

## ОТЗЫВ

**официального оппонента, кандидата экономических наук, доцента  
И.А.Саенко на диссертацию Сидоренко Ольги Андреевны  
«Совершенствование механизма государственного регулирования рынка  
жилой недвижимости», 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 О.А. Сидоренко содержит 187 страниц основного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, включающего 172 источника, 4 приложений.

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 развития цивилизованного рынка жилой недвижимости, являющего в силу социальной значимости жилья важным элементом в системе национальной экономики, необходимо государственное и общественное регулирование механизма взаимодействия его участников. Особенно уместно это сегодня для Российской Федерации, реализующий приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», когда одновременно необходимо достижение двух целей, противоречащих друг другу в силу действия объективных экономических законов. Поэтому именно государственное регулирование рынка жилой недвижимости и сферы жилищного строительства, формирующей предложение на рынке жилья, является определяющим фактором в достижении поставленных целей обеспечения населения РФ доступным и комфортным жильем. В силу того, что рынок жилой недвижимости и сфера жилищного строительства специфичны в виду разнообразия природно-климатических особенностей регионов, различий в уровне развития факторов производства, требуемых для строительства, а также по уровню доходов населения, то акцент должен делаться на региональный уровень регулирования, что и отражено в работе.

Актуальность представленного исследования с учетом высказанных

предположений о необходимости совместного участия государственных органов управления и представителей бизнеса в выработке решений, обуславливающих последующие действия сторон в развитии рынка жилья, безусловно не вызывает сомнения, так как в практике регулирования рынка жилья и сферы жилищного строительства эти возможности задействованы слабо.

В виду вышеизложенного, тема научного исследования представляет интерес и можно согласиться с соискателем в том, что указанный подход перспективен и несет новые возможности для совершенствования регулирования как рынка жилья, так и сферы 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 государственного регулирования экономики и рынка жилой недвижимости, взаимодействия государственных органов управления и бизнес-структур, моделирования и прогнозирования развития рынка жилой недвижимости, с привлечением методов экономического анализа статистической информации о состоянии рынка жилья в Новосибирской области для 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 15 статей общим объемом 7,61 п.л. (в том числе авторских 6,98 п.л.), включая 4 статьи в изданиях рекомендованных высшей аттестационной комиссией Российской Федерации и 3 статьи в зарубежных изданиях, а также участием в конференциях и семинарах регионального, всероссийского и международного уровня.

Очень важно, что результаты исследования апробированы в практике управления строительной компании ООО «Энергомонтаж», деятельности Министерства строительства Новосибирской области, в учебном процессе ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный технический университет» при проведении занятий по дисциплинам «Государственное регулирование экономики», «Региональные рынки» и другим, 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. 1.3.53. 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:*

а) разработана авторская схема структуры рынка жилья (на основе уточнения понятия рынка жилья как совокупности транзакций в сфере обращения жилья и соответствующих правил из осуществления и контроля), отличительными особенностями которой от других подходов является, во-первых, акцент на участников, формирующих предложение на первичном рынке жилья, учитывая технико-экономические особенности процесса создания объектов жилой недвижимости, а во вторых, выделение области совместного осуществления транзакций органами государственной власти и бизнес-структурами, нацеленной на возможность создания полноценной комплексной застройки территорий и комфортных условий проживания для населения (с. 12–29 диссертации);

б) предложена факторная модель рынка жилой недвижимости региона, в которой, по мнению автора, в отличие от других моделей учтены технологико-экономические и институциональные факторы не только краткосрочного, но и средне- и долгосрочного воздействия, влияющие на предложение на первичном рынке жилья (с. 90–105 диссертации);

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

в) предложен авторский подход к совершенствованию механизма государственного регулирования рынка жилья на основе применение принципов программно-целевого подхода и положений институциональной теории с учетом обобщения идей других исследователей, который в отличии от других подходов позволяет обеспечить взаимодействие между федеральным и региональным уровнем в распределении полномочий, взаимосвязь между целями государственного регулирования и его инструментами, согласования действий во временном (долгосрочном, среднесрочном, краткосрочном) аспекте (с. 47–59 диссертации);

г) выработан авторский подход к перераспределению бюджетных средств

региональных программ, связанных с повышением результативности строительной отрасли в Новосибирской области, который нацелен на обоснование перераспределения бюджетных средств между различными региональными программами, поддерживающими спрос и предложение на рынке жилья региона, в котором наряду с государственной поддержкой рынка жилья, ориентированной на спрос, достигается увеличение предложения жилья при экономии ресурсов регионального бюджета (с. 154–163).

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

#### ***4. Теоретическая и практическая значимость результатов исследования***

Диссертационное исследование Сидоровой О.А. направлено на совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости. Исследование обладает как теоретической, так и практической значимостью.

Теоретическая значимость исследования заключается в следующем:

- автором дополнены теоретические положения о структуре рынка жилой недвижимости, механизме и особенностях его государственного регулирования на федеральном и региональном уровнях;
- выявлены современные тенденции развития строительной отрасли и регионального рынка жилья с
- обоснована поддержка предложения жилья для совместной выработки решений в области регулирования рынка представителями строительного бизнеса и государства.

Практическая значимость данной работы определяется возможностями использования полученных результатов:

- в практике государственного регулирования рынка жилья региональными властями;
- в деятельности коммерческих структур, являющихся участниками первичного рынка жилой недвижимости;
- в учебном процессе при подготовке студентов по направлениям подготовки: «Строительство», «Экономика», «Менеджмент».

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

Проведенное диссертационное исследование Сидоровой О.А. выполнено на 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 работе уточнено понятие рынка жилой недвижимости как совокупности трансакций в сфере обращения жилья и соответствующих правил их осуществления и контроля, при этом приведена характеристика трех типов трансакций, но желательно пояснить, какую смысловую нагрузку вкладывает автор непосредственно в понятие трансакций и каким образом следует устанавливать границы локального рынка жилья в соответствии с уточненным определением (стр. 20-29)?;
- 2) в работе на основе имеющихся подходов предложен авторский вариант схемы механизма государственного регулирования рынка жилья, но следовало бы указать отличительные особенности предложенного варианта от ранее предлагаемых и определить сдерживающие факторы в практической реализации при их наличии (стр. 46-57)?;
- 3) в предлагаемой факторной модели рынка жилой недвижимости региона в тексте работы выделены две группы факторов: факторы, влияющие на предложение и институциональные факторы. В разработанной схеме факторной модели определены лишь институциональные факторы (при этом хотелось бы уточнить расположение в схеме элемента «строительные материалы»), и не определены факторы предложения и или они же являются технолого-экономические факторами, на которые дает ссылку автор, формируя научную новизну «построенной» авторской модели рынка жилья (стр. 99 -105)?;
- 4) при разработке модели предложения жилья следовало бы обосновать включение каждого показателя, характеризующего, по мнению автора, факторы, оказывающие влияние на уровень предложения на рынке жилья, и затем соответствующим образом интерпретировать результаты корреляционно-регрессионного анализа. Например, пояснить почему отдельно выделен показатель «общая протяженность электрических сетей, км» как характеристика фактора «энергетические мощности», который выделен как основной для формирования предложения на рынке жилья (стр. 140 – 146)?;
- 5) Выделяя проблемы строительной отрасли Новосибирской области автор указывает на неравномерный характер распределения первичного рынка жилья, но желательно пояснить особенности неравномерного распределения участников рынка жилья и как эти особенности следует учитывать при осуществлении государственного регулирования рынка жилья, в том числе в стратегическом аспекте (стр. 125 -127)?

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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842.

Автореферат к работе раскрывает все основные положения диссертационного исследования.

В рамках исследования автором предложены новые подходы решения актуальной проблемы, имеющей важное значение для национальной экономики, а именно проблемы совершенствования механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости, функционирование которого обуславливает удовлетворенность населения условиями проживания и качеством жизни. Предложенный механизм государственного регулирования ориентирован на развитие предложения на первичном рынке жилья, тем самым нацеливая производителей на создание продукции, наиболее удовлетворяющей массового потребителя.

Таким образом, диссертационное исследование Сидоренко Ольги Андреевны на тему «Совершенствование механизма государственного регулирования рынка жилой недвижимости», 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: 391 206 26 80

E-mail: Saenko-irina@ya.ru