

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по научно-инновационной работе

РГУФКСМиТ

д.п.н., профессор

А.А. Передельский

« 12 » февраля 2016 года



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Кафедры «Менеджмента и экономики спорта им. В.В. Кузина» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодёжи и туризма (ГЦОЛИФК)»

Диссертация «Формирования механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере» выполнена, обсуждена и рекомендована к защите на кафедре «Менеджмента и экономики спорта им. В.В. Кузина» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет физической культуры, спорта, молодёжи и туризма (ГЦОЛИФК)». Научный руководитель – Липидус Лариса Владимировна, доктор экономических наук, профессор кафедры экономики инноваций Экономического факультета Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова.

В период подготовки диссертации соискатель Жукова Ольга Владиславовна обучалась на заочном отделении аспирантуры ГБОУ ВПО МО «Королёвского института управления, экономики и социологии» (с 22.01.2015г. переименован в ГБОУ ВО «Технологический университет»). В 2011 году с отличием окончила аспирантуру и имеет удостоверение о сдаче кандидатских экзаменов от 19.12.2011 №04-02-15/25.

По итогам обсуждения принято следующее заключение:

Личное участие соискателя в получении результатов, изложенных в диссертации. Соискателем лично был проведён анализ механизмов предоставления социальных жилищных услуг в России (через региональных операторов АИЖК), в США (двухуровневые системы ипотечного кредитования), в Британском Содружестве (строительные общества), в ФРГ (строительные сберегательные кассы). Введены в научную практику понятия: социально-значимые категории граждан, социальный ипотечный продукт, венчурная ипотечная ассоциация, региональный продукт, корпоративный продукт, рыночный продукт. Разработаны: Инновационная система

управления ипотечным кредитованием (ИСУИК); механизм повышения доступности жилья для социально-значимых категорий граждан – компания «Социальный ипотечный продукт»; организационная структура для формирования механизмов доступности жилья для социально-значимых категорий граждан «Венчурная ипотечная ассоциация» и функциональная схема работы по выведению на рынок «Регионального продукта», «Корпоративного продукта» и «Рыночного продукта».

Степень достоверности результатов проведенных исследований

Обоснованность и достоверность результатов диссертационного исследования определяется тем, что в диссертации использован большой объём источников научной информации, нормативных и правовых актов, данных Федеральной службы государственной статистики (РОССТАТ), Национального агентства финансовых исследований (НАФИ) и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК).

В качестве эмпирической базы автором диссертационной работы приведены аналитические данные российских и международных социологических и статистических исследований по уровню жизни, демографии, цены квадратного метра жилых помещений и доступности ипотечных кредитов для социальных групп населения по регионам и по федеральным округам Российской Федерации за последние 10 лет.

Проведённые экономические расчёты доказывают, что приобретение предпринимателями компаний «СИП», обеспеченных инвестором, научной базой, IT-технологиями, маркетинговыми программами выведения компании на рынок жилищных услуг, прибыльны и имеют стратегию роста. В свою очередь стоимость социальных жилищных услуг становятся доступными, так как предприниматель строит свой бизнес не за счёт клиента, а используя возможности предоставленные предложениями автора и комиссионными вознаграждениями АИЖК.

Новизна и практическая значимость диссертационного исследования

1. Приведена *классификация* граждан, которые согласно Федеральному законодательству имеют право на льготы при приобретении жилья экономического класса, на два категории: «*социально-незащищённые*» и «*социально-значимые*».

Сформулировано *определение*: Социально-значимые для государства категории граждан – это субъекты социально-экономических отношений, составляющие собой человеческий капитал, которые в силу своих профессиональных качеств и навыков имеют отношение к его воспроизводству.

Категория «социально-значимых» подразделяются на три группы, составляющие объект исследования: учёные, спортсмены и люди творческих профессий. Именно они способны не только составить собой человеческий капитал государства, но и воспроизводить его, передавая свои профессиональные качества и навыки по обучению и поддержанию научной мысли, его физического здоровья и культуры. В своём потенциале молодые люди этих профессий составляют креативный фактор развития экономики, общества и семьи.

Доступность жилья – это социальная услуга, обладающая свойством общественных благ, то есть социально значимая для государства и общества. К доступному жилью следует отнести жильё экономического класса, при условии доступности по цене ипотечных займов (кредитов), объектов недвижимости и оплаты потребителями соответствующих жилищных и коммунальных услуг.

Исследованы теоретические аспекты формирования механизмов доступности социальных ипотечных продуктов через выведение их на рынок жилищных услуг с учётом их конкурентных преимуществ, которые связаны со спецификой, как самих продуктов, так и с особенностями рынка.

2. Проанализированы современные механизмы предоставления социальных ипотечных услуг и выявлены факторы и тенденции, сдерживающие развитие рынка доступного жилья.

К ним относятся: отсутствие действенных государственных рыночных механизмов регулирования цен на рынке жилья; отсутствие альтернативных предложений по приобретению жилья в собственность путём развития механизмов социальной аренды; высокий уровень инфляции, провоцирующий снижение уровня доходов населения и его покупательную способность; административно-правовые барьеры в строительном секторе; неразвитость общественных форм жилищного финансирования (потребительская кооперация) и др.

Основными причинами низкого платежеспособного спроса на жильё являются недостаточная развитость институтов долгосрочного жилищного кредитования, инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на этом рынке. Однако, даже ограниченный платежеспособный спрос населения на жильё превышает предложения жилья на рынке и приводит к постоянному росту цен на него. В этой ситуации большая часть жилищного строительства финансируется непосредственно за счет средств населения.

Существенным препятствием развития массового жилищного строительства продолжает оставаться ограниченность возможностей

обеспечения земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

3. Сформулировано инновационное предложение по обеспечению социально-значимых категорий граждан доступным жильем как механизм доступности социальных ипотечных услуг.

Ипотечный продукт может быть социальным, если: потребитель получает «чистый» ипотечный заём (кредит) без единовременных комиссий за услуги и заём на первоначальный взнос по выгодным процентным ставкам; ниже рыночной стоимости квадратного метра приобретаемую жилую недвижимость; доступную прозрачную систему организации; персонифицированный учёт; абсолютную безопасность системы и последующее государственное обслуживание; а при необходимости рефинансирование ипотечных займов (кредитов).

Этим параметрам соответствует предложенная автором Компания «СИП», которая будет формировать *социальный продукт* за счёт горизонтальных связей внутри системы и за счёт привлечения оборотных средств по договорам коммерческого займа (кредита). Рассматриваемая Компания может быть различной организационно-правовой формы (ООО, ПАО, ИП и др.) и профессиональной ориентации (кредитная или некредитная организация, соответствующая Стандартам АИЖК). Таковыми в первом приближении могут рассматриваться: кредитные – небанковские депозитно-кредитные организации НДКО «СИП» (ООО, ПАО и др.) и некредитные – финансовые, инвестиционные, финансово-инвестиционные и другие организации, оказывающие финансовые услуги населению.

Разработана управленческая платформа «Инновационная система управления ипотечным кредитованием» (ИСУИК), которая основана на компактном существовании внутри одной структуры холдингового типа двух других: строительного бизнеса, представленного застройщиками и девелоперами, с одной стороны, и Центральной Компании ООО «СИП», с другой. Причём Компания – только элемент системы ИСУИК, которая функционирует со строго определёнными опциями: прием заявок через операционные офисы на получение ипотечного займа (кредита) для приобретения наличествующей в базе данных квартиры; оформление сделки с предоставлением микрозайма (микрокредита) на первоначальный взнос и ипотечного займа (кредита), а на последней стадии расчетов - оформление закладной на квартиру, купленную за счет перечисленных на карту заемщика денежных средств, необходимых для оплаты за выбранную квартиру. Закладные и документы заемщиков пересылаются в Центральный офис в

подразделение РКЦ, которое накапливает пул закладных и осуществляет в электронном виде их поставку для реинвестирования.

После данной процедуры заемщик уже будет иметь дело с государством в лице АИЖК, а ООО «СИП» получает от него на расчетный счет суммы оплаченных кредитов и комиссионное вознаграждение - 5% от реинвестированной суммы (суммы, потраченной компанией на кредитование заёмщиков).

Разработана «Дорожная карта инновационного предложения «Социальный ипотечный продукт» (ООО «СИП»). Технологическая «Дорожная карта» рассматривается как документ планирования и управления, в своём поэтапном изложении и придает уверенность инвесторам и предпринимателям при выборе менее рискованных продуктов. В «Дорожной карте» учитывается параллельный метод реализации, фиксирующий в узловых точках промежуточные результаты, по которым рассчитывается контрольное время на этапах и время завершения проекта.

4. Предложена структура формирования рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг – Венчурная ипотечная ассоциация (ВИАС). Предлагая ВИАС в качестве структуры формирования механизмов доступности жилья, автор, по сути, формируем экономическую бизнес-модель ВИАС-ВИК, как инкубатора *«социальных ипотечных продуктов»* - идей, которые путём их насыщения технологическим ресурсом обретают форму *«стартапов»* и далее через рыночный ресурс *«заказа и контракта»* выводится на рынок жилищных услуг, как готовая инновация, и как товар для предпринимательских структур.

«Социальный ипотечный продукт» сочетает в себе специализацию и кооперирование, с одной стороны, с другой, – учитывает соотношение рыночных и государственных регуляторов. Последнее, - путём использования возможностей для бизнеса, которые открываются в результате сотрудничества с АИЖК – модулятора ипотечных программ и фондирования. Создание конкуренции жилищных ипотечных услуг путём выведения на рынок *социальных ипотечных продуктов*, скомплектованных технологически под «Региональный заказ», «Корпоративный заказ» и собственного «Рыночного продукта», существенно влияет на рыночную цену жилой недвижимости: стоимость одного квадратного метра и цену заёмных финансовых средств - годовую процентную ставку по займу (кредиту) для потребителей.

Практическая значимость исследования состоит в создании конкурентной среды в предоставлении ипотечных жилищных услуг,

основанной на государственно-частном партнерстве с использованием разработанных автором дифференцированных моделей базовой управленческой платформы Инновационная система управления ипотечным кредитованием (ИСУИК). Отдельные результаты исследования могут быть использованы в практической деятельности по созданию коммерческой компании «Социальный ипотечный продукт», как механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг в целях получения потребителями социально-значимыми категориями граждан доступного жилья экономического класса. Главным условием развития и внедрения результатов исследования, по мнению автора, служит создание венчурных ипотечных ассоциаций и компаний в контексте развития сервисных венчурных услуг по разработке научных идей и продаже предпринимателям готовых, обеспеченных IT-технологиями и инвестициями «стартапов», по сути, компаний «Социальный ипотечный продукт», самодостаточных для предоставления социальных жилищных услуг. Такого типа компании, скомплектованные под региональный заказ, корпоративный заказ и рыночный продукт, и составят конкурентную среду рыночного механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг.

Внедрение предложений автора нашли отражение в деятельности компании ООО «Локальное инвестиционное бюро реализации, рефинансирования и управления» (г. Москва) и были использованы при разработке бизнес-плана работы в области стратегии венчурных сервисных услуг.

Ценность научных трудов соискателя

Публикации в научных журналах и диссертационная работа представляют собой итог комплексного исследования по заявленной тематике. При этом основной базовой составляющей предложений автора является государственно-частное партнёрство предпринимателей, которые приобрели для бизнеса в сфере социальных ипотечных жилищных услуг компании «Социальный ипотечный продукт», и Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Главным достижением автора является разработка структуры по формированию механизмов доступности жилья (компаний «СИП») и методики выведения их на рынок социальных жилищных услуг, создавая тем самым конкуренцию по оказанию жилищных услуг потребителю. Коммерциализация рынка социальных жилищных услуг позволит снизить стоимость услуги и в части стоимости жилого помещения, и по доступности ипотечных займов (кредитов), и по оптимизации услуги по времени предоставления и документообороту.

Специальность, которой соответствует диссертация. Результаты диссертационного исследования соответствуют специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг).

Полнота изложения материалов в работах, опубликованных соискателем. Основные положения и выводы диссертационного исследования в полной мере изложены автором в четырнадцати опубликованных работах общим объемом 7,72 п.л.; лично автору принадлежит 7,32 п.л., в том числе шесть работ, объемом 3,49 п.л. в рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ. Публикации полностью соответствуют теме диссертационного исследования и раскрывают его основные положения.

Работы автора, опубликованные в периодических изданиях и журналах, включенных в перечень рецензируемых научных изданий, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ:

Жукова О.В. Развитие инновационных механизмов ипотечного кредитования в России – опыт, проблемы и перспективы / Жукова О.В. // Инновации и инвестиции. 2011. № 2. с. 113-116. – 0,5 п. л.

Жукова О.В. Перспективы совершенствования инвестиционной политики России в контексте развития социальной ипотеки / Жукова О.В.// Национальная безопасность. 2011. № 4 (15), с. 12-18. – 0,4 п. л.

Жукова О.В. Небанковские депозитно-кредитные организации как механизм реализации инновационных предложений в ипотеке / Жукова О.В.// Вопросы региональной экономики. № 1 (22). 2015. с. 19-25. – 0,59 п. л.

Жукова О.В. Теория организации и принцип неопределённости в экономической науке / Жукова О.В.// Экономика и предпринимательство. № 9 (ч.1), 2015. с. 746-748. – 0,37 п. л.

Жукова О.В. Институциональное развитие жилищной ипотеки с учетом международных интеграционных процессов / Жукова О.В.// Вопросы региональной экономики. № 2 (23). 2015. с. 49-56. – 0,63 п. л.

Казаков В.Н., Жукова О.В. Анализ субстандартной ипотеки и ее адаптация к российским условиям / Казаков В.Н., Жукова О.В.// Социология города. № 1, 2016. 1,2 п. л.: Казаков В.Н. – 0,2 п. л.; Жукова О.В. – 1,0 п. л.

Работы автора, опубликованные в прочих научных изданиях:

Жукова О.В., Шутова Т.В. Уроки американского ипотечного кризиса для российской экономики (на примере Московской области) / Жукова О.В. // Ресурсам области – эффективное использование: Статьи и доклады VIII

научной конференции. Организатор: Королевский институт управления, экономики и статистики, 20.03.2008г. с. 60-66 – 0,44 п. л.: Жукова О.В. – 0,24 п.л.; Шутова Т.В. – 0,2 п.л.

Жукова О.В. Инновационные системы управления в ипотечной сфере на основе европейского опыта работы строительных обществ / Жукова О.В.// Теоретические и прикладные аспекты научных исследований: Статьи и доклады международной научно-практической конференции. Дата и место проведения: Москва 30 января 2015 г. Организатор: Лаборатория прикладных экономических исследований имени Кейнса. – М.: Издательство «Научный консультант», 2015, стр. 20-26.- 0,4 п. л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Коммерциализация инноваций в сфере жилищной ипотеки. Технологическая «дорожная карта» инновационного предложения «НДКО «Социальный ипотечный банк» / Жукова О.В.// Международный межвузовский рецензируемый научный журнал «Прикладные экономические исследования». № 1(5). 2015, с.27-35.- 0,49п.л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Отраслевая ипотека: продукт социально ориентированной экономики или частная инициатива госкомпаний / Жукова О.В.// Факторы устойчивого развития экономики России на современном этапе (Федеральный и региональные аспекты): сборник статей II международной научно-практической конференции. Дата и место проведения: Пенза, 28.02.2015г. – Пенза : Приволжский Дом знаний, 2015. - с. 31-35.- 0,28 п.л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Государственное регулирование рынка социального ипотечного жилья / Жукова О.В.//Проблемы инновационного развития сельских территорий. Сборник материалов Третьей электронной международной научно-практической конференции. Федеральный центр сельскохозяйственного консультирования и переподготовки кадров агропромышленного комплекса; Всероссийский научно-исследовательский институт организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве; Ответственный за выпуск Б.И. Шайтан. 15 апреля 2015. С. 214-228. – 0,73п.л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Методы вывода социальных инновационных ипотечных продуктов жилищной ипотеки на Российский рынок / Жукова О.В.// Инновационное развитие АПК: механизмы и приоритеты: сборник статей по материалам второй международной научно-практической конференции. Дата проведения: 21 мая 2015г. Сергиев Посад.-М.: «Научный консультант», 2015 г. - С. 86-93. - 0,5 п. л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Основные направления социальной защиты в спорте в России и за рубежом, механизмы их финансирования и реализации / Жукова О.В.// Развитие стран ЕАЭС в современных условиях: сборник статей II международной научно-практической конференции, 30.06.2015г. стр. 81-106. – 0,75п.л. (РИНЦ).

Жукова О.В. Человеческий капитал как объект социальных ипотечных инновационных продуктов / Жукова О.В.// Молодой ученый. № 7 (87). 2015. с. 412-416. – 0,48 п.л. (РИНЦ).

Соответствие диссертации паспорту научной специальности.

Содержание, тема, выводы и предложения диссертации соответствуют требованиям п. 9 – 10 Положения о присуждении ученых степеней, а также следующим пунктам паспорта научной специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг): 15.106. Экономические методы и критерии обоснования эффективности специализации и кооперирования в сфере услуг; 15.114. Соотношение рыночных и государственных регуляторов в развитии отраслей и комплексов сферы услуг; 15.117. Повышение эффективности использования рыночных инструментов в сфере услуг.

Автореферат соответствует тексту диссертации.

Диссертационная работа Жуковой Ольги Владиславовны на тему: «Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере» рекомендуется к защите на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг).

Заключение принято на заседании кафедры «Менеджмента и экономики спорта имени В. В. Кузина» РГУФКСМиТ.

Присутствовало 17 человек. Результаты голосования: «за» 17 чел.; «против» - нет; «воздержались» - нет.
Протокол № 14 от « 11 » февраля 2016 года.

Заведующий кафедрой
«Менеджмента и экономики спорта
имени В. В. Кузина»
РГУФКСМиТ,
доктор экономических наук

М.И. Золотов


Туринцев М. И. 11.02.2016
Золотов М. И. 11.02.2016
11.02.2016