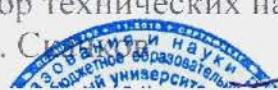


# УТВЕРЖДАЮ

Ректор

ФГБОУ ВО «Пензенский  
государственный университет  
архитектуры и строительства»,  
доктор технических наук, профессор

Ю.П. Синяковой



## ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертационную работу Синяковой Елены Викторовны на тему: «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье», 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.

Важными элементами развития современной экономики России являются рынки жилой недвижимости и строительная отрасль. Состояние жилищной обеспеченности в России можно характеризовать рядом накопившихся проблем, в частности несоответствие жилищных условий потребностям общества, что приводит к снижению качества жизни граждан.

Обеспеченность населения качественным комфортным жильем как наиболее существенный критерий социально-экономического развития общества и показателя уровня жизни населения, безусловно, требует особого внимания. В настоящее время существуют различные подходы к решению проблем обеспеченности доступным жильем домашних хозяйств в стране, применяются различные методы и механизмы жилищной политики, однако ее реализация не приносит желаемых результатов. В связи с этим, индивидуальное жилищное строительство можно рассматривать как одно из перспективных направлений жилищного строительства, направленных на достижения цели обеспечения домашних хозяйств доступным и комфортным жильем. Развитие данной сферы может осуществляться путем координации усилий государства, муниципальных органов власти, частных инвесторов и общественных организаций в рамках единого механизма.

Недостаточно проработанная теоретическая, методическая и законодательная база по реализации программ обеспечения индивидуальным жильем при всей перспективности строительства данного вида жилья порождает ряд проблем, связанных, в первую очередь, с отсутствием механизмов, методов, моделей и инструментов, которые позволили бы индивидуальному жилищному

строительству обеспечить гармоничное развитие экономики разных регионов страны и социальной сферы. Это предопределяет актуальность выполненной диссертационной работы, объясняет логику и структуру исследования, поставленных научных задач.

В связи с этим тема диссертационного исследования, выбранная соискателем Синяковой Е.В., является актуальной.

**Достоверность и степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций**, содержащихся в диссертационной работе обусловлены использованием теоретических положений, принципов, понятийного аппарата жилищного строительства и регулирования рынка жилья, региональной и институциональной экономики, государственного регулирования экономики, программно-целевого подхода, значительным объемом проведенного статистического анализа объективных данных органов службы государственной статистики и общественных организаций, а также овладением автором обширного списка научной литературы и комплексным использованием методов экономической науки.

В качестве источников информации использовались федеральные, региональные и муниципальные нормативно-правовые акты по формированию стоимости объектов недвижимости; электронные базы данных официальных сайтов Российской Федерации в сети интернет; аналитические материалы, подготовленные научно-исследовательскими институтами, научно-исследовательскими университетами, публикации в специализированных периодических изданиях; результаты собственных исследований автора.

В работе корректно применены статистические и экономические методы, включающие методы корреляционного и регрессионного анализа, а также методы графического и визуального представления материала, методы экспертной оценки.

Теоретико-методические и прикладные результаты исследования прошли широкое обсуждение на международных и университетских научно-практических конференциях и семинарах: VIII региональной научно-практической конференции «Проблемы управления социально-экономическими системами в условиях инновационного развития» (г. Челябинск, 2014); Международной научной конференции МКЭ-2014-014 «Менеджмент, маркетинг, логистика: теория и практика» (г. Киров, 2014); XXIX Международной научно-практической конференции «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд» (г. Новосибирск, 2014); XIX Международной научно-практической конференции «Экономика и управление: анализ тенденций и перспектив развития» (г. Новосибирск, 2015).

Основные положения и результаты диссертации опубликованы в 14 статьях, в том числе в четырех статьях в изданиях, рекомендуемых ВАК РФ.

#### **Автором получены существенные научные результаты:**

1. На основе проведённого анализа жилищной политики России и зарубежных стран установлена позитивная тенденция развития индивидуального жилищного строительства, которая формируется под воздействием ряда

предпосылок, связанных с особенностями строительства данного вида жилья, деформацией социально-экономических показателей и возникновению потребности домашних хозяйств в персонализации жилья;

2. Предложена методика определения доступности индивидуального жилья для домашних хозяйств отличных по численному составу и платежеспособности, при условии приобретения данного жилья в кредит. Данная методика способствует оценке финансовых возможностей потенциальных потребителей рынка индивидуального жилищного строительства и выработке актуальной типологии индивидуального жилья в регионе исследования;

3. Разработана классификация факторов потребительского спроса домашних хозяйств на индивидуальное жилье: социально-экономические и факторы потребительского предпочтения. Авторская методика комплексной оценки данных факторов позволяет определить степень их влияния на потребительский спрос домашних хозяйств на индивидуальное жилье и предполагает учет потребительских предпочтений и требований, предъявляемых к жилью;

4. Разработана методика определения уровня востребованности отдельного вида индивидуального жилья различными типами домашних хозяйств, которая позволяет определить основные направления строительства индивидуального жилья, его ключевые характеристики и емкость сбыта, что способствует прогнозированию объемов строительства и формированию жилищных программ на различных уровнях;

5. Разработан социально-экономический, социально ориентированный и адресный механизм обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье, который способствует принятию эффективных управленческих решений на государственным, региональном, муниципальном уровнях, а также формированию поведенческих стратегий иных субъектов рынка;

6. Разработана схема взаимодействия ключевых участников в процессе финансирования строительства индивидуального жилья различного вида для отдельных типов домашних хозяйств, которая на основе соответствующих механизмов доступности позволяет выбрать наиболее эффективный и доступный для домашних хозяйств поток финансов, прав и обязательств.

#### **Исследование обладает следующими элементами научной новизны:**

1. Предложен авторский подход к решению проблемы обеспечения населения страны доступным индивидуальным жильем, основанный на социальной ориентированности и адресности данного процесса, отличием которого является акцент на обеспечение индивидуальным жильем не отдельных категорий граждан, а различных типов домашних хозяйств, под которыми подразумевается один человек или группа лиц проживающие постоянно в жилом помещении или части жилого помещения, и полностью или частично объединяющие или расходящие свои средства. Данный подход определен ввиду наличия особенностей современной социально-экономической

ситуации в стране, связанной с изменением, как внешней среды, так и структуры и потребностей самих домашних хозяйств.

2. Разработана авторская методика определения доступности индивидуального жилья различного вида для отдельных типов домашних хозяйств. Отличительной особенностью разработанной методики является определение уровня доступности индивидуального жилья через решение системы уравнений, которая позволяет учесть не только платёжеспособность домашних хозяйств, но и их численный состав и потребительские предпочтения.

3. Предложены классификация социально-экономических факторов потребительского спроса домашних хозяйств на индивидуальное жилье и авторская методика их оценки, отличающаяся комплексным подходом и реализуемая посредством проведения регрессионного анализа данных и адаптированного метода иерархий, и позволяющая определить влияние выделенных факторов на формирование средней стоимости отдельного вида индивидуального жилья.

4. Разработана авторская методика определения уровня востребованности отдельного вида индивидуального жилья различными типами домашних хозяйств, которая основывается на построении объектно-потребительской матрицы как итога определения соответствия видов индивидуального жилья и типов домашних хозяйств. Благодаря полученным данным можно определить вид индивидуального жилья, в котором наиболее остро нуждается население региона с учетом его доступности.

5. Предложен социально-экономический механизм обеспечения потребности домашних хозяйств в доступном индивидуальном жилье. Разработанный механизм отличается социальной ориентированностью и адресностью данного процесса, что подразумевает учет социально-экономических факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье, разработку востребованной типологии индивидуального жилья и учет существующей в регионе типологии домашних хозяйств, которая формируется в зависимости от их структуры, платежеспособности и предпочтений. Также механизм учитывает интересы всех субъектов, участвующих в индивидуальном жилищном строительстве, и направлен на формирование эффективных схем взаимодействия между субъектами.

6. Разработана авторская схема взаимодействия субъектов в процессе финансирования строительства индивидуального жилья различного вида для разных типов домашних хозяйств, которая предполагает создание закрытого паевого инвестиционного фонда и использование его при необходимости совместно с классическими видами жилищного кредитования в зависимости от реализации механизма доступности для отдельного типа домашних хозяйств. Данная схема способствует аккумулированию денежных средств государственных, региональных и муниципальных бюджетов, инвесторов и физических лиц, а также направлена на снижение входных барьеров при приобретении индивидуального жилья и получение дохода от его реализации.

**Структура и объем диссертационной работы.** Структура работы логически выдержаны, прослеживается последовательность в изложении материала, выводы и рекомендации убедительны и обоснованы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников и приложений. Основной текст работы изложен на 165 страницах.

**Теоретическая значимость диссертационной работы** определяется приращением научного знания в области совершенствования системы обеспечения домашних хозяйств доступным индивидуальным жильем, определению социально-экономических факторов формирования потребительского спроса на индивидуальное жилье и их влияние на рыночное поведение всех участников данного процесса.

**Практическая значимость** работы заключается в том, что предлагаемые соискателем методические подходы и практические рекомендации могут быть использованы при разработке программ развития строительства индивидуального жилья на государственном и региональном уровнях. Полученные в результате выполнения научной работы принципы и методики будут способствовать практическому внедрению данного механизма в регионах РФ с учетом территориальной специфики, в строительных и финансовых организациях.

#### **Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации**

Результаты диссертации могут быть использованы:

- Органами государственной власти для научно-обоснованного управления индивидуальным жилищным строительством и совершенствования системы обеспечения домашних хозяйств доступным жильем, а также при разработке жилищных программ;

- Предприятиями и организациями региональных инвестиционно-строительных комплексов для формирования стратегии развития в конкурентной среде;

- Финансовыми организациями для оценки эффективности вложений на различных этапах жизненного цикла строительства индивидуального жилья.

- В учебном процессе при подготовке и совершенствовании учебно-методических комплексов, таких дисциплин, как «Государственное регулирование экономики», «Экономика и управление в строительстве».

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

1. Большое внимание в диссертации уделено вопросу взаимосвязи земельного участка и индивидуального дома, влияния его характеристик на потребительский спрос (с. 40-41 диссертации), но непонятно, как предложенный механизм учитывает существующую систему земельных отношений и программ предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

2. В работе определены основные участники индивидуального жилищного строительства и их ключевые интересы (с. 48-50 диссертации), но при этом отсутствуют критерии оценки удовлетворения данных интересов.

Считаем необходимым предоставить пояснение, каким образом возможно оценить удовлетворение интересов представленных участников при реализации разработанного механизма.

3. Для оценки качественных факторов потребительского предпочтения выделены пять групп: местоположение объекта; объемно-планировочные характеристики объекта; обустройство дома и прилегающей территории; экологические факторы и факторы психологической комфортности; факторы социально-бытовой инфраструктуры, в приложении А представлены их критерии и подкритерии (с. 69, 154-156 диссертации). Считаем, что следует пояснить логику отбора факторов и их критериев, а также порядок внесения изменений.

4. В таблице 2.6 представлена матрица механизмов доступности индивидуального жилья определённого вида для различных типов домашних хозяйств, при этом каждому виду индивидуального жилья соответствует несколько механизмов доступности (с. 86 диссертации), но непонятно, при каких условиях выбирается тот или иной механизм, а также условия, при которых возможна их комплексная реализация и какая будет экономическая эффективность их использования.

5. В автореферате диссертации недостаточно полно отражены результаты проведенных статистических исследований, также не нашли отражения количественные результаты проведенного исследования, хотя в тексте диссертационного исследования эта информация представлена.

6. Результаты диссертационного исследования Е.В. Синяковой изложены в 13 научных публикациях (стр.22-23 автореферата), однако публикация этих работ осуществлена не позднее 2015 года. Следовало бы пояснить, насколько актуальны результаты, представленные в данных публикациях, современным условиям развития рынка жилья. Также следовало бы включить эти публикации в список литературы диссертации. Кроме того, у автора отсутствуют совместные публикации с научным руководителем.

7. В работе имеется ряд замечаний редакционного характера.

Высказанные замечания не влияют на общую положительную оценку выполненной Е.В. Синяковой диссертационной работы.

### **Заключение по диссертационной работе.**

Диссертация Е.В. Синяковой на тему: «Разработка социально-адресного механизма обеспечения потребности домашних хозяйств в индивидуальном жилье», 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 по строительству индивидуального жилья, направленных на повышение экономической эффективности функционирования предприятий инвестиционно-строительного комплекса и решения важнейших социальных задач населения страны.

Результативность предлагаемых мероприятий выражена в повышении эффективности государственных жилищных программ, 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 «1.3.66 Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения; пункту 1.3.70 Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.».

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 – Синякова Елена Викторовна 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, организация и управление производством» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства».

Протокол № 1 от 27 августа 2018 г.

Голосовали:

«За» - 13 чел;

«Против» - нет;

«Воздержались» - нет.

Зав. кафедрой «Экономика,  
организация и управление производством»,  
доктор экономических наук, профессор

Б.Б. Хрусталев



Надпись: Б.Б. Хрусталев

Зав. кафедрой  
Б.Б. Хрусталев  
(подпись)

Организация:

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Адрес: 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28

Тел.: (8412) 49-72-77

Адрес электронной почты: office@pguas.ru

Хрусталев Борис Борисович, профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», доктор экономических наук по специальности 05.02.22 – «Организация производства (строительство)», 08.00.05 - «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: строительство)».

Адрес: 440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 28. Телефон: 8(8412)-55-75-53.

Эл. Почта: hrustalev\_bb@mail.ru