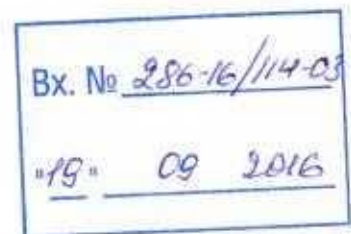


В диссертационный совет Д.501.001.17
на базе ФГБОУ ВО «Московский
государственный университет имени
М. В. Ломоносова»



ОТЗЫВ

официального оппонента доктора экономических наук, профессора, заслуженного экономиста Российской Федерации Ряховской Антонины Николаевны 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)

Актуальность избранной темы

Развитие ипотечного кредитования и реализация программы социальной ипотеки в современной экономической политике Российской Федерации является одной из приоритетных задач, решение которой позволит расширить возможности приобретения жилья гражданами на первичном и вторичном рынках. Основная задача в вопросах реализации ипотечных услуг – это решение проблем несбалансированности рынка, обусловленных макроэкономической конъюнктурой, динамикой уровня доходов населения и их дифференциацией, а также региональными и местными социально-экономическими условиями. При этом в настоящее время в обществе растёт понимание того, что ипотечный жилищный кредит следует рассматривать как долгосрочные инвестиционные вложения в развитие главной производительной силы общества – человека, т. е. как особый вид кредита, принципиально отличный от других его видов. Поэтому распространенная в современных условиях теоретико-методологическая база определения доступности жилья и ипотечного жилищного кредитования нуждается в развитии и обновлении. Необходимы научные разработки вопросов доступности жилья не только в узком (покупка жилья в собственность), но и в широком смысле

слова, включающая доступность жилья для различных социальных групп и, прежде всего, для социально-значимых категорий граждан. Таким образом, диссертационная работа Жуковой Ольги Владиславовны, посвящённая разработке механизма формирования рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан и поиску практических рекомендаций по его функционированию, является актуальной и значимой в современных социально-экономических условиях.

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

Изучение диссертационной работы Жуковой Ольги Владиславовны позволяет сделать вывод, что обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций диссертации подтверждается корректным использованием основных положений, содержащихся в законодательных, нормативных актах, государственных программах, трудах отечественных и зарубежных ученых, посвященных проблемам формирования рынка доступного и качественного жилья. Автором изучены и критически анализируются известные достижения и теоретические положения других авторов по вопросам формирования механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере, на что в диссертации приведены соответствующие ссылки.

Композиция диссертации отличается логической последовательностью решаемых задач, что привело к достижению основной цели исследования - разработать механизм формирования рынка доступного жилья для социально-значимых категорий граждан и выработать практические рекомендации по его функционированию.

Диссертация написана ясным языком с использованием принятой терминологии, оформление диссертации замечаний не вызывает.

В работе приведены аналитические таблицы, схемы, графики и диаграммы, которые аргументируют, дополняют и иллюстрируют результаты исследования и положения диссертационной работы. Результаты аналогич-

ных исследований других ученых достаточно хорошо согласуются с результатами автора. По теме диссертации опубликовано 17 научных работ общим авторским объемом 9,72 п.л., в том числе 7 работ объемом размещены в ведущих журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

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

Достоверность содержащихся в работе утверждений, выводов и рекомендаций подтверждается использованием в качестве теоретической и методологической основы диссертации исследований авторитетных зарубежных и отечественных ученых и практиков по проблемам обеспечения доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере, логической последовательностью теоретического анализа и синтеза с обоснованием личной позиции автора, эмпирического обобщения и разработанных рекомендаций; результатами апробации, подтверждёнными справками о внедрении.

Научная новизна исследования. Изучение содержания диссертационной работы позволяет сделать вывод, что исследование, выполненное Жуковой О. В., содержит элементы научной новизны, которые в целом определяют научную новизну всей диссертационной работы, заключающуюся в решении важной задачи по созданию регуляторов рынка и механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере. Можно выделить следующие существенные результаты исследования, содержащие научную новизну.

1. Автор диссертации внесён определённый вклад в развитие теории формирования рынка доступного жилья путём введения в научную практику нового понятия - «социально-значимые категории граждан», из числа которых автором были выделены наиболее важные для формирования человеческого капитала категории: молодые учёные, спортсмены и работники творческих профессий, которым дана профессиональная оценка (стр. 18-28). Автор аргументирует свои доводы, приводя выписку из Постановления Правительства

РФ № 1099 от 25.10.2012 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства». Перечисленные в документе льготные категории граждан обоснованно классифицированы на «социально-значимые» и «социально незащищённые». В диссертации определено отношение к каждой категории - отдельно дана оценка первой из них как перспективной, а второй – требующей поддержки государства. Автором именно «социально-значимые» категории граждан определены как объект исследования.

2. Положительно можно оценить и уточнённую автором диссертации совокупность факторов, сдерживающих развитие рынка доступного жилья в России (стр. 135-136), главным достоинством которой является их актуализация применительно к современным условиям социально-экономического развития РФ и возможность более полного представления о направлениях совершенствования механизмов доступности социальных ипотечных услуг в жилищной сфере.

3. Представляет теоретический и практический интерес разработанная в диссертации 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) (стр. 96-114). 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. Это принципиально новый подход к решению проблемы доступного жилья, основанный на государственно-частном партнёрстве. Появление таких компаний на рынке услуг гарантировано высокой доходностью за счёт комиссионных вознаграждений от государственного регулятора (АИЖК), выдача которых пропорциональна выдаче ипотечных займов и количества закладных на квартиры, предоставленные клиентам. В свою очередь высокая доход-

ность таких участников рынка позволит привлечь им деньги населения под высокие (выше банковских) депозитные проценты по договорам займа. Начальный (зависимый от государства) цикл таких предприятий - 3-5 лет.

4. Заслуживает особого внимания предложенные в работе рекомендации по внедрению функциональной схемы 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. Обращает на себя внимание тот факт, что исследуются три модели компаний, которые готовят для рынка: под региональный (государственный) заказ, корпоративный (отраслевой) заказ и рыночный продукт – компании для социального предпринимательства, малого и среднего бизнеса (стр. 114-128).

Представленные в диссертации Жуковой О.В. научные разработки в совокупности вносят определённый вклад в развитие теории и практики управления сферой услуг.

Отдельные замечания по результатам исследования. Отмечая качественную проработку решаемых задач диссертационной работы, в то же время необходимо обратить внимание автора на ряд критических замечаний по существу отдельных ее положений.

1. Несмотря на то, что автореферат диссертации Жуковой О.В. отражает основное содержание выполненного исследования, формулировки элементов научной новизны в диссертации (стр. 7-8) отличаются от их формулировки в автореферате диссертации (стр. 7-8).

2. Вторым пунктом научной новизны (стр. 7 автореферата) определён состав факторов, сдерживающих развитие рынка доступного жилья в России, однако их чёткая систематизация приведена только в заключении диссертационной работы (стр. 135).

3. Представляется необходимым уточнить способы нивелирования риска бюрократизации и риска злоупотреблений в предлагаемых в диссертации но-

вых структурах – «Социальный ипотечный продукт» и Венчурная ипотечная ассоциация.

Приведенные замечания не касаются принципиальных положений диссертации и не влияют на научный уровень полученных результатов.

**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 развития сферы жилищных услуг, в которой изложены новые 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 24.09.2013г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05. - Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами: сфера услуг).

Официальный оппонент:

Ряховская Антонина Николаевна

доктор экономических наук, профессор,
Заслуженный экономист Российской Федерации,
профессор Департамента менеджмента
ФГБОУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»
(подпись)

 (А.Н. Ряховская)

« 14 » сентября 2016 г.



*С отпиской ознакомлена Жукова О.В.
19.09.2016г.*