

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе ФГБОУ ВО
«Петербургский государственный
университет путей сообщения
ИМПИ
Д.Т.Н
сандра I»



[Handwritten signature]

Т.С. Титова

[Handwritten signature] 2017 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на диссертационную работу Виноградовой Виктории Витальевны «Формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства», 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), экономика предпринимательства

Представленная на отзыв диссертация изложена на 144 страницах и включает введение, три главы, заключение, список использованной литературы из 170 наименований научных и научно-практических работ отечественных и зарубежных авторов, нормативных правовых актов, 33 таблицы и 18 рисунков.

Актуальность темы исследования

Диссертационная работа Виноградовой В.В. посвящена решению сложной и актуальной научной задачи формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства. Несмотря на необходимость активизации инвестирования строительства социального жилья, существующие различия подходов к решению задачи, отсутствие эффективного механизма взаимодействия органов власти в данной сфере, иные объективные и субъективные факторы тормозят активизацию инвестиционно-строительного процесса. Поэтому реализацию инвестиционной политики в указанной сфере в условиях снижения бюджетных вложений необходимо осуществлять на основе внедрения инструментов государственно-частного партнерства, что невозможно без совершенствования действующего механизма и разработки новых моделей инвестирования строительства социального жилья.

Значимость тематики исследования, ее практическая направленность на решение существующей народно-хозяйственной проблемы, недостаточная проработанность теоретических и методических основ, предопределили актуальность настоящего диссертационного исследования.

Конкретное личное участие автора в получении результатов диссертации

Автор диссертации предлагает собственное обоснованное видение развития организационно-экономического механизма взаимодействия органов власти и частных предпринимателей на основе принципов государственно-частного партнерства и модели инвестирования строительства социального жилья, обеспечивающие сбалансированность интересов органов власти и частных инвесторов.

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

Выводы и рекомендации диссертации базируются на изучении трудов российских и зарубежных ученых в области формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, практике взаимодействия органов власти в сфере социального жилищного строительства, анализе проводимой государственной жилищной политики, статистических данных о достигнутых в этой сфере результатах.

Научные положения и выводы диссертации достаточно обоснованы путем анализа прогнозов потребности в социальном жилье и оценки эффективности предлагаемых моделей инвестирования строительства социального жилья на основе механизма государственно-частного партнерства (ГЧП).

Обоснованность научных положений, выводов, рекомендаций и достоверность результатов исследования достигаются:

- применением системного подхода в рамках решения поставленных задач;
- применением методов научного познания, среди которых можно выделить методы логико-смыслового и структурного анализа и синтеза, аналогии и сравнения;
- применением современного математического аппарата при построении прогнозов потребности в строительстве социального жилья;
- применением методов оценки эффективности инвестиций в строительство социального жилья при разных моделях инвестирования.

Научная значимость результатов исследования заключается в развитии теории управления при формировании инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья, авторской разработке моделей инвестирования на основе механизма ГЧП и обосновании их эффективности.

Практическая значимость и рекомендации по использованию результатов и выводов

Результаты проведенного автором исследования могут быть использованы:

– органами власти при формировании планов и программ инвестирования строительства социального жилья;

– частными инвесторами при разработке и обосновании бизнес-планов инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства, формировании условий инвестиционного договора строительства социального жилья с органами власти;

– при разработке учебно-методических пособий, рекомендаций и программ подготовки и переподготовки кадров в области экономики строительства, экономики предпринимательства, управления инвестициями.

Научная новизна результатов исследования

1. На основе регрессионного и корреляционного анализа установлена зависимость показателей количества семей, состоящих на учете в очереди на получение жилья в Санкт-Петербурге, от периода ожидания жилья (стр. 44-56), позволяющая прогнозировать потребность в объемах строительства социального жилья на период до 2045 года (стр. 56-57).

2. Методом экстраполяции определена прогнозная величина средней стоимости 1 кв. м общей площади жилья для строительства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга (стр. 58-60), позволяющая прогнозировать потребность в бюджетном финансировании строительства социального жилья в Санкт-Петербурге на долгосрочную перспективу (стр. 60).

3. Предложены модели инвестирования строительства социального жилья на основе механизма государственно-частного партнерства, предусматривающие различные сценарии строительства жилья (комплексной застройки, социального жилого дома) и различные варианты участия органов власти и частных партнеров в инвестировании строительства, учитывающие сбалансированность интересов всех участников инвестиционно-строительного процесса (стр. 108-120).

4. На примере реальных проектов строительства социального жилья обоснована эффективность предложенных моделей инвестирования строительства социального жилья на основе механизма государственно-частного партнерства, обеспечивающая сочетание решения социальных задач и интересов частных предпринимателей (стр. 109, 117, 118).

5. Предложен организационно-экономический механизм инвестирования строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства, конкретизирующий взаимодействия всех участников процесса по основным этапам формирования условий инвестиционного договора и строительства социального жилья, предусматривающий области ответственности органов власти и частных инвесторов в процессе инвестиционно-строительной деятельности (стр. 76-90).

6. Сформулированы основные принципы взаимодействия органов власти и частных предпринимателей при инвестировании строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства, включая делегирование части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам, предоставление преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального

жилья и некоторые др. (стр. 95-98), реализация которых на практике будет способствовать решению важнейшей социальной задачи предоставления жилья малоимущим гражданам путем обеспечения рентабельности инвестиций частных партнеров.

Замечания и выявленные недостатки в диссертационной работе

1. Объектом диссертационного исследования является социальное жилье (стр. 5 диссертации), а исследуется механизм инвестирования строительства социального жилья и прогнозирование его объемов, что в большей степени корреспондируется с заявленным предметом исследования вопросов совершенствованию инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья для решения жилищных проблем малоимущего городского населения.

2. В работе достаточно подробно рассмотрены вопросы государственной инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья (стр. 30-38) и приведены результаты реализации целевых жилищных программ Санкт-Петербурга в целом (стр. 40). Было бы целесообразно дополнить параграф 1.2 результатами реализации отдельных целевых программ Санкт-Петербурга в жилищной сфере, например «Молодежи – доступное жилье», и показать влияние этих целевых программ на изменение потребности населения города, нуждающегося в социальном жилье.

3. Автор обосновывается целесообразность использования механизма государственно-частного партнерства при инвестировании строительства социального жилья на том основании, что такое партнерство позволяет активизировать инвестиционно-строительную деятельность в сфере строительства социального жилья, являясь взаимовыгодным для всех участников процесса (стр. 82, 88). При этом в работе не выполнен анализ инвестиционных и иных рисков, связанных с участием в государственно-частном партнерстве и не исследован механизм формирования инвестиционного договора.

4. Результаты оценки эффективности инвестирования строительства социального жилья с применением предлагаемых автором моделей (стр. 108-120) носят дискуссионный характер, поскольку получены без учета дисконтирования денежных потоков.

5. На стр. 92-98 диссертации автор формулирует принципы взаимодействия органов власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья, в частности, предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социального жилья и делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам. При этом не рассматриваются действующие ограничения и специфические особенности реализации основных принципов органов государственной власти и частных партнеров при инвестировании строительства социального жилья. Данные принципы актуальны и по отношению к другим проектам государственно-

частного партнерства, а реализация некоторых принципов (стр. 97) невозможна без внесения изменений в законодательную базу.

6. Организационно-экономический механизм взаимодействия органов власти и частных инвесторов (стр.77, рис. 11) не отражает взаимодействие участников государственно-частного партнерства на стадии эксплуатации социального жилья.

Указанные замечания, носящие в определенной мере дискуссионный характер, не снижают научную и практическую значимость выполненного исследования, что позволяет сделать положительное заключение о работе в целом.

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

Диссертация Виноградовой В.В. представляет собой законченную научно-квалификационную работу, в которой автором предложено решение важной научной задачи формирования инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе частно-государственного предпринимательства, имеющей значение для развития экономики и управления.

Содержание представленной диссертации позволяет сделать вывод о том, что поставленная автором задача решена, цель диссертационного исследования достигнута. Работа содержит достаточное количество табличного и графического материала, расчетов и выводов, подтверждающих вклад автора в развитие теоретических и методических подходов к решению проблем инвестирования строительства социального жилья на основе механизма государственно-частного партнерства.

Основные этапы исследования, выводы и полученные автором результаты представлены в автореферате. Автореферат в достаточной степени полно отражает содержание диссертации и способствует пониманию основных результатов исследования.

Основные положения диссертации Виноградовой В.В. достаточно полно изложены в 10 опубликованных научных работах общим объемом 4,45 п.л., из них в изданиях, рекомендованных ВАК - 5 статьями объемом 2,3 п.л. (личный вклад автора). Результаты работы прошли апробацию на международных и всероссийских научно-практических конференциях, нашли применение в работе управления научно-методического обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга».

Содержание диссертации соответствует паспорту специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством по областям исследования: 1. Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), п. 1.3.70 «Государственное регулирование рынка недвижимости, формирование федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики»; 8. Экономика предпринимательства, п. 8.20 «Организация взаимодействия властных и

