некоммерческий найм, указав для каждого из них возможность применения ГЧП-проектов;
- 5) в работе автором осуществлена лишь качественная оценка рисков реализации ГЧП-проектов создания арендного жилья (стр. 60), не приведена их количественная оценка и не приведены направления и мероприятия по управлению ими;
- 6) в работе следовало бы уточнить за счет каких инструментов автор полагает можно более успешно реализовать ГЧП-проекты создания арендного жилья в Российской Федерации.

6. Заключение о соответствии диссертационного исследования требованиям ВАК Министерства образования и науки РФ

Представленная на оппонирование работа, несмотря на отмеченные выше замечания, выполнена с соблюдением всех необходимых требований к оформлению, к количеству публикаций, объему самого исследования, предъявляемым к кандидатским диссертациям, в соответствии с Положением о присуждении ученых степеней, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842.

Автореферат к работе раскрывает все основные положения диссертационного исследования.

В рамках исследования автором развиты существующие подходы решения актуальной проблемы, имеющей важное значение для национальной

экономики, а именно проблемы развития арендного жилья за счет реализации ГЧП-проектов в жилищном строительстве, что позволит повысить удовлетворенность населения условиями проживания и качеством жизни.

Таким образом, диссертационное исследование Польщикова Дениса Витальевича на тему «Развитие государственно-частного партнерства при реализации программ арендного жилья», является завершенной научно-квалификационной работой, а ее автор 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).

Доцент кафедры
проектирования зданий и
экспертизы недвижимости
Инженерно-строительного
института
ФГАОУ ВО
«Сибирский федеральный университет»,
кандидат экономических наук, доцент

И.А. Саенко

Почтовый адрес:
г. Красноярск, пр. Свободный, 82 А, ауд. 356

Телефон /факс: 8 391 206 26 80

E-mail: isaenko@sfu-kras.ru

