

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

доктора экономических наук, профессора

Бузырева Вячеслава Васильевича

на диссертацию Петрова Ивана Сергеевича на тему:

«Организационно-экономический механизм интенсификации жилищного строительства (на примере Санкт-Петербурга)», представленную на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – строительство)

### **1. Актуальность темы диссертационного исследования**

Одной из ключевых задач социально-экономической политики Российской Федерации является достижение высокого уровня доступности и обеспеченности населения жильем. На сегодняшний день проблема стесненности в жилищных условиях становится все более острой с повышением количества ветхого и аварийного жилья в общем объеме жилищного фонда.

В настоящее время органами государственной власти Российской Федерации принимаются комплексные меры по повышению доступности жилья для населения по ряду направлений: льготное кредитование предприятий – производителей строительных материалов, предоставление земельных участков под комплексное освоение застройщикам, обеспечение инженерной инфраструктурой земельных участков, субсидирование ипотечного кредитования, предоставление государственных жилищных сертификатов отдельным категориям граждан и другие.

Вышеизложенные меры государственной поддержки повышения доступности жилья для населения эффективны и позволили многим гражданам улучшить жилищные условия. Реализация данной жилищной политики требует значительных бюджетных расходов. В период профицитного бюджета и высоких экспортных цен на нефть и газ не было риска, что данные расходы могут быть сокращены, в кризисный же период – такой риск существует и его необходимо принимать во внимание.

Возможный риск ухудшения ситуации в экономике Российской Федерации и высокий уровень стесненности в жилищных условиях граждан обуславливает необходимость поиска новых путей повышения доступности жилья для населения, не связанных с существенным бюджетными расходами и определяют актуальность формирования организационно-экономического механизма интенсификации жилищного строительства.

### **2. Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации**

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, основаны на изучении и анализе научной литературы в сфере

жилищного строительства и практической работы в рамках инвестиционно-строительной сферы.

Диссертация базируется на актуальной нормативно-правовой базе, отражающей вопросы регулирования инвестиционно-строительной сферы, взаимодействия между застройщиками, генеральными подрядчиками, участниками долевого строительства, градостроительной деятельности, земельных отношений. Использованы официальные статистические базы и сборники Росстата в рамках анализа динамики отдельных показателей ввода жилья в Санкт-Петербурге и по России в целом. Были применены данные официальных порталов органов государственной власти, сайты компаний, осуществляющих жилищное строительство.

В рамках научного исследования автор обоснованно и корректно применял математический, статистический, экономический анализ, синтез, системный подход, экономико-математическое моделирование.

Ключевые аспекты диссертационного исследования были успешно апробированы в рамках научно-практических конференций и внедрены в работу ряда российских предприятий. Положения, выносимые автором на защиту, были опубликованы в рецензируемых научных журналах.

Исходя из вышеизложенного, научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, следует признать обоснованными и достоверными.

### **3. Научная новизна основных положений, выводов и рекомендаций диссертационной работы**

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке теоретической, методологической и методической базы интенсификации жилищного строительства на примере Санкт-Петербурга, позволяющей сделать жилье более доступным для граждан, которые находятся в стесненных жилищных условиях. К числу научных результатов целесообразно отнести:

1) разработанный интерактивный механизм, позволяющий увеличить долю населения, для которой выполняется нормативно установленное значение коэффициента доступности жилья. В рамках данного механизма используется подход к осуществлению коллективного инвестирования средств граждан не с целью получения выгоды, а для решения проблемы стесненных условий проживания (стр. 92 – 94, 246 – 250);

2) предложенный метод прогнозирования тенденций развития жилищного строительства, использующий фазовый анализ для определения границ оптимистического и пессимистического вариантов прогноза. Характерной особенностью данного метода является использование первых и вторых конечноразностных производных для получения исходных данных для прогнозирования, в отличие от стандартных методов, которые линейно исследуют ряд данных по имеющимся показателям (стр. 96 – 98);

3) разработанный механизм согласования экономических интересов инвесторов, застройщиков, подрядных организаций и органов государственного управления в процессе жилищного строительства. Характерной чертой предложенного механизма, отличающего его от других, является обратная связь между участниками согласования, происходящая в несколько этапов и позволяющая гибко учитывать интересы всех сторон построенного механизма (стр.194 – 207);

4) предложенный метод исследования циклических явлений в жилищном строительстве. На основе построения фазовой кривой динамики ввода жилья в Санкт-Петербурге выявлены два аттрактора среднее значение ввода жилья на первом составило 883,6 тысяч квадратных метров в год, а на втором 2734,8 тысяч квадратных метров в год. Выявленная автором цикличность в объемах строительства жилищного фонда имеет особую актуальность для планирования объемов жилищного строительства в кризисный период, в котором некоторое время может находиться экономика Российской Федерации (стр. 119 – 130);

5) разработанный прогноз по обеспеченности населения Санкт-Петербурга жильем до 2030 года является в достаточной степени гибким и дает базовое направление в развитии жилищного строительства Санкт-Петербурга исходя из целей органов государственной власти (стр.141 – 146);

6) сформулированная методика оценки доступности жилья, исходя из распределения населения по доходам, позволяет математически определить целевую группу населения, для которой даже незначительное снижение цены может иметь существенное значение. Данный подход позволяет более эффективно оценивать результаты внедрения мер интенсификации жилищного строительства и, соответственно, оценивать возможные бюджетные затраты и эффект от них (стр. 242 – 250).

#### **4. Замечания по диссертационной работе**

1. Интенсификация жилищного строительства во многом связана с инвестиционной привлекательностью региона, в первой главе на с. 20 автор затрагивает вопросы инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга, но в дальнейшей работе не уделяет этому достаточного внимания.

2. Во второй главе автор в качестве примера кооперативного поведения в экономических системах привел создание кооперативов и в достаточно полной степени проанализировал историю кооперативного движения в жилищной сфере, однако не все застройщики в настоящее время используют данный метод взаимодействия с участниками долевого строительства.

3. В главе 3 автор проанализировал ряд показателей, характеризующих инвестиционно-строительную сферу и в том числе жилищное строительство, сравнивая показатели Санкт-Петербурга и Российской Федерации. Не было уделено внимания сравнению показателей Санкт-Петербурга с другими регионами.

4. В главе 5 автор анализирует эффективность применяемого механизма, используя кусочно-линейную и степенную аппроксимации, вместе с тем результаты незначительно отличаются, представляется более рациональным использовать приближение лишь одним способом.

### **5. Значимость результатов диссертации для науки и практики и возможные пути их использования**

**Теоретическая значимость** результатов исследования заключается в разработке теоретической базы построения организационно-экономического механизма интенсификации жилищного строительства, основой которой стала имплементация положений теории самоорганизации и теории экономических механизмов. На стыке двух теорий могут быть проведены ряд исследований в области строительства коммерческой недвижимости, социальных объектов, разработки концессионных соглашений в инвестиционно-строительной сфере.

**Практическая значимость** результатов исследования заключается в том, что результаты работы могут быть применены в построении прогнозов по объемам жилищного строительства на долгосрочный период с учетом изменяющейся экономической обстановки в мире и в Российской Федерации. Методические разработки могут быть использованы для оценки доли населения, для которой жилье является доступным органами власти, отвечающими за реализацию социальной политики.

### **6. Общая оценка результатов исследования**

Полученные результаты диссертационной работы Петрова И. С. по их научно-методическому содержанию и практической направленности соответствуют специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Диссертационная работа Петрова И. С. является самостоятельной, законченной научно-квалификационной работой, содержащей теоретические, методологические и методические разработки в области интенсификации жилищного строительства.

Диссертация состоит из введения, пяти глав, заключения, списка использованной литературы из 243 наименований, из них 38 на иностранном языке. Общий объем диссертации 284 страницы машинописного текста, включает 57 рисунков, 39 таблиц и 59 формул.

### **7. Публикации основных результатов диссертации**

Основное содержание диссертационной работы Петрова И. С. представлено в 40 публикациях, в том числе в 25 публикациях в изданиях, рекомендованных ВАК РФ, в которых представлены наиболее значимые результаты исследования.

## **8. Соответствие содержания автореферата основным идеям и выводам диссертации**

Автореферат диссертации Петрова И. С. достаточно полно отражает основное содержание диссертации, ее положения и выводы. Качество и содержание автореферата отвечает требованиям ВАК РФ.

## **9. Заключение о соответствии диссертации требованиям**

### **Положения о присуждении ученой степени**

Представленная диссертационная работа Петрова И. С. по форме, актуальности, содержанию и полноте поставленных и решенных задач, совокупности полученных новых научных результатов, соответствует критериям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 (в ред. Постановления Правительства РФ от 21.04.2016 № 335). Диссертация является научно-квалификационной работой, в которой на основании выполненных автором исследований разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как решение научной проблемы, имеющей важное хозяйственное значение – повышение доступности жилья для населения путем внедрения механизма интенсификации жилищного строительства.

Автор диссертации – Петров Иван Сергеевич – заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство).

Официальный оппонент,  
заслуженный деятель науки РФ,  
доктор экономических наук, профессор,  
профессор кафедры организации и управления  
производственными комплексами  
(нефтегазохимическим, строительным  
и транспортным) Санкт-Петербургского  
государственного экономического  
университета

Бузырев Вячеслав Васильевич

01.06.2016

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», 192007, Санкт-Петербург, ул. Прилукская, д. 3, ауд. 309,  
e-mail: dept.ourk@unecon.ru, тел.: (812) 767-18-76.