

В диссертационный совет Д 212.223.04  
при ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский  
государственный архитектурно-  
строительный университет»

## **ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**

кандидата экономических наук Жарикова Игоря Сергеевича на диссертационную работу Бочкаревой Ольги Юрьевны *«Развитие системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства»* 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)

### **Актуальность темы исследования**

Инвестиционно-строительная сфера находится в постоянном поиске оптимальных экономических, технологических, организационных решений для того, чтобы предотвратить развитие кризиса в строительной сфере и определить вектор дальнейшего развития. При этом жилищное строительство, являясь одной из важнейших социально-экономических подсистем и выступая как организованная совокупность участников, объектов и процессов, обеспечивающих строительство жилья с целью удовлетворения потребностей населения территории в жилье, требует особого подхода к разработке новых управленческих технологий.

Изменения в нормативном и техническом регулировании жилищного строительства приводит к тому, что строительным организациям необходимо разрабатывать такие подходы к управлению, которые позволят как повысить эффективность инвестиционно-строительного процесса, так и будут способствовать развитию организации в целом. Переход на проектное финансирование жилищного строительства привел к тому, что застройщики потеряли часть полномочий по управлению финансовыми потоками, что вызывает необходимость формирования новых условий для создания эффективного механизма взаимодействия всех участников инвестиционно-строительного процесса.

Учитывая отмеченное, тема диссертационной работы Бочкаревой Ольги Юрьевны, посвященная разработке методического обеспечения развития системы

взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства, является актуальной.

### **Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций**

В рассматриваемой научной работе достаточно корректно поставлена цель исследования, которая состоит в развитии системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства.

Данная цель корреспондируется как с названием диссертации, так и с поставленными задачами, структурой диссертации, научной новизной и полученными результатами.

Объектом исследования автор определил участников проектного финансирования жилищного строительства.

В качестве предмета исследования рассматриваются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе взаимодействия между участниками проектного финансирования жилищного строительства.

Результаты исследований диссертанта по теме исследования достаточно полно отражены в 13 научных публикациях, в том числе в 5 статьях в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК РФ, а также в 2-х публикациях в изданиях, входящих реферативную базу данных.

История публикаций соискателя за период с 2016 по 2021 годы свидетельствует о высокой и результативной научной творческой работе над диссертацией.

Диссертационная работа изложена на 125 страницах, содержит 41 таблицу, 15 рисунков и 13 формул, список использованной литературы из 116 источников и 5 приложений.

В теоретической части работы рассмотрены институциональные основы, особенности и проблемы развития проектного финансирования в жилищном строительстве (с. 11-40).

Во второй главе диссертации автор исследовал зарубежный и отечественный опыт проектного финансирования в жилищном строительстве, предложил механизм взаимоотношений участников проектного финансирования жилищного строительства, рассмотрел методику оценки заемщика-застройщика с целью оценки его кредитоспособности (с. 41-68).

В третьей главе диссертации разработана методика выбора подрядчика при проектном финансировании жилищного строительства, обоснована необходимость

внедрения смарт-контрактов с целью сокращения сроков согласования документов и минимизации издержек при взаимодействии субъектов проектного финансирования жилищного строительства (с. 69-97).

Обоснованность и достоверность результатов выполненного исследования подтверждается использованием значительного количества трудов российских и зарубежных авторов; нормативно-правовых документов; официальных статистических данных; применением общенаучных методов исследования, а также логикой решения поставленных задач и корректностью выводов, обсуждением результатов исследования на научно-практических конференциях, достаточным объемом опубликованных работ по результатам исследования.

Работа имеет внутреннее единство, содержит оригинальные результаты, новые положения, свидетельствующие о личном вкладе диссертанта в рассматриваемую проблему.

### **Сведения об использовании полученных результатов**

Практическое применение авторской методики было опробовано в деятельности строительной организации ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик». Это позволяет говорить об апробации исследований, что подтверждено приведенным актом внедрения.

Также результаты исследований внедрены в учебном процессе при обучении бакалавров по направлениям подготовки: 38.03.01 «Экономика» и 38.03.02 «Менеджмент». Это также подтверждено актом внедрения СПбГАСУ.

Выполненный анализ диссертационного исследования позволяет сделать заключение, что научные положения, результаты и рекомендации обоснованы, апробированы и имеют научную и практическую значимость.

### **Оценка степени новизны и достоверности результатов, выносимых на защиту**

Научная новизна и достоверность результатов научно-квалификационной работы соответствует пунктам Паспорта специальности ВАК РФ 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство): п. 1.3.57 «Развитие теории, методологии и организации подрядных торгов (конкурсов) на объекты и услуги в строительстве и городском хозяйстве» и п. 1.3.59 «Методологические основы формирования системы взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве (инвестор – заказчик – застройщик – проектировщик – подрядчик)»:

1. Предложена авторская классификация проблем, возникающих в жилищном строительстве, по связям: застройщик – покупатель, застройщик – банк, застройщик – подрядчик (стр. 30-32), что в свою очередь направлено на разработку направлений повышения эффективности инвестиционно-строительного процесса.

2. На основе анализа действующих инструментов проектного финансирования предложен механизм построения взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в новых условиях финансирования жилищного строительства: определены основные элементы; описаны функции, порядок и способы взаимодействия участников; выделены принципы, реализующиеся в ходе применения модели проектного финансирования; а также предложена укрупненная схема взаимоотношений участников по стадиям жизненного цикла инвестиционно-строительного процесса (стр. 53-60). Данные предложения позволяют распределить ответственность между участниками, определить направления совершенствования структуры взаимоотношений участников, разработать формы, методы и инструменты повышения эффективности взаимоотношений участников инвестиционного процесса, а также оценить эффективность взаимоотношений участников инвестиционного процесса по стадиям жизненного цикла проекта.

3. В рамках алгоритма проведения конкурса и принятия решения по выбору контрагента строительной организацией для выполнения определенного вида работ / оказания услуг (стр. 72) предложена проверка подрядчика на юридическую и финансовую «добросовестность», определяя допуск к процедуре оценки по критериям, представленным в таблице 3.1. на страницах 74-75 диссертации. Данный подход направлен на минимизацию затрат на проведение конкурсной процедуры.

4. С учетом нового законодательства о деловом строительстве, а именно – критериев для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, разработана методика оценки подрядчика при проведении конкурсной процедуры, позволяющая исключить возможность возникновения оппортунистического поведения участников инвестиционного процесса (стр. 76-87).

5. Предложены смарт-контракты, как инструмент регулирования взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в условиях проектного финансирования жилищного строительства. Этот инструмент позволяет устранить проблемы, возникающие во взаимоотношениях участников инвестиционно-строительного процесса в рамках жилищного строительства (стр. 87-92). Данная цифровая трансформация взаимоотношений участников позволяет:

снизить субъективный фактор в принятии решений, применять научно-обоснованные методы выбора подрядчиков, а также снизить издержки строительной организации (стр. 92-96).

### **Выявленные недостатки и замечания по диссертационной работе**

Автором проделана значительная работа, но необходимо отметить следующие недочеты и замечания:

1. Согласно выявленным проблемам, возникающим во взаимоотношениях между участниками жилищного строительства (стр. 30-32), обосновано введение обязательной процедуры проектного финансирования, однако не выявлены сложности ее применения и отрицательные последствия как для строительных организаций, так и для потребителей.

2. Предложенная автором методика касается выбора только подрядчика на выполнение работ или оказание услуг. Вместе с тем, методика не решает проблему выбора поставщика, что в сложившихся экономических условиях является одним из препятствий в повышении эффективности инвестиционно-строительного процесса.

3. Используемый автором метод экспертной (рейтинговой, балльной) оценки значимости критериев при квалификационной оценке подрядчика и выборе победителя конкурса применим и обеспечивает получение сколько-нибудь достоверных оценок в случае привлечения авторитетных и независимых экспертов в предметной области. Однако в работе не указано, с привлечением каких экспертов получены оценки, приведенные на стр. 120 диссертации.

Замечания не отменяют положительного впечатления от работы и носят рекомендательный характер.

### **Заключение о соответствии диссертации требованиям ВАК**

В целом, несмотря на указанные замечания, представленная диссертационная работа соответствует требованиям Постановления Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 (редакция от 11.09.2021 г.) «О порядке присуждения ученых степеней».

Диссертация Бочкаревой О.Ю. является законченной достоверной научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научных задач, имеющих значение для развития сферы жилищного строительства РФ.

Диссертационная работа написана автором самостоятельно, обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения,



Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова».

Адрес: 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Тел.: +7 (4722) 309-998, (4722) 54-20-87

Сайт: [www.bstu.ru](http://www.bstu.ru)

[kafeun@mail.ru](mailto:kafeun@mail.ru)

[rector@intbel.ru](mailto:rector@intbel.ru)