

УТВЕРЖДАЮ

Ректор ФГБОУ ВО «Казанский
государственный архитектурно-
строительный университет»,
доктор технических наук, профессор

Низамов Р. К.

« 03 » декабря 2021 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» на диссертационную работу **Шеломенцевой Натальи Николаевны** на тему: «Формирование стратегии предложения жилья застройщиками в условиях проектного финансирования», представленной 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 диссертационного исследования

В Российской Федерации объективно повышается роль человеческого фактора в развитии экономики, а между тем, степень обеспеченности населения благоустроенным, доступным и комфортным жильем остается недостаточной, по сравнению с развитыми странами.

Автор диссертации не ограничивается традиционными подходами к решению проблемы увеличения предложения, и за счет этого доступности жилья, с позиций только возможностей строительного комплекса, помощи строителям со стороны местных органов власти, разработки жилищных программ на федеральном уровне, а ставит цель включить в круг исследуемых аспектов темы такое важное обстоятельство, как синхронизацию предложения квартир застройщиками с социально необходимой структурой жилищного фонда.

Такой подход к данной теме не только оправдан, но свеж и актуален в

современных условиях России, где преобладает население, с доходами, недостаточными для самостоятельного решения жилищной проблемы.

Смена институциональной среды застройщиков за счет внедрения института проектного финансирования с применением счетов эскроу в 2020-21 гг., наложенная на коронавирусный кризис, сделала строительство жилья трудным для вхождения и неэффективным бизнесом, который вольно или невольно (по несоответствию требованиям банков) вынуждены были покинуть многие участники. Результатом стало резкое сжатие предложения квадратных метров одновременно с увеличением издержек, как на финансовое обслуживание кредитов банка, так и на ресурсы строительства (трудовые и материальные) вследствие локдаунов, закрытия границ и нарушения логистических цепочек. В результате цены на жилье в 2020 г. не просто выросли, а подверглись существенному росту на 12% в среднем по стране и до 20–30% в отдельных регионах. Рост цен, сопровождаемый сжатием предложения жилья (на 12% только за первое полугодие 2020 г. и на 6% по итогам года), поставил под угрозу достижение целевых показателей национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В начале 2021 г. ситуация начала выравниваться, по информации ЦБ РФ 1982 застройщика (на 176 больше, чем год назад) строят 52,8 млн м² по эскроу счетам, что уже превысило старую схему долевого участия. Тем не менее, тема проектного финансирования с использованием счетов эскроу слишком свежа для российской строительной сферы, чтобы быть достаточно проработанной научным сообществом.

С этих позиций особая актуальность выбранного соискателем направления исследований состоит, прежде всего, в том, что она задалась целью дать в руки застройщикам точный инструментарий и последовательный алгоритм действий по принятию управленческих решений в области выбора стратегии предложения жилья, чего так не хватает субъектам и отчасти жертвам системы проектного финансирования. При этом учесть получившиеся эффекты для всех остальных участников процесса (государства, банков и населения), желательно с применением методов математического моделирования, стало бы адекватным ответом со стороны экономической науки поступившим вызовам. Этими аргументами обосновывается актуальность как выбранной темы, так и методов ее проработки со стороны автора представленного диссертационного исследования.

Степень обоснованности и достоверности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

К наиболее существенным, обоснованным и достоверным результатам, которые определяют новизну и значимость выполненного исследования для экономической науки, относятся следующие выносимые на защиту положения.

1. Автором уточнена трактовка термина «проектное финансирование» в сфере жилищного строительства в РФ. Институциональными изменениями, произошедшими в строительной отрасли в связи с переходом на проектное финансирование, позволили автору, в уточненной трактовке термина «проектное финансирование» сделать акцент на системе взаимодействия экономических субъектов, от согласованности которой зависит конечный результат проектного финансирования (с. 45–49 диссертации).

Достоверность полученного научного результата подтверждается материалами, изложенными в основном тексте диссертационного исследования: на основании систематизации накопленного научного и практического опыта Шеломенцевой Н.Н. определены основные грани проблемы внедрения проектного финансирования в сферу строительства жилья, такие как, с одной стороны, разнонаправленные интересы субъектов процесса, а с другой, – необходимость их объединения и согласования ради достижения национальных целей (С. 41–50);

2. Введено авторское понятие «наилучшей» структуры жилья, для которой подразумевается точное соответствие комнатности квартир числу членов занимающих их домохозяйств, что с научной точки зрения дает возможность нового представления предложения жилья как матрицы, где количество комнат в предлагаемых квартирах точно будет соответствовать составу домохозяйств-покупателей жилья. Этот новый взгляд на известное понятие «структуры жилищного фонда» был обоснован автором благодаря соединению и синтезу баз данных реальной поквартирной структуры и информации переписи населения по составу домохозяйств Иркутской области (с. 66–67, 75–76 диссертации).

3. Выявлены закономерность и тенденции изменения фактической структуры квартирного жилищного фонда и ее несоответствия с «наилучшей» структурой. Новый подход к определению спроса на жилье заключается в соответствии структуры жилья многоквартирных домов в разрезе комнатности квартир с «наилучшей» структурой, и идее

формирования предложения жилья в соответствии с предлагаемым пониманием спроса. Такой подход был обоснован автором, во-первых, благодаря анализу значительного массива статистических данных по выявлению реальной структуры жилья в разрезе комнатности квартир и ее тенденций изменения за последние 10 лет; а во-вторых, осмыслением классических трактовок спроса и предложения на новом уровне структурного соответствия. По сути, второй и третий пункты научной новизны создают новый вид не рыночного, а «социального равновесия» в сфере строительства жилья (с. 63-80 диссертации).

4. Разработана и апробирована авторская модель нахождения потенциально необходимого предложения жилья, измеряемого в квадратных метрах площади, отводимой под квартиры необходимой комнатности. Решение модели позволяет трактовать предложения жилья как вектор, описывающий необходимую структуру жилья в разрезе комнатности квартир, максимизирующего прибыль застройщика. Обоснованность и новизна разработанной модели определяется, с одной стороны, применением современных методов математического программирования с использованием симплекс-метода и множителей Лагранжа, а с другой – закреплением в модели новых экономических смыслов трактовки предложения жилья, обозначенных пунктом 2 научной новизны (с. 78–82 диссертации).

5. Предложен авторский методический подход к формированию стратегии предложения жилья застройщиками в условиях проектного финансирования, включающий в себя алгоритмы принятия управленческого решения и формализацию процессов структурирования предложения жилья в разрезе комнатности квартир с расчетом эффекта принятого решения для всех субъектов строительства. Разработанный подход отличается от существующих построением двух алгоритмов, описывающих процесс принятия управленческого решения застройщиком по выбору стратегии «условных продаж» квартир, позволяющих одновременно увидеть, как отразится этот выбор и на условиях кредитования, и на вариации финансовых издержек, изменяющих себестоимость строительства жилья. Данный важный научный результат тщательно проработан и подтвержден автором полноценным совмещением всех нюансов осуществления финансирования с использованием счетов эскроу с этапами реализации строительного проекта и авторской разработкой на этой основе априори работающих стратегий продаж квартир застройщиками, чей

алгоритимизированный Шеломенцевой Н.Н. выбор позволяет достигать коммерческих целей данного бизнеса (с. 90–98 диссертации).

6. В итоге автором разработана и апробирована авторская модель, обеспеченная программным продуктом, позволяющая количественно оценить воздействия проектного финансирования строительства жилья на интересы застройщиков и иных экономических субъектов в зависимости от сформированной стратегии предложения жилья застройщиком. Научная новизна, адекватность поставленным задачам и функциональность разработанной автором модели подтверждается корректным применением матричного подхода с возможностью количественной оценки отражающих интересы всех субъектов проектного финансирования показателей, а также получением Шеломенцевой Н.Н. официального патента Федеральной службы по интеллектуальной собственности на авторскую программу для ЭВМ, написанную на современном языке Python (с. 98–102, с. 103–117 диссертации).

Полученные Шеломенцевой Натальей Николаевной результаты диссертационного исследования имеют научную и практическую ценность, обеспечивая развитие и дополнение инструментов принятия экономически обоснованных, эффективных решений застройщиками при формировании стратегий продаж в новых условиях финансирования жилищного строительства.

Обоснованность и достоверность всех научных положений новизны обусловлены:

- современной теоретической и методологической базой исследования;
- достаточным уровнем информационно-эмпирического обеспечения разработок автора;
- применением современного инструментария исследования (широким применением общенаучных методов познания, принципов и методов предметно-логического и структурно-функционального анализа, синтеза, специальных методов экономического анализа, в том числе метода группировки, элементарных методов обработки рядов динамики, статистических методов анализа исходной информации, особенно хочется выделить широкое использование методов математического моделирования в экономике);
- публикацией основных результатов в авторских монографиях и изданиях из перечня ведущих рецензируемых научных журналов;
- апробацией результатов на научно-практических конференциях;

– внедрением в практическую деятельность строительных предприятий г. Иркутска: ООО «ФСК ДомСтрой» и ООО «СПМК-7», также в учебный процесс.

Также обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в работе, подтверждается анализом и проработкой большого числа трудов российских и зарубежных ученых в сфере жилищного строительства (200 наименований), использованием больших массивов эмпирического материала и статистических данных.

По теме диссертационного исследования опубликовано 11 научных работ общим объемом 9,57 п.л. (6,52 п.л. авторские), в том числе 6 статей опубликовано в рецензируемых научных журналах, определенных ВАК Минобрнауки РФ, а также получено свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ. В данных публикациях в полной мере отражены научные результаты и положения диссертации.

Структура и объем диссертационной работы: диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, приложений, списка литературы на 154 страницах текста, содержит 37 таблиц, 22 рисунка и 5 страниц приложений.

Теоретическая значимость диссертации заключается в уточнении терминологии проектного финансирования и разработке новых теоретических положений по представлении предложения жилья в авторской трактовке в разрезе количества и комнатности квартир; выработке методических приемов разработки стратегии формирования предложения жилья застройщиками с применением эскроу счетов.

Практическая значимость проведенного исследования определяется тем, что разработанные научные и методические положения и рекомендации могут быть использованы застройщиками в процессе принятия управленческих решений о формировании стратегии предложения жилья и выборе последовательностей продаж будущих квартир при проектом финансировании. Социально обоснованная структура жилищного фонда, рассчитанная по признаку полного соответствия комнатности квартир составу домохозяйств, нуждающихся в жилье, может стать удачным ориентиром не только для застройщиков, но и для разработки целевых показателей государственных программ обеспечения жильем отдельных категорий граждан. Модель нахождения потенциально необходимого предложения жилья в разрезе комнатности квартир может быть использованы для решения задачи максимизации прибыли застройщика при планировании поквартирной структуры строящихся объектов.

Рекомендации по использованию результатов диссертационного исследования

Результаты и выводы диссертации могут быть рекомендованы к использованию следующими субъектами:

- 1) Органами исполнительной власти на уровне субъектов федерации, органами местного самоуправления (при разработке программ обеспечения жильем отдельных категорий граждан в части планирования государственного заказа на жилье в разрезе количества и комнатности квартир).
- 2) Строительными организациями (при разработке стратегий предложения жилья в условиях проектного финансирования с применением счетов эскроу).
- 3) Научно-исследовательскими организациями (в качестве теоретических и методических материалов при проведении научно-исследовательских работ и изысканий в области математического моделирования экономических процессов).
- 4) В учебном процессе в части преподавания экономических дисциплин: «Анализ финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций», «Анализ экономической эффективности инвестиционных проектов», дипломном проектировании и др., а также на курсах повышения квалификации, на семинарах для работников строительной отрасли и муниципальной сферы.

Замечания и недостатки по диссертационному исследованию

Как и любая научно-исследовательская работа, диссертация Шеломенцевой Н.Н. не лишена определенных недостатков. К ним можно отнести следующие:

1. Из диссертации не совсем ясны инструменты для определения «наилучшей» структуры жилья.
2. Из таблицы 2.14 диссертации следует, что для застройщика более эффективной является структура жилья, построенного им самим, а не «наилучшая» структура. Непонятно, каким образом можно стимулировать застройщика придерживаться «наилучшей» структуры жилья по признаку комнатности квартир.
3. Непонятно, находит ли отражение решение задачи о нахождении оптимальной площади, отводимой под квартиры разной комнатности в предложенном автором методическом подходе к принятию управленческого

решения застройщиком при оценке вариантов стратегии финансового обеспечения строительства жилья при проектном финансировании (с. 87-96).

4. В 2021 году произошел рост цен на стройматериалы (причем на некоторые материалы в разы). Как в этой ситуации заключать договора застройщику на фиксированную стоимость жилья? Учитывает ли модель влияния последствий выбора стратегии «условных продаж» жилья застройщиками при проектном финансировании такие изменения в себестоимости продукции?

Заключение о соответствии диссертации требованиям ВАК

Содержание диссертации Шедоменцевой Н.Н. соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)» – пунктам 1.3.53 «Организационно-экономические аспекты формирования систем управления строительным комплексом, исследования современных тенденций развития строительства и его организационных форм как самоорганизующейся и саморегулируемой системы, государственные функции регулирования рыночных отношений в строительстве», 1.3.54 «Анализ современного состояния и основных тенденций развития строительного рынка и его отдельных сегментов».

Диссертационная работа Шеломенцевой Н.Н. соответствует требованиям п.9-14 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», является самостоятельной, завершенной научно-квалификационной работой, обладающей актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью. Диссертационная работа вносит вклад в направления формирования стратегии предложения жилья застройщиками в непростых для них условиях внедрения проектного финансирования для целей выполнения ключевых показателей национального проекта РФ «Жилье и городская среда» по обеспечению граждан жильем за счет ежегодного увеличения ввода квадратных метров жилья.

Полученные автором результаты достоверны, выводы обоснованы. Автореферат полностью соответствует содержанию диссертации, отражает ее основные научные положения и результаты исследования. Опубликованные автором работы, в том числе в периодических изданиях, рекомендованных ВАК РФ, раскрывают содержание диссертации.

Диссертация на тему: «Формирование стратегии предложения жилья застройщиками в условиях проектного финансирования» является

завершенной научно-квалификационной работой, выполненной на актуальную тему, а ее автор Шеломенцева Наталья Николаевна 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)».

Диссертация и автореферат обсуждены на расширенном заседании кафедры муниципального менеджмента Института экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» «29» ноября 2021г., протокол № 4.

Голосовали:

За – 16

Против – нет

Воздержались – нет

Заведующий кафедрой муниципального менеджмента экономики и управления в строительстве ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», доктор экономических наук, профессор, член-корреспондент МАИЭС, почетный работник ВПО РФ

Романова А.И.

Собственноручную подпись

02.12.2021 г. Р.Р.

Адрес: 420043, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Зеленая, д.1.

Телефон: +7(843) 510 46 01;

E-mail: info@kgasu.ru

Дата: «29» ноября 2021 г.