

Вх. № 289-16/11403

"19" 08 2016

В Диссертационный Совет Д.501.001.17
на базе ФГБОУ ВО «Московский
государственный университет имени
М. В. Ломоносова»

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора экономических наук, профессора Бусова Владимира Ивановича на диссертацию Жуковой Ольги Владиславовны на тему: «Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере», представленную на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг)

Общая характеристика работы

Работа изложена на 169 страницах текста, включая 6 приложений и список используемой литературы. Цели и задачи диссертационного исследования определили структуру диссертационной работы. Иллюстрационно-справочный материал не перегружает основное содержание и представлен 21 рисунком и 15 таблицами. В списке литературы имеются 135 наименования (в том числе 1 на английском языке), что подтверждает тот факт, что соискатель изучил большой массив источников по исследуемой теме. Основное содержание диссертации отражено в 17 статьях в ведущих научных журналах, в том числе: 7 статей в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ, 9 статей в научных изданиях, входящих в систему РИНЦ, 1 статья в коллективной монографии и автореферат диссертации.

Актуальность темы исследования

Государственная жилищная политика нацелена на создание механизмов предоставления жилищных услуг, которые позволят гражданам России иметь возможность приобретать доступные квартиры по ценовому и кредитному рейтингу. Однако, несмотря на эти усилия, поставленная цель – обеспечение доступности жилья – в настоящее время не достигнута. Главным недостатком действующих жилищных программ является ограниченность

бюджетного финансирования, формирующая неопределенный период ожидания для участников программ. Для решения данных вопросов, в первую очередь, необходимо сформировать рыночную систему жилищного финансирования и эффективные механизмы обеспечения жильем социально-значимых категорий граждан. От эффективности решения проблемы доступности жилья, в том числе социально-значимых категорий граждан, зависит экономический рост и социальная стабильность в обществе. Актуальность разработки теоретических аспектов и практических механизмов рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан вызвана необходимостью исследования данной проблематики.

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

В основу исследования были положены фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам формирования рынка доступного и качественного жилья. Для решения поставленных задач и обоснования выводов использовались системный подход, методы горизонтального (трендового), вертикального (структурного), сравнительного анализа, анализа коэффициентов, экспертных оценок. Выше перечисленное было положено автором в основу исследования и последующих инновационных предложений.

Научные выводы и разработанные рекомендации учитывают востребованность на рынке труда социально-значимых категорий граждан, современные проблемы и тенденции развития жилищной сферы, а также зарубежный опыт организации ипотечного кредитования.

Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Научная новизна исследования заключается в создании регуляторов рынка и механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере. В процессе исследований автором были найдены научные решения

для реализации социальных программ, включая коммерциализацию научных исследований, организацию Венчурных сервисных ассоциаций и венчурных компаний, как «инкубаторов» предприятий – «стартапов», обеспеченных НИОКР, IT-программами, инвестициями и маркетинговыми стратегиями вывода их на рынок. Достоверность научных исследований в диссертационной работе подтверждено экономическими расчётами. Приведена Дорожная карта реализации социальных ипотечных продуктов для социально-значимых категорий граждан при отсутствии у большинства из них первоначального взноса, но при этом - перспективный карьерный рост, что сопровождается стабильной заработной платой и тенденцией к её увеличению. В соответствии с поставленными в исследовании задачами были получены следующие **научные результаты**:

1. Введено в научную практику понятие «социально-значимые категории граждан», как субъектов, формирующих человеческий капитал государства, имеющих в силу своих профессиональных качеств и навыков отношение к его воспроизводству. Обосновано выделение трех категорий граждан, включая молодых учёных, спортсменов и людей творческих профессий, которые составляют креативный класс развития экономики и общества.

2. Определен состав факторов, сдерживающих развитие рынка доступного жилья в России. К ним относятся государственные и рыночные механизмы регулирования цен на рынке жилищных услуг. Отмечены тенденции на сближение сферы строительства и оказания финансовых услуг населению на базе государственно-частного партнёрства, с учетом опыта деятельности строительных обществ Британского Союза и строительных сберегательных касс Федеративной Республики Германии.

3. Разработана схема организации компании «Социальный ипотечный продукт» («СИП») в качестве первичного кредитора социально-значимых категорий граждан и поставщика закладных в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Предложена управленческая платформа

«Инновационная система управления ипотечным кредитованием» (ИСУИК) холдингового типа, обеспечивающая организационное взаимодействие предприятий и организаций строительного бизнеса с центральной компанией «СИП», а также «Дорожная карта», как основа планирования и управления.

4. Представлена функциональная схема организации Венчурной ипотечной ассоциации (ВИАС) и Венчурной ипотечной компании (ВИК) – модель ВИАС-ВИК – в качестве регуляторов рынка жилищных услуг с целью формирования предприятий - «стартапов», обеспеченных НИОКР, IT-программами, инвестициями и маркетинговыми стратегиями вывода их на рынок.

Значимость для науки и практики полученных автором результатов

Научно-практическая значимость исследования состоит в создании конкурентной среды предоставления ипотечных жилищных услуг, основанной на государственно-частном партнерстве с использованием модулей базовой управленческой платформы Инновационная система управления ипотечным кредитованием (ИСУИК). Отдельные результаты исследования могут быть использованы в практической деятельности по созданию коммерческой компании «Социальный ипотечный продукт», как механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг в целях получения потребителями доступного жилья экономического класса социально-значимыми категориями граждан. Главным условием развития и внедрения результатов исследования служит создание венчурных ипотечных ассоциаций и компаний в контексте развития сервисных венчурных услуг по разработке научных идей и продаже предпринимателям готовых, обеспеченных IT-технологиями и инвестициями «стартапов» для предоставления социальных жилищных услуг. Такие компании, спроектированные под региональный заказ, корпоративный заказ и рыночный продукт станут основой рыночного механизма предоставления

социальных ипотечных жилищных услуг в части формирования конкурентной среды.

Конкретные рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

В рамках диссертационного исследования предложены рекомендации по формированию рыночных механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере. При этом наиболее важным является разработка механизмов реализации и методов продвижения инновационного продукта на рынок услуг, к потребителю. Для поддержания доступности жилья для социально-значимых категорий граждан необходимо создавать конкуренцию предложений жилищных ипотечных услуг путем выведения на рынок социальных ипотечных продуктов, разработанных под «Региональный заказ», «Корпоративный заказ» и собственного «Рыночного продукта». Это существенным образом повлияет на цену жилой недвижимости: стоимость одного квадратного метра и цену заёмных финансовых средств.

Продукт может быть социальным, если потребитель получает «чистый» ипотечный заём (кредит) без единовременных комиссий за услуги и заём на первоначальный взнос по выгодным процентным ставкам, доступную прозрачную систему организации, персонифицированный учёт, абсолютную безопасность системы и последующее государственное обслуживание. Этим параметрам соответствует предложенная универсальная организация «Социальный ипотечный продукт» (СИП), которая сочетает в себе специализацию и кооперирование, с одной стороны, с другой – учитывает соотношение рыночных и государственных регуляторов, путём использования возможностей, которые открываются в результате сотрудничества с АИЖК – модулятором ипотечных программ и фондирования. В рамках диссертационного исследования была предложена структура формирования рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг – Венчурная ипотечная ассоциация (ВИАС). Бизнес-модель ВИАС-ВИК является инкубатором

«социальных ипотечных продуктов», которые путём их насыщения технологическим ресурсом обретают форму «стартапов» и далее, через рыночный ресурс «заказа и контракта» (ООО «ВИК»), выводятся на рынок жилищных услуг как готовая инновация, и как товар для предпринимательских структур.

Оценка содержания диссертации, ее завершенность. Достоинства и недостатки в содержании и оформлении диссертации. Мнение о научной работе в целом.

Представленная к защите диссертационная работа Жуковой О.В. полностью раскрывает тему, завершена, необходимым образом структурирована и состоит из:

- введения, отображающего общие положения работы;
- трёх взаимосвязанных глав, решающих поставленные автором задачи;
- заключения, обобщающего полученные выводы и результаты.

В первой главе изложены теоретические основы реализации социальных ипотечных инновационных услуг по обеспечению жильём социально-значимых категорий граждан. Во второй - дан анализ современных механизмов предоставления социальных ипотечных услуг. В третьей – направления совершенствования инновационных механизмов предоставления жилищных услуг.

Изложенные в заключении выводы не только отображают ключевые моменты по решению поставленных в работе задач, но и ставят новые вопросы, делая акцент на многообразии задач в сфере предоставления жилищных услуг.

Автор предлагает инновационные продукты и механизмы предоставления социальных ипотечных услуг для социально-значимых категорий граждан, которые не должны уехать из России, а составить человеческий капитал - основу производственного и научного потенциала государства в последующих стадиях экономического развития.

Замечания:

- Функциональная схема организации ВИАС (рис.5) даёт ответ на главный вопрос, поставленный темой диссертации, то есть «Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере», она, в первую очередь, является технологической схемой модульного типа и её так и надо рассматривать и дать более подробное описание.
- Автор больше уделит внимание функциональным процессам механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере, а не их технологическим возможностям.
- Материал третьей главы следовало изложить в обратной последовательности, тогда сразу стало бы понятно, что основная ячейка – компания «СИП» и её производитель – технологический комплекс «Модель ВИАС-ВИК».

Работа отвечает требованиям, предъявляемым к оформлению. Автореферат отражает основные положения диссертации. Автореферат и диссертация оформлены в соответствии со стандартами: ГОСТ Р 7.0.5-2008 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу», ГОСТ Р 7.0.11-2011 «Диссертация и автореферат диссертации», ГОСТ 7.05-2008, ГОСТ Р 6.30-2003.

В целом, моё мнение, что работа основана на многолетних исследованиях в области ипотеки, как российской – на опыте Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и зарубежной - немецкой, США, Великобритании. Следовательно, выводы по результатам – бесценны. Но ещё большую, чем аналитика, ценность представляют предложения по выведению на рынок коммерческих продуктов ипотеки, причём, конкретные, способные создать конкуренцию по цене и качеству. Особенно хочется отметить разделы, касающиеся управлению данной отраслью в рыночных условиях. Это касается и региональных заказов от

субъектов Российской Федерации, коммерческих продуктов от крупных корпораций, а также развития ипотеки с элементарной базой малого бизнеса.

**Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным
Положением о порядке присуждения ученых степеней**

Диссертация Жуковой Ольги Владиславовны, соискателя на учёную степень кандидата экономических наук, является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих непреходящее значения для развития сферы жилищных услуг, в которой изложены новые научно обоснованные решения и разработки, имеющие существенное значение для развития страны, что соответствует требованиям п. 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор заслуживает присуждения искомой ученой степени.

Официальный оппонент:
Бусов Владимир Иванович,
доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой управления собственностью
ФГБОУ ВО «Государственный университет управления»



В.И. Бусов

почтовый адрес, телефон: Москва, Рязанский проспект, 99, 8 495 372 67 59
адрес электронной почты: busovv@mail.ru

«05» сентября 2016 г.

Согласен с означенным Жукова О.В.
10.09.2016 г. /ИМ-