

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. первого проректора. Проректора по  
науке ФГБОУ ВО «Воронежский  
государственный технический  
университет (ФГБОУ ВО «ВГТУ»)  
д.т.н., профессор



И.Г. Дроздов

« \_\_\_\_\_ » февраля 2022 г.

## ОТЗЫВ

ведущей организации – Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Воронежский государственный технический университет» на диссертацию Бочкаревой Ольги Юрьевны «Развитие системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства», 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)

### 1. АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рынок жилищной недвижимости является одним из ключевых сегментов народного хозяйства с высокой социально-экономической значимостью. Значительный уровень инвестиционной привлекательности данного типа рынка является одной из особенностей жилищного строительства. При этом наличие большого числа участников инвестиционного процесса: застройщиков, подрядных, кредитных организаций, покупателей жилья, формируют сложную партнерскую деловую среду.

Кардинальное изменение способа финансирования жилищного строительства, вызванное поправками в 214-ФЗ «О долевом строительстве...», порождает множество вопросов и новых задач в строительной сфере. Актуальной особенностью рынка долевого строительства стала его трансформация в рынок проектного финансирования. Необходимость поправок была обусловлена появлением значительного и недопустимого количества проблемных объектов

жилищной недвижимости и обманутых дольщиков, что и привело к введению дополнительного гаранта в виде банка в схему партнерских отношений «застройщик – дольщик».

Сложность механизма проектного финансирования, перенос центра принимаемых решений на дополнительного профессионального участника рынка в виде банков, отсутствие опыта применения эскроу-счетов в финансировании жилой недвижимости не позволяют эффективно функционировать при управлении инвестиционно-строительными процессами на рынке жилищного строительства России.

В этой связи проблематика совершенствования взаимоотношений между участниками рынка жилищного строительства является важным направлением научно-практических исследований.

Таким образом, актуальность темы исследования Бочкаревой О.Ю. не вызывает сомнений и дает возможность для формирования новых научно-практических подходов к управлению инвестиционными проектами на первичном жилищном рынке России.

## **2. НОВИЗНА ИССЛЕДОВАНИЙ И ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Научный вклад автора в проведенное исследование заключается в развитии теоретических положений в регулировании взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства и разработке методики выбора подрядчика на выполнение работ, оказание услуг.

Наиболее существенными научными результатами, полученными автором, являются следующие:

1. Дана субъектно-ориентированная классификация проблем, возникающих между участниками жилищного строительства по связям: застройщик – покупатель, застройщик – банк, застройщик – подрядчик. Опираясь на предложенную классификацию, можно оценить характер возникшей проблемы и выявить направления развития межсубъектных отношений между застройщиками и подрядчиками в условиях проектного финансирования жилищного строительства (с. 30-32).

2. Предложен механизм построения взаимоотношений между банком, застройщиком и подрядчиком в условиях проектного финансирования, включающий элементы, функции, принципы, а также методы и инструменты межсубъектного взаимодействия. Данный механизм позволяет определить степень вовлеченности каждого из участников в инвестиционный процесс и выявить их обязанности (с. 53-61).

3. Представлен алгоритм проведения строительной организацией конкурсной процедуры по выбору подрядчика. В отличие от существующей процедуры, предложенный алгоритм дополнен новым этапом – «допуск к процедуре оценки». Данный подход позволяет отстранить от участия в конкурсе «недобросовестных» подрядчиков (с. 71-75).

4. Разработана методика оценки подрядчика, в которой предложены группы показателей и критерии их оценки с определением значимости каждого (с. 76-87). Использование балльно-рейтингового подхода позволяет получить объективные данные о состоянии оцениваемого подрядчика и сократить время на проведение процедуры оценки.

5. Раскрыта эффективность внедрения технологии «смарт-контракт» для регулирования взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса. В условиях проектного финансирования данная технология позволяет улучшить многосторонние взаимоотношения за счет сокращения затрат на обработку информации, усиления контроля и минимизации рисков, связанных с недобросовестными действиями участников инвестиционного процесса (с. 90).

### **3. СТЕПЕНЬ ОБОСНОВАННОСТИ НАУЧНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ, ВЫВОДОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИХ ЗНАЧИМОСТИ ДЛЯ НАУКИ И ПРАКТИКИ**

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, как соответствие их современному состоянию экономической науки, можно оценить как достаточную, благодаря изучению автором и использованию основных трудов отечественных и зарубежных ученых по вопросам оценки эффективности взаимодействия участников инвестиционного процесса в жилищном строительстве.

Тема диссертационной работы является актуальной для экономической науки, имеет теоретическую и практическую значимость.

Для развития экономической науки значимость полученных автором результатов диссертационной работы состоит в развитии механизма, регулирующего инвестиционный процесс в жилищном строительстве и учитывающего специфику проектного финансирования.

Практическая значимость результатов исследования заключается в возможности использования разработанного методического аппарата руководителями строительных организаций для выработки мероприятий по повышению эффективности процедуры выбора подрядчика на выполнение работ, оказание услуг в условиях проектного финансирования жилищного строительства. Результаты исследования внедрены и используются в ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик».

#### **4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДОВ ДИССЕРТАЦИИ**

Полученные результаты могут быть использованы в организациях науки, бизнеса и органов государственной власти, заинтересованных в повышении инвестиционного процесса в жилищном строительстве.

Выводы и рекомендации исследования могут быть использованы строительными организациями в целях повышения эффективности конкурсной процедуры по выбору подрядчика на выполнение работ, оказание услуг; в учебном процессе при обучении бакалавров по направлениям подготовки: 38.03.01 «Экономика» и 38.03.02 «Менеджмент».

#### **5. НЕДОСТАТКИ И ЗАМЕЧАНИЯ ПО ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЕ**

Положительно оценивая диссертационную работу Бочкаревой О.Ю., следует отметить ряд замечаний по содержанию работы и по раскрытию некоторых ее положений:

1. В работе не в полной мере представлена доказательная база (статистические данные) о срыве сроков введения объектов в эксплуатацию, о снижении качества строительства и т.д., что является обоснованием актуальности темы исследования.

2. Почему в предложенной автором структурно-функциональной схеме взаимоотношений участников инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства по стадиям жизненного цикла (рис. 2.7 на стр. 60) отсутствует важный участник – «подрядчик»? Чем тогда авторский подход отличается от существующей схемы взаимоотношений участников инвестиционного процесса?

3. Каким образом были определены суммарные потери застройщика по гарантийным обязательствам в таблице 3.7 (с. 93)?

4. При оценке эффективности предложенных решений автор указывает (стр. 95), что эффективность взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства достигается за счет ряда показателей, которые в первую очередь лежат в сфере хозяйственных интересов застройщика. А чем заключается эффективность предложенного механизма для подрядчика?

#### **6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЕ**

Указанные замечания не снижают научно-практической ценности представленной работы. Содержание диссертационной работы Бочкаревой О.Ю. соответствует Паспорту специальности ВАК 08.00.05 – экономика и управление

народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство) по п. 1.3.57 «Развитие теории, методологии и организации подрядных торгов (конкурсов) на объекты и услуги в строительстве и городском хозяйстве» и по п. 1.3.59 «Методологические основы формирования системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве (инвестор – заказчик – застройщик – проектировщик – подрядчик)».

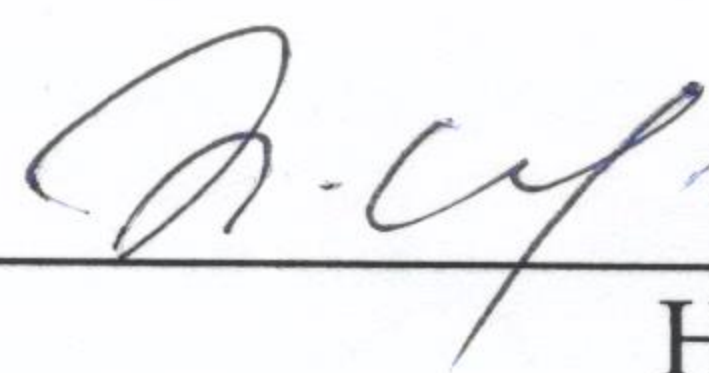
Диссертация Бочкаревой О.Ю. соответствует требованиям п. 9 Положения о присуждении ученых степеней, является самостоятельной и завершенной научно-квалификационной работой, выполненной автором на высоком научно-методическом уровне. Обладает актуальностью, научной новизной, теоретической и практической значимостью.

Полученные автором результаты достоверны, выводы обоснованы. Автореферат полностью соответствует содержанию диссертации, отражает ее основные научные положения и результаты исследования. Опубликованные автором работы, в том числе в журналах перечня ВАК, раскрывают содержание диссертации.

Автор работы Бочкарева О.Ю. 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).

Диссертационная работа, автореферат, публикации и отзыв рассмотрены и одобрены на заседании кафедры цифровой и отраслевой экономики ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» (протокол № 7 от 14 февраля 2022 г.)

Заведующий кафедрой цифровой и отраслевой экономики ФГБОУ ВО ВГТУ, д.э.н., профессор



Сироткина  
Наталья Валерьевна

#### СВЕДЕНИЯ О ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение «Воронежский государственный технический университет» (ФГБОУ ВО ВГТУ)

Воронежская область, 394006, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября, д. 84

тел.: +7 (473) 271-54-00

E-mail: econom@vgasu.vrn.ru