

## **ОТЗЫВ**

официального оппонента доктора экономических наук, профессора Зенкиной Марину Валентиновну на диссертационную работу Пуховой Валерии Викторовны «Совершенствование механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости» 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)»

### *1. Актуальность темы исследования*

Строительство обеспечивает воспроизводство основных фондов во всех отраслях народнохозяйственного комплекса и существенный мультипликативный эффект. При этом лидирующим направлением в структуре строительной деятельности является возведение жилищных объектов. Жилищное строительство выбрано в качестве одного из локомотивов экономического роста, а решение проблемы обеспечения граждан жильем объявлено стратегической национальной целью.

Для предотвращения нарушения прав дольщиков в России изменились правила долевого строительства. С 1 июля 2019 г. привлечение средств граждан в строительство многоквартирных домов осуществляется с использованием счетов эскроу, за исключением проектов высокой степени готовности.

С переходом на систему проектного финансирования и эскроу-счета девелоперы потеряли часть полномочий по управлению финансовыми потоками. Данными правами теперь наделены банки, на счетах которых аккумулируются денежные средства дольщиков. Переход значимой части игроков девелоперского рынка под контроль банков – одна из причин существенного роста цен на жилую недвижимость: с начала пандемии стоимость квадратного метра в стране увеличилась на 39% (для сравнения: за период 2013-2020 гг. стоимость жилья выросла на 33%; то есть за семь лет рост составил 33% и практически за полтора года – 39%).

Реформа долевого строительства, сопровождаемая переходом на эскроу-счета, привела к уходу с подрядного рынка небольших компаний, а крупные застройщики действуют по принципу: строить больше, выше, плотнее.

Отмеченные и другие негативные последствия перехода к проектному финансированию (отсутствие проектного финансирования девелоперских проектов, связанных с малоэтажным строительством; трудности с получением застройщиками заемных средств для финансирования строек при избытке их у российских банков и т.д.) предопределяют необходимость развития и совершенствования данного механизма.

Учитывая отмеченное, тема оппонируемой диссертационной работы, целью которой является совершенствование действующего механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости, отвечающего интересам государства, застройщиков, банков и граждан, весьма актуальна.

### *2. Обоснованность выводов, значимости исследования и научных положений диссертации*

Обоснованность научных положений рассматриваемого диссертационного исследования, его значимости и выводов, сформулированных автором, подтверждается использованием при его выполнении достаточно представительного числа трудов российских и зарубежных авторов по теме исследования, законодательных и нормативно-

правовых документов; официальных статистических данных; общен научных методов, что позволило соискателю систематизировать и обобщить как теоретический, так и практический материала по теме диссертационной работы.

Полученные соискателем научные результаты, составляющие новизну исследования, достоверны, что доказывается, во-первых, наличием списка публикаций, насчитывающего 14 работ общим объемом 32,56 п. л. (в том числе авторских 6,4 п. л.), включая 6 статей в изданиях, рекомендованных ВАК РФ, а, во-вторых, неоднократным представлением результатов работы на конференциях международного уровня.

Кроме того, полученные автором при выполнении исследования результаты использованы ООО СЗ «Сибирьстрой», ООО СЗ «СТАРТ» и ООО «Стрелка» (г. Красноярск) при строительстве объектов жилой недвижимости, а также применяются в учебном процессе ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет» при проведении лекционных, практических занятий по экономическим дисциплинам и при разработке студентами выпускной квалификационной работы.

Изложенное выше, а также рассмотрение материалов диссертационного исследования Пуховой В.В. позволяют сделать вывод о его значимости и обоснованности полученных автором результатов.

### *3. Оценка степени новизны и достоверности результатов, выносимых на защиту*

В автореферате отмечено, что диссертационное исследование соответствует двум пунктам паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»:

-п. 1.3.62 «Методологические основы экономического механизма функционирования предприятий строительного комплекса и материально-технической базы строительства, в том числе промышленности строительных материалов, изделий и конструкций»;

-п. 1.3.77 «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве».

Оценим степень научной новизны и достоверность результатов, выносимых на защиту, в соответствии с данными пунктами паспорта специальности.

п. 1.3.62 «Методологические основы экономического механизма функционирования предприятий строительного комплекса и материально-технической базы строительства, в том числе промышленности строительных материалов, изделий и конструкций»

1. На основе теории технологических укладов дополнена сущность понятий «рынок жилой недвижимости» и «первичный рынок жилой недвижимости»; с привязкой к технологическим укладам уточнены способы приобретения жилья (стр. 17-24 диссертации), что позволило разработать предложения по совершенствованию механизма проектного финансирования строительства объектов жилой недвижимости. Выявленные особенности и проблемы проектного финансирования позволили определить основных стейкхолдеров по работе с недвижимостью (стр. 25-61 диссертации).

2. Определены и систематизированы факторы, оказывающие влияние на принятие решений субъектами регионального первичного рынка жилой недвижимости, что позволило выделить стресс-факторы для застройщиков и граждан – покупателей жилья (стр. 63-86 диссертации).

3. На основе анализа действующих инструментов проектного финансирования уточнен его механизм: выполнена формализация данного механизма, выделены принципы его внедрения, формы и методы регулирования механизма проектного финансирования, что позволит обеспечить развитие первичного рынка жилой недвижимости с учетом интересов его основных участников (стр. 86-97 диссертации).

п. 1.3.77 «Теоретические, методологические и методические основы определения эффективности инвестиционных проектов в строительстве»

4. С учетом нового законодательства о долевом строительстве с применением счетов эскроу разработана методика оценки деятельности застройщика, позволяющая выбрать стратегию финансирования конкретного проекта и предоставляющая право застройщику претендовать на поэтапное раскрытие счетов эскроу и (или) государственную поддержку (стр. 110-117 диссертации).

5. Предложена модель оценки стратегий реализации застройщиком инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома в новых условиях финансирования, предполагающая возможность выбора проектных решений, влияющих на стоимость строительства и эффективность капитальных вложений в данный проект (стр. 104-110 диссертации).

6. В рамках алгоритма выбора стратегий реализации инвестиционного проекта по строительству многоквартирного жилого дома, включающего авторскую стратегию продаж, вариативности условий работы с банками или помощи со стороны государства, сформированы и оценены стратегии реализации застройщиком данного проекта с применением счетов эскроу (стр. 99-103, 118-140 диссертации).

Рассмотрение материалов диссертационного исследования позволяет сделать вывод о том, что автором при его выполнении получены результаты, имеющие научное значение и обладающие научной новизной.

#### *4. Структура работы*

Диссертационная работа Пуховой В.В. содержит 166 страниц основного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 176 наименований, 3 приложений.

#### *5. Замечания и дискуссионные моменты диссертационной работы*

1. В работе на стр. 74 (рис. 2.2) представлен прогноз ввода жилья на территории Красноярского края. Однако автор не поясняет, каким образом был выполнен данный прогноз, учитывались ли при этом изменение потенциального спроса на жилье и демографические тренды на территории Красноярского края.

2. На рисунке 3.2 (стр.102 диссертации) «Алгоритм выбора стратегии реализации инвестиционно-строительного проекта строительства многоквартирного жилого дома застройщиком в новых условиях финансирования» в блоке «Открытие кредитной линии» не совсем понятно наличие блока «Применение системы показателей эффективности деятельности застройщика», поскольку далее в алгоритме содержание данного блока автором не раскрывается.

3. На этом же рис. 3.2 в блоке «Строительство по базовой ставке» выделен блок «Изменения технологии и организации строительного производства». Однако автор не уточняет - какие конкретно изменения технологии и организации строительного производства позволят сократить сроки строительства жилого объекта.

4. С целью принятия решения застройщиком автор принимает к рассмотрению десять стратегий реализации проекта строительства многоквартирного жилого дома в условиях проектного финансирования. Оценка их (выделенных стратегий) показала, что наиболее выгодными для застройщика являются стратегии с поэтапным раскрытием счетов эскроу, однако законодательная возможность применения их в настоящее время отсутствует. В таком случае вызывает сомнение необходимость и целесообразность включения данных стратегий в перечень рассматриваемых и оцениваемых.

#### *6. Заключение о соответствии диссертационной работы требованиям ВАК*

В целом представленная на оппонирование диссертационная работа Пуховой В.В. выполнена с соблюдением требований к объему исследования, его оформлению,

количеству публикаций по нему, предъявляемых к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук в соответствии с Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. №842 (редакция от 11.09.2021г.).

В работе приведены научные результаты, позволяющие квалифицировать их как решение задачи, имеющей существенное народнохозяйственное значение. Полученные автором результаты обоснованы, достоверны, а выводы и заключения корреспондируют с содержанием работы.

Автореферат диссертации соответствует содержанию диссертации.

Таким образом, диссертационное исследование Пуховой В.В. «Совершенствование механизма проектного финансирования строительства жилой недвижимости» является законченной, самостоятельной 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)».

Доктор экономических наук, профессор,  
профессор кафедры Управления  
строительством и жилищно-  
коммунальным хозяйством ФГБОУ ВО  
«Тюменский индустриальный  
университет»

М.В. Зенкина

Зенкина Марина Валентиновна  
Почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, ул.  
Володарского, 38  
Тел. +7 (3452) 28-36-60  
Email: zenkinamv@tyuiu.ru

