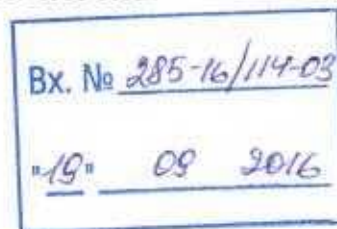




НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
«ИНСТИТУТ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ»
(НП «ИОН»)



В Диссертационный Совет Д.501.001.17
на базе ФГБОУ ВО «Московский
государственный университет имени
М. В. Ломоносова»

ОТЗЫВ

**кандидата экономических наук, профессора
Никитина Николая Андреевича**

на диссертацию Жуковой Ольги Владиславовны на тему:
**«Формирование механизмов доступности социальных ипотечных услуг
в жилищной сфере»**, представленную 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).

1.Общая характеристика работы

Работа выполнена в соответствии с требованиями «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук. Цели и задачи диссертационного исследования раскрыты полностью. Работа изложена на 138 страницах. Дополнительно автор разместил материалы в 6 приложениях. Список используемой литературы составил 135 источников. Автореферат отражает основные положения диссертации. Диссертационная работа оформлена в соответствии со стандартами: ГОСТ Р 7.0.5-2008 «Система стандартов по информации, библиотечному и

издательскому делу», ГОСТ Р 7.0.11-2011 «Диссертация и автореферат диссертации», ГОСТ 7.05-2008, ГОСТ Р 6.30-2003. По теме диссертации автором было опубликовано в научных изданиях 17 статей, в том числе 7 статей в рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ, 9 статей в научных изданиях, входящих в систему РИНЦ, 1 статья в коллективной монографии и автореферат диссертации.

2.Актуальность темы исследования

Государственная жилищная политика нацелена на создание механизмов предоставления жилищных услуг, которые позволят гражданам России иметь возможность приобретать доступные квартиры по ценовому и кредитному рейтингу. Однако, несмотря на эти усилия, поставленная цель – обеспечение доступности жилья – в настоящее время не достигнута. Главным недостатком действующих жилищных программ является ограниченность бюджетного финансирования, формирующая неопределенный период ожидания для участников программ. Для решения данных вопросов, в первую очередь, необходимо *сформировать рыночную систему жилищного финансирования и эффективные механизмы обеспечения жильем социально-значимых категорий граждан*. От эффективности решения проблемы доступности жилья, в том числе социально-значимых категорий граждан, зависит экономический рост и социальная стабильность в обществе. Актуальность разработки теоретических аспектов и практических механизмов рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан вызвана необходимостью исследования данной проблематики.

3.Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

В основу исследования были положены фундаментальные труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам формирования рынка доступного и качественного жилья. Для решения

поставленных задач и обоснования выводов использовались системный подход, методы горизонтального (трендового), вертикального (структурного), сравнительного анализа, анализа коэффициентов, экспертных оценок. Выше перечисленное было положено автором в основу исследования и последующих инновационных предложений.

Научные выводы и разработанные рекомендации учитывают востребованность на рынке труда социально-значимых категорий граждан, современные проблемы и тенденции развития жилищной сферы, а также зарубежный опыт организации ипотечного кредитования.

4. Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Научная новизна исследования заключается в создании регуляторов рынка и механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере. В процессе исследований автором были найдены научные решения для реализации социальных программ, включая коммерциализацию научных исследований, организацию Венчурных сервисных ассоциаций и венчурных компаний, как «инкубаторов» предприятий – «стартапов», обеспеченных НИОКР, IT-программами, инвестициями и маркетинговыми стратегиями вывода их на рынок. Достоверность научных исследований в диссертационной работе подтверждено экономическими расчётами. Приведена Дорожная карта реализации социальных ипотечных продуктов для социально-значимых категорий граждан при отсутствии у большинства из них первоначального взноса, но при этом - перспективный карьерный рост, что сопровождается стабильной заработной платой и тенденцией к её увеличению. Введено в научную практику понятие «социально-значимые категории граждан», как субъектов, формирующих человеческий капитал государства, имеющих в силу своих профессиональных качеств и навыков отношение к его воспроизводству. Обосновано выделение трех категорий граждан, включая молодых учёных, спортсменов и людей творческих

профессий, которые составляют креативный класс развития экономики и общества. Определен состав факторов, сдерживающих развитие рынка доступного жилья в России. К ним относятся государственные и рыночные механизмы регулирования цен на рынке жилищных услуг. Отмечены тенденции на сближение сферы строительства и оказания финансовых услуг населению на базе государственно-частного партнёрства, с учетом опыта деятельности строительных обществ Британского Союза и строительных сберегательных касс Федеративной Республики Германии. Разработана схема организации компании «Социальный ипотечный продукт» («СИП») в качестве первичного кредитора социально-значимых категорий граждан и поставщика закладных в Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Предложена управленческая платформа «Инновационная система управления ипотечным кредитованием» (ИСУИК) холдингового типа, обеспечивающая организационное взаимодействие предприятий и организаций строительного бизнеса с центральной компанией «СИП», а также «Дорожная карта», как основа планирования и управления. Представлена функциональная схема организации Венчурной ипотечной ассоциации (ВИАС) и Венчурной ипотечной компании (ВИК) – модель ВИАС-ВИК – в качестве регуляторов рынка жилищных услуг с целью формирования предприятий - «стартапов», обеспеченных НИОКР, IT-программами, инвестициями и маркетинговыми стратегиями вывода их на рынок.

5. Значимость для науки и практики полученных автором результатов

Научно-практическая значимость исследования состоит в создании конкурентной среды предоставления ипотечных жилищных услуг, основанной на государственно-частном партнерстве с использованием модулей 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 доступного жилья экономического класса социально-значимыми категориями граждан. Главным условием развития и внедрения результатов исследования 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» для предоставления социальных жилищных услуг. Такие компании, спроектированные под региональный заказ, корпоративный заказ и рыночный продукт станут основой рыночного механизма предоставления социальных ипотечных жилищных услуг в части формирования конкурентной среды.

6. Конкретные рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации

В рамках диссертационного исследования предложены рекомендации по формированию рыночных механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере. При этом наиболее важным является разработка механизмов реализации и методов продвижения инновационного продукта на рынок услуг, к потребителю. Для поддержания доступности жилья для социально-значимых категорий граждан необходимо создавать конкуренцию предложений жилищных ипотечных услуг путем выведения на рынок социальных ипотечных продуктов, разработанных под «Региональный заказ», «Корпоративный заказ» и собственного «Рыночного продукта». Это существенным образом повлияет на цену жилой недвижимости: стоимость одного квадратного метра и цену заёмных финансовых средств.

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, доступную прозрачную систему организации, персонифицированный учёт, абсолютную безопасность системы и последующее государственное обслуживание. Этим параметрам соответствует предложенная универсальная организация «Социальный ипотечный продукт» (СИП), которая сочетает в себе специализацию и кооперирование, с одной стороны, с другой – учитывает соотношение рыночных и государственных регуляторов, путём использования возможностей, которые открываются в результате сотрудничества с АИЖК – модулятором ипотечных программ и фондирования. В рамках диссертационного исследования была предложена структура формирования рыночных механизмов доступности социальных ипотечных продуктов в сфере жилищных услуг – Венчурная ипотечная ассоциация (ВИАС). Бизнес-модель ВИАС-ВИК является инкубатором «социальных ипотечных продуктов», которые путём их насыщения технологическим ресурсом обретают форму «стартапов» и далее, через рыночный ресурс «заказа и контракта» (ООО «ВИК»), выводятся на рынок жилищных услуг как готовая инновация, и как товар для предпринимательских структур.

7. Оценка содержания диссертации, ее завершенность. Достоинства и недостатки в содержании и оформлении диссертации. Мнение о научной работе в целом.

Представленная к защите диссертационная работа Жуковой О.В. раскрывает тему, цели и задачи исследования. В первой главе изложены теоретические основы реализации социальных ипотечных инновационных услуг по обеспечению жильём социально-значимых категорий граждан. Во второй главе дан анализ современных механизмов предоставления социальных ипотечных услуг. В третьей главе отражены направления совершенствования инновационных механизмов предоставления жилищных услуг. Здесь он предлагает инновационные для данной сферы ипотечные

продукты и механизмы их выведения на рынок. Формирование их продумано в рамках действующего законодательства и предполагает издание новых законов и поправок к действующим. Все вопросы решаются управленческими схемами и рыночными рычагами. Коммерциализация ипотечной сферы – это новое явление, которое проходит этап становления, а значит предложенные автором бизнес-модели найдут потребителей в лице представителей региональных структур, крупных корпораций и малого бизнеса.

Изложенные в заключении выводы не только отображают ключевые моменты по решению поставленных в работе задач, но и ставят новые вопросы, делая акцент на многообразии задач в сфере предоставления жилищных услуг.

Автор предлагает инновационные продукты и механизмы предоставления социальных ипотечных услуг для социально-значимых категорий граждан, которые не должны уехать из России, а составить человеческий капитал – основу производственного и научного потенциала государства в последующих стадиях экономического развития.

В целом, моё мнение, что работа основана на многолетних исследованиях в области ипотеки, как российской – на опыте Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), так и зарубежной – немецкой, США, Великобритании. Следовательно, выводы по результатам – бесценны. Но ещё большую, чем аналитика, ценность представляют предложения по выведению на рынок коммерческих продуктов ипотеки, причём, конкретные, способные создать конкуренцию по цене и качеству. Особенно хочется отметить разделы, касающиеся управлению данной отраслью в рыночных условиях.

Замечания исключительно к последовательности изложения материала в третьей главе. На мой взгляд, нужно было идти от концепции к реализации. Отсюда и не сразу выстраивается последовательность реализации проекта, происходит путаница в понятиях: компания «СИП», «Социальный

ипотечный продукт», «Региональный продукт», «Коммерческий продукт», «Рыночный продукт. Только к концу изложения материала понимаешь, что это одни и те же понятия.

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

Диссертация Жуковой Ольги Владиславовны, соискателя на учёную степень кандидата экономических наук, является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих важное значения для коммерциализации сферы жилищных услуг, в которой изложены инновационные научно обоснованные решения и разработки, имеющие существенное значение для развития страны, что соответствует требованиям п. 9 «Положения о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор заслуживает присуждения искомой ученой степени.

Неофициальный оппонент:

Никитин Николай Андреевич

кандидат экономических наук, профессор,

ректор «Институт образования и науки»

почтовый адрес: 105043, г. Москва, ул. Первомайская, д.58Б, стр.1

телефон: 8(495)648-51-97

rector@aknao.ru



Н.А. Никитин

« 02 » сентября 2016 г.

С заявкой на звание Жукова О.В. - 19.09.2016г.