

Заключение диссертационного совета Д 212.223.04 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации по диссертации на соискание ученой степени кандидата наук

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета от 01 июня 2017 г. № 7

О присуждении Виноградовой Виктории Витальевне, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья на основе развития частно-государственного предпринимательства» по специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), экономика предпринимательства принята к защите 16 марта 2017 года, протокол № 2 диссертационным советом Д 212.223.04 на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, 190005 г. Санкт-Петербург, ул. 2-я Красноармейская, д. 4, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 2 мая 2012 года № 186/нк, приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 14 октября 2013 года № 677/нк, приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 25 мая 2016 года № 590/нк, приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 22 декабря 2016 года № 1614/нк.

Соискатель Виноградова Виктория Витальевна 1990 года рождения. В 2012 году окончила Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет». С 2012 по 2016 гг. В.В. Виноградова обучалась в заочной аспирантуре на кафедре экономики строительства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации. С 2015 года работает ассистентом кафедры экономики строительства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук выполнена в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации на кафедре экономики строительства.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор Ершова Светлана Анатольевна, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, кафедра экономики строительства, профессор.

Официальные оппоненты:

Ларионова Юлия Владимировна, доктор экономических наук, Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр “Стратегия”», г. Москва, заместитель генерального директора;

Попков Валерий Павлович, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет», кафедра торгового дела и товароведения, профессор,

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I» в своем положительном заключении, подписанном Опариным Сергеем Геннадиевичем, д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент в строительстве» и утвержденном проректором по научной работе ФГБОУ ВО «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I» Титовой Тамилей Семеновной, д.т.н., профессором указала, что диссертация Виноградовой Виктории Витальевны соответствует требованиям п. 9 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842 «О порядке присуждения ученых степеней» (в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 02.08.2016 № 748), предъявляемым ВАК Минобрнауки РФ к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук.

Соискатель имеет 10 опубликованных научных работ, в том числе по теме диссертации 10 работ, 5 работ опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК. В работах отражены основные результаты выполненного исследования, общий объем 4,45 п.л., вклад автора – 3,25 п.л.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

научные статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, определенных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации:

1) Виноградова, В.В. Современные проблемы управления строительством социального жилья [Текст] / Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 2 (55) – С. 291-297. (0,8 п.л.).

2) Виноградова, В.В. Принципы и концепция организационно-экономического механизма финансирования строительства социального жилья [Текст] / Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2016. – № 6 (59) – С. 268-272 (0,8 п.л.).

3) Виноградова, В.В. История развития доходных домов в Петербурге: экономический аспект [Текст] / Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2015. – № 4 (51) – С. 156-161. (0,4 п.л.).

4) Виноградова, В.В. Концепция реновации застроенных жилых территорий как основа устойчивого развития мегаполиса [Текст] / Ершова С.А., Орловская Т.Н., Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – №4 (39) – С.183-193. (1,0 п.л., авт. 0,3 п.л.).

5) Виноградова, В.В. Методология анализа жилищного фонда мегаполиса [Текст] / Ершова С.А., Виноградова В.В. // Вестник гражданских инженеров. – 2013. – № 5 (40) – С. 235-243. (0,8 п.л., авт. 0,4 п.л.).

Прочие публикации:

6) Виноградова, В.В. Вопросы развития рынка найма и аренды жилья [Текст] / Ершова С.А., Виноградова В.В. // Доклады 70-й научной конференции профессоров, преподавателей, научных работников, инженеров и аспирантов университета: в 3 ч./ СПбГАСУ. – СПб., 2014. – Ч. III. – С.242-243. (0,2 п.л.).

7) Виноградова, В.В. Наемные жилые дома: термины и классификация [Текст] / Виноградова В.В. // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы международной научно-практической конференции студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПбГАСУ. В 5 частях. Ч.3 – СПб., 2014. – С. 119-122. (0,25 п.л.).

8) Виноградова, В.В. Управление развитием рынка доходных домов в регионе [Текст] / Виноградова В.В. // Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона. Сборник материалов Межвузовской научной конференции./ Великий Новгород. 17 мая 2013 года. – СПб: Изд-во СПбГУСЭ, 2013. – С. 220-222. (0,2 п.л.).

9) Виноградова, В.В. История возникновения особого типа объектов недвижимости – доходного жилья в Петербурге [Текст] / Ершова С.А., Виноградова В.В. // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: Международная научно-практическая конференция студентов, аспирантов,

молодых ученых и докторантов/ СПбГАСУ. – СПб., 2013. – С. 144-146. (0,2 п.л., авт. 0,1 п.л.).

10) Виноградова, В.В. Формирование рынка доступного жилья: понятия, история, нормативная база [Текст] / Виноградова В.В. // Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии, филологии, социологии, технике, математике, физике, химии: Сборник научных статей по итогам Международной научно-практической конференции, 29-30 ноября 2013 года./ г. Санкт-Петербург.– СПб.: Изд-во «КультИнформПресс», 2013. – С. 51-52. (0,2 п.л.).

На диссертацию и автореферат поступили отзывы:

1) ФГАОУ ВО «Крымский Федеральный университет им. В.И. Вернадского», Институт экономики и управления (структурное подразделение), г. Симферополь, доктор экономических наук, доктор географических наук, профессор, заведующая кафедрой мировой экономики, **Никитина Марина Геннадиевна**.

Отзыв положительный. Имеются замечания.

1. Использовал ли автор при проведении исследования зарубежный опыт решения аналогичных задач.

2. Насколько, по мнению автора, возможно применение зарубежных моделей решения социальных жилищных задач в России.

2) ФГБОУ ВО «Самарский государственный технический университет», г. Самара, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления городским хозяйством и строительством, **Ермолаев Евгений Евгеньевич**.

Отзыв положительный. Имеются замечания.

1. В работе недостаточно обоснована инвестиционная привлекательность Модели 3 для частного партнера.

2. Не указано, какие факторы оказывают влияние на принятие решения о сдаче жилья внаем, а не о его реализации после сдачи объекта в эксплуатацию.

3) ФГБОУ ВО «Восточно-сибирский государственный университет технологий и управления», Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Заслуженный деятель науки Республики Бурятия, доктор экономических наук, профессор, проректор по качеству образования и инновационной политике, профессор кафедры управления инвестициями и недвижимостью, **Санжина Ольга Петровна.**

Отзыв положительный. Имеется замечание.

1. В автореферате приведены результаты прогнозов количества семей, состоящих на учете на получение социального жилья, количества семей, которые должны получить социальное жилье, приведены расчеты прогнозов объемов программы строительства социального жилья и потребности в бюджетном финансировании для Санкт-Петербурга на период до 2045 года (стр. 9, 10, 13). Однако не ясно, на основании чего автор ограничился именно указанным периодом. Этот вопрос следовало бы более подробно осветить.

4) ФГБНУ «Поволжский научно-исследовательский институт экономики и организации АПК», г. Саратов, ведущий научный сотрудник, действительный член Международной академии инвестиций и экономики строительства, доктор экономических наук, **Полулях Юрий Георгиевич.**

Отзыв положительный. Имеются замечания.

1. Автор констатирует, что расчетные потребности в бюджетном финансировании значительно превышают выделяемые в настоящее время средства и на этом основании предлагает привлекать частных инвесторов с помощью разработанных моделей. Но есть ли уверенность в том, что такое привлечение может состояться?

2. В механизме взаимодействия между властью и частными партнерами на государство возлагается семь областей ответственности (с. 14...15), а на частных инвесторов только одна – обеспечение инвестиций в строительство

социального жилья в определенных объемах и на условиях, установленных договором. Справедливо ли это?

3. Вопросы коррупционной составляющей частно-государственного партнерства, вероятно, выходят за рамки данного исследования, но хотелось бы, чтобы автор выразил озабоченность вероятностью негативных исходов.

5) ФГАОУ ВО «Санкт-Петербургский национальный исследовательский университет информационных технологий, механики и оптики», Санкт-Петербург, доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой финансового менеджмента и аудита, **Сергеева Ирина Григорьевна**.

Отзыв положительный. Имеется замечание.

1. Автору следовало бы отметить необходимость совершенствования нормативно-правовой базы при внедрении предлагаемого механизма ГЧП в процесс реального строительства и предложить конкретные меры ответственности за неисполнение инвестором или органами власти обязательств по инвестиционному договору.

6) ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна», Институт инновационных управленческих технологий Высшей школы технологии и энергетики, Санкт-Петербург, сертифицированный эксперт-оценщик, член Санкт-Петербургского общества оценщиков, действительный член Восточно-Европейского Союза Экспертов (г. Берлин), член Совета УМО по образованию в области менеджмента, доктор экономических наук, профессор, директор, заведующая кафедрой маркетинга и логистики имени заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук, профессора В.С. Соминского, **Терёшкина Татьяна Руфьевна**.

Отзыв положительный. Имеются замечания.

1. Автором при проведении расчетов не использован подход наиболее эффективного использования территории.

2. Расчеты по эффективности использования моделей инвестирования проведены без учета изменения стоимости денег во времени (с. 18-20).

7) Северо-Западный банк ПАО Сбербанк, Управление кредитования и проектного финансирования, Санкт-Петербург, начальник отдела финансирования недвижимости СІВ, кандидат экономических наук, **Гаттунен Ирина Александровна**.

Отзыв положительный. Имеются замечания.

1. По пункту 3 научной новизны – в описании предложенного организационно-экономического механизма строительства социального жилья недостаточно корректно названа область ответственности «территориальная сфера» (стр. 16), в соответствии с которой Администрации районов Санкт-Петербурга осуществляют учет нуждающихся граждан по территориальному признаку. Данную область ответственности правильнее назвать, например, «учет граждан по территориальному признаку».

2. По пункту 5 научной новизны – в автореферате по предложенным моделям инвестирования в строительство социального жилья проведены расчеты, подтверждающие экономическую эффективность капитальных вложений в строительство социального жилья. Вместе с тем не рассмотрены сценарии участия кредитных организации и привлечения заемных средств в реализацию проектов. Учитывая социальную значимость строительства данных объектов, недостаток финансовых ресурсов у частных инвесторов, опыт участия банков в финансировании жилищных проектов, целесообразно было бы рассмотреть еще и эту Модель и привести результаты расчета.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается наличием у них необходимых компетенций и профессиональных знаний по теме диссертационного исследования, наличием опубликованных статей в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК РФ и способностью определить научную ценность и практическую значимость результатов диссертационного исследования.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработан и предложен новый элемент инвестиционной политики строительства социального жилья с привлечением средств инвесторов на основе развития частно-государственного предпринимательства с механизмами обеспечения необходимой рентабельности инвестиций путем использования предлагаемых трех моделей инвестирования;

разработаны три модели инвестирования: 1) строительства социального жилья при осуществлении комплексной жилищной застройки с присвоением статуса стратегического партнера частному инвестору; 2) строительства социального жилья частным инвестором с последующей передачей части квартир органам власти для предоставления очередникам; 3) строительства социального жилья частным инвестором на основе софинансирования и концессии. Предложенные модели дают возможность провести укрупненную оценку эффективности инвестиций при реализации инвестиционно-строительных проектов на предварительной стадии формирования инвестиционного договора;

разработан организационно-экономический механизм инвестирования строительства социального жилья, обеспечивающий сбалансированность интересов органов власти и частных партнеров. Указанный механизм состоит из необходимых компонентов – целей, задач, принципов, ресурсов, методов, процессов, конкретизирован по основным этапам формирования условий инвестиционного договора и строительства социального жилья, основывается на ключевых положениях государственно-частного партнерства;

разработаны конкретизированные и детализированные принципы формирования организационно-экономического механизма эффективного инвестирования строительства социального жилья по основным этапам формирования условий инвестиционного договора и строительства социального жилья: консолидации, делегирования части государственных функций в сфере строительства социального жилья частным партнерам; предоставления преференций частным партнерам при их финансовом участии в строительстве социаль-

ного жилья; сбалансированности объемов строительства социального и доходного жилья, следование которым позволит достичь наиболее высокого уровня реализации поставленных целей и задач, заключающихся в активизации строительства социального жилья и обеспечении окупаемости инвестиций частного партнера;

доказано с использованием основных положений регрессионного анализа существование выраженной зависимости предельно вероятного объема жилищного строительства (m^2) от показателя количества семей, которые должны получить социальное жилье (число семей);

введено в научный оборот уточненное авторское определение социального жилья, что позволило выделить типы социального жилья и установить их технические характеристики.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

доказаны научные положения, вносящие существенный вклад в расширение понятийного аппарата и практического инструментария развития инвестирования строительства социального жилья, а также позволяющие усовершенствовать положения о заключении соглашений о государственно-частном партнерстве.

Применительно к проблематике диссертации результативно:

использованы теоретические и эмпирические методы: системного подхода, метод экспертных оценок, системного анализа, теории принятия решений, элементов экономико-математического моделирования, классификации и систематизации, использования статистико-математических методов;

собрана, проанализирована и обработана обширная информационная база данных, содержащая данные структуры и состояния строительной отрасли в части строительства социального жилья, его роли в формировании инвестиционной политики и комплексной жилой застройки, государственного участия в развитии строительства социального жилья и деятельности инвестиционно-строительных партнеров в этой же сфере;

изложены основные положения разработанного организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья, который представляет собой совокупность субъектов, объектов, целей, задач, принципов, ресурсов, методов и процессов;

изложены основные положения разработанных моделей инвестирования, основывающегося на использовании государственно-частного партнерства, включающего этап формирования инвестиционного договора и этапа строительства социального жилья, результатом которого является решение социальной задачи обеспечения жильем малоимущих граждан и рентабельности инвестиций частных партнеров;

раскрыты проблемы, с которыми сталкиваются представители инвестиционно-строительного комплекса и органы государственной власти при формировании инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья;

изучены:

- отечественный и зарубежный опыт в сфере государственного участия инвестирования строительства социального жилья, а также заключения соглашений о государственно-частном партнерстве;

- экономические подходы к оценке прогнозируемых объемов строительства социального жилья;

- экономические подходы к оценке эффективности инвестиций в строительство социального жилья;

- причинно-следственные связи между показателями: объема жилищного строительства (m^2) и количества семей, которые должны получить социальное жилье (число семей).

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены в СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга» в управлении научно-методического обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга предложенная трендовая модель

потребности в социальном жилье, характеристики которой подтверждают ее качество и пригодность для прогнозирования на долгосрочную перспективу; результаты расчетов по оценке потребности в социальном жилье в Санкт-Петербурге и обоснованию программы строительства социального жилья;

определены перспективы практического использования разработанного организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства, состоящие из возможности создания условий, обеспечивающих окупаемость инвестиций частному партнеру, а государству – решение социальной задачи обеспечения жильем малоимущих граждан;

создана система практических рекомендаций по инвестированию строительства социального жилья, подразумевающая заключение инвестиционного договора на условиях государственно-частного партнерства;

представлены и экономически обоснованы модели инвестирования строительства социального жилья, учитывающие инвестирование строительства социального жилья при осуществлении комплексной жилищной застройки с присвоением статуса стратегического партнера частному инвестору; строительства социального жилья частным инвестором с последующей передачей части квартир органам власти для предоставления очередникам; строительства социального жилья частным инвестором на основе софинансирования и концессии.

Результаты диссертационного исследования докладывались и получили одобрение на II Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ 11 апреля 2013 года; Межвузовской научно-практической конференции «Стратегическое планирование и прогнозирование в экономике региона», Великий Новгород, 17 мая 2013 года; Международной научно-практической конференции «Стратегические коммуникации, теоретические знания и практические навыки в экономике, управлении проектами, педагогике, праве, политологии, природопользовании, психологии, медицине, философии,

филологии, социологии, технике, математике, физике, химии», Санкт-Петербург, 29-30 ноября 2013 года; III Международном конгрессе студентов и молодых ученых (аспирантов, докторантов) «Актуальные проблемы современного строительства», СПбГАСУ, 9-11 апреля 2014 года; 70-й научной конференции профессорско-преподавательского состава университета, СПбГАСУ, 7-9 октября 2014 года. Результаты исследования включены в Отчет по НИР «Исследование теории методов управления проектами в инвестиционно-строительной, градостроительной и в сфере недвижимости», выполненной по внутривузовскому заданию СПбГАСУ в 2012-2013 гг.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

теория в части разработанных моделей инвестирования и организационно-экономического механизма инвестирования строительства социального жилья на основе государственно-частного партнерства построена на известных, проверяемых данных, анализе обширного перечня трудов отечественных и зарубежных ученых;

идея базируется на анализе имеющихся научных разработок, систематизации и обобщении результатов передового отечественного и зарубежного опыта в исследуемой области;

использованы результаты исследований ведущих ученых по проблематике настоящей работы, официальные статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ, данные Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, нормативно-правовые акты РФ и Санкт-Петербурга в области управления жилищным строительством и строительством социального жилья, регламенты порядка и условий предоставления социального жилья в Санкт-Петербурге; результаты исследований научных и проектных организаций, документы органов власти и строительных организаций Санкт-Петербурга;

установлено качественное совпадение авторских результатов с результатами, представленными в независимых источниках, логика и аргументация

автора не противоречат уже достигнутым другими исследователями, а уточняют и дополняют их;

использованы современные методики сбора и обработки исходной информации, сравнительного анализа и синтеза.

Личный вклад соискателя состоит в разработке теоретических положений и практических рекомендаций, направленных на развитие и использование организационно-экономического механизма при инвестировании строительства социального жилья, базирующегося на основных положениях государственно-частного партнерства; в исследовании и взаимоувязке совокупности факторов, влияющих на эффективность инвестиций в строительство социального жилья; выявлении и структурировании проблем обеспечения строительства социального жилья; разработке моделей инвестирования строительства социального жилья, обосновании практических рекомендаций, направленных на увеличение объемов строительства социального жилья, обработке исходной информации и выполнении соответствующих аналитических расчетов; самостоятельной постановке целей и задач исследования, получении новых научных результатов и их апробации.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 14 человек, из них 8 докторов наук по профилю специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), 6 докторов наук по профилю специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством: экономика предпринимательства, участвовавших в заседании, из 20 человек, входящих в состав совета, проголосовали за присуждение ученой степени кандидата экономических наук Виноградовой Виктории Витальевне: за – 14, против – нет, недействительных бюллетеней – нет.

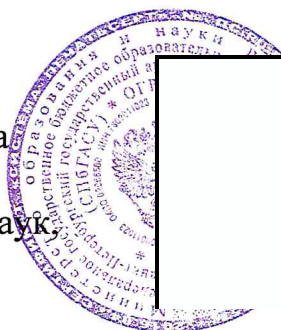
На основании тайного голосования 01 июня 2017 г. диссертационный совет Д 212.223.04 принял решение присудить Виноградовой В.В. ученую степень кандидата экономических наук.

Диссертация Виноградовой Виктории Витальевны соответствует критериям «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842.

В диссертационной работе Виноградовой Виктории Витальевны на соискание ученой степени **кандидата** экономических наук отсутствуют недостоверные сведения об опубликованных соискателем ученой степени работах, в которых изложены основные научные результаты диссертации.

Диссертация Виноградовой Виктории Витальевны на соискание ученой степени **кандидата** экономических наук является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, а именно формирование инвестиционной политики в сфере строительства социального жилья (на основе государственно-частного предпринимательства), имеющей значение для развития соответствующей отрасли знаний экономики и управления.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
диссертационного совета
Д 212.223.04,
доктор экономических наук,
профессор



Панибратов Ю.П.

УЧЕНЬЙ СЕКРЕТАРЬ
диссертационного совета
Д 212.223.04,
доктор экономических наук,
профессор

Асаул В.В.

«01» июня 2017 г.