ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 212.196.10
НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Г.В. ПЛЕХАНОВА» МИНИСТЕРСТВА ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ ПО ДИССЕРТАЦИИ
НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета от 24.06.2016 г. протокол №9

О присуждении Тархановой Елене Валерьевне,
гражданке РФ, ученой степени кандидата экономических наук

Диссертация «Развитие экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости» по специальности 08.00.05 - «Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство)» принята к защите 19 апреля 2016 г., протокол № 5, диссертационным советом Д 212.196.10 на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» Министерства образования и науки Российской Федерации, 117997, г. Москва, Стремянный пер., д. 36, диссертационный совет создан приказом № 714/НК от 02.11.2012 г.

Соискатель Тарханова Елена Валерьевна, 1987 года рождения, в 2009 году окончила государственное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» по специальности «Экспертиза и управление

недвижимостью». В 2015 г. соискатель окончил заочную аспирантуру ФГБОУ ВПО «ПГУАС».

Тарханова Е.В. работает в должности эксперта дорожного хозяйства I категории в Федеральном казенном учреждении «Федеральное управление автомобильных дорог «Большая Волга» Федерального дорожного агентства» (ФКУ «Поволжуправтодор»).

Диссертация выполнена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» Министерства образования и науки Российской Федерации.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор Баронин Сергей Александрович, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью», профессор.

Официальные оппоненты:

Загидуллина Гульсина Мансуровна, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Казанский государственный архитектурно-строительный университет», кафедра «Экономика и предпринимательство в строительстве», заведующая кафедрой,

Ларионов Аркадий Николаевич, доктор экономических наук, профессор, общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр «Стратегия», генеральный директор, дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Юго-Западный государственный университет», г. Курск в своём положительном заключении, подписанном Бредихиным Владимиром Викторовичем, доктором

экономических наук, профессором кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью, горное дело» факультета строительства и архитектуры Юго-Западного государственного университета указала, что диссертация посвящена актуальной теме, является законченной научно-квалификационной работой, выполненной самостоятельно, содержащей новое обоснованное решение проблемной задачи развития экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости.

Соискатель имеет 15 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации 9 работ, опубликованных в рецензируемых научных изданиях - 3 работы.

Наиболее значимые научные работы по теме диссертации:

1. Тарханова Е.В. Концептуально-методический анализ процесса формирования и развития рынка доступного жилья // Современные проблемы науки и образования, № 6, 2014. - 0,5 п.л. (авт. 0,5 п.л.)

2. Тарханова Е.В. Методическое моделирование индекса доступности жилья с учетом сегментации доходов населения// Современные проблемы науки и образования, № 6, 2014. - 0,5 п.л. (авт. 0,5 п.л.)

На диссертацию и автореферат поступило 8 отзывов из:
ФГБОУ ВПО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» от заведующего кафедрой «Инновационный менеджмент», доктора экономических наук, профессора Пермичева Н.Ф.; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» от заведующего кафедрой «Управления строительством», доктора технических наук, профессора Баркалова С.А.; ФГБОУ ВПО «Ижевский государственный технический университет имени М.Т. Калашникова» от заведующего кафедрой «Экономика, технология и управление коммерческой деятельностью», доктора экономических наук, профессора Калинкиной Г.Е.; ФГБОУ ВО «Ивановский государственный политехнический университет» от проректора по научной работе, профессора кафедры «Организация

производства и городского хозяйства», доктора экономических наук Петрухина А.Б.; ФГБОУ ВПО «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет» от заведующего кафедрой управления и развития городского хозяйства и строительства, доктора экономических наук, профессора Максимчук О.В.; ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» от заведующего кафедрой «Экономики предпринимательства и инноваций», доктора экономических наук, профессора Смирнова Е.Б.; ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» от заведующего кафедрой «Организации строительства и управления недвижимостью», доктора экономических наук, профессора Грабового П.Г.; ФБНУ «Институт макроэкономических исследований» Министерства экономического развития РФ от главного научного сотрудника, доктора экономических наук, профессора Костецкого Н.Ф.

В отзывах содержатся следующие замечания: в таблице 3 (стр. 19) автореферата одним из показателей является средняя стоимость аренды жилья, исчисляемая в рублях, однако не указывается, за какой период берется значение средней стоимости (годовая, ежемесячная или др.); является спорной сопоставимость формул определения индексов доступности жилья в собственность ($И^{с}_{д}$) и в аренду ($И^{а}_{д}$), так как $И^{а}_{д}$ не может представлять собой количество лет, как в случае приобретения квартиры в собственность; при сегментации населения по показателю среднедушевого ежемесячного дохода в целом по РФ (табл. 1, стр. 13 автореферата) при определении границ диапазонов групп доходов населения следовало бы учесть влияние инфляции. Работы в этом направлении учитывают названный параметр с использованием такого показателя, как бюджет прожиточного минимума (БПМ); в исследовании автором в табл. 3 на стр.19 приведен расчет индекса доступности жилья, приобретаемого в аренду ($И^{а}_{д}$) в Пензенской области в 2010 и 2014 гг. для категорий населения А1-А4. В 2014 году для групп А1-А2 данный индекс

принимает отрицательные значения, чему не дано пояснений в автореферате; в автореферате используются термины «территориальные жилищные рынки» (с.5), «экономический механизм», определения которых не даны в тексте автореферата. Из текста автореферата не ясно, является ли он авторским, и предложена ли соискателем собственная классификация рынков недвижимости; при изложении второго научного результата на стр. 11-15 «Методическое моделирование ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан с учетом существенного факторного пространства» необходимо конкретизировать значение проделанной в рамках этого работы для диссертационного исследования в целом; в автореферате диссертации недостаточно подробно освещены результаты расчета индексов доступности жилья, как приобретаемого в собственность, так в аренду, с учетом ситуаций использования как собственных средств покупателей жилья для ЖК «Чистые пруды». Автор упоминает, что выполнен расчет доступности по 8 ситуациям, однако не приводит индексы доступности по каждой из ситуаций; в работе недостаточно проработаны пути решения жилищной проблемы для самых малообеспеченных групп населения, а как видно из таблицы 1 – это третья часть предложенной сегментации, а выполненные автором исследования показали крайнюю недоступность для них даже арендного жилья. Для данных групп следовало бы дополнительно рассчитать доступность жилья с учетом уже предложенных мер.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается наличием у них публикаций по проблеме представленной работы, на которых в значительной мере базируются исследования автора, их представительностью, практическим опытом и научным авторитетом в изучаемой области, то есть полным соответствием всем требованиям, предъявляемым пунктами 22 и 24 «Положения о присуждении ученых степеней».

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований

разработаны:

- *методический подход* к моделированию ситуационного экономического механизма по регулированию доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, который в отличие от существующих методик (официальная ФЦП «Жилище», ООН-ХАБИТАБ, Баронин С.А., Косарева Н.Б. ,Матасова О.И, Стерник Г.М., ОвсянниковаТ.Ю., и др.) (с.28-37, с.52), позволяет осуществлять более адресную и социально-ориентированную жилищную политику на основе применения не только традиционных индексов доступности при приобретении жилья в собственность, но и за счет моделирования индексов доступности арендного жилья с их экономико-математической формализацией (с.53-54) с выделением расчетных зон, существенного факторного пространства влияния (с.61-63) и форм приобретения жилья (с.55, с.64);

- *методические предложения* по авторской сегментации населения по уровню ежемесячного дохода, предусматривающие разделить все население РФ 10 групп, что отличается от официального подхода Федеральной службы статистики и исследовательских подходов ряда авторов (Косарева Н.Б., Мотасова О.И., Стерник Г.М. и пр.), что дает возможность использовать их в качестве более достоверной базы расчетов индексов доступности жилья (с.53-59);

- *методика* определения и анализа существенного факторного пространства прямого и косвенного влияния на эффективное функционирования рынка доступного жилья, предусматривающая выделение подсистем внутренней и внешней среды по программно-целевому регулированию процессов реализации жилищных программ, формированию платежеспособного спроса населения, объемам воспроизводства жилищной сферы, уровню бизнес-активности региона, демографическим факторам и подсистеме развития социально-культурной сферы с использованием

экспертных оценок по ранжированию их влияния (с.60-63), что предопределяет более комплексное и достоверное моделирование экономических процессов регулирования доступности жилья;

предложены:

- *научная гипотеза*, которая предполагает, что решение проблемы развития доступности жилья на территориальных рынках недвижимости возможно и необходимо решать через методическое моделирование экономического механизма в виде ипотечно-инвестиционных систем как программно-целевых процедур регулирования степени соответствия предложения и спроса для различных категорий населения на основе индексов доступности жилья, ориентированных не только на планирование и мониторинг приобретение жилья в собственность, но и на его аренду, с учетом необходимости выделения существенных факторов влияния внутренней и внешней среды (с. 5);

- *методическая схема моделирования* ситуационного экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан, что позволяет совершенствовать научно-практические и теоретические основы государственного регулирования доступности на территориальных рынках жилой недвижимости при формировании федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики (с.50-60);

- *методические предложения и практические рекомендации* по применению разработанного комплекса авторских методических подходов по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости включающие в себя шесть основных программно-целевых этапов регулирования доступности, таких как мониторинг индексов доступности жилья с их ретроспективным анализом и прогнозированием, определение нормативных уровней индикаторов, составление и реализация алгоритмов расчета и регулирования, выделением

процедур и методов формирования краткосрочных, среднесрочных и долгосрочных целей и программ их достижения с расчетами эффектов и эффективности (с.91-100), апробация которых на примере Пензенской области позволила подтвердить наличие эффектов, связанных с более сбалансированной, адресной и социально ориентированной жилищной политикой регулирования уровней доступности жилья (с.101-102);

- *методический подход* в области функционирования экономического механизма ситуационного регулирования доступности жилья приобретаемого в собственности и в аренду применительно к процессам реализации инвестиционно-строительных проектов (с.102-111). Это позволило установить специфику применения экономических процедур регулирования доступности для инвестпроектов и выделить рекомендуемые способы, методы, алгоритмы и процедуры их осуществления, что дает возможность осуществлять дополнительные управленческие процедуры регулирования доступности и достигать социально-экономические эффекты в области достижения более адресной социально ориентированной жилищной политике как для девелоперов-застройщиков относительно приобретателей жилья, так и государственных, муниципальных органов управления (с.102-112).

доказано:

- *наличие* в развитии жилищного рынка России современной проблемной ситуации связанной с необходимостью проведения более социально ориентированном, адресном государственном, региональном и муниципальном регулировании доступности жилья в условиях современной экономики (с.14-28) на основе приоритетного строительства жилья эконом-класса, арендного жилого фонда, в том числе некоммерческого найма, что предопределяет необходимость развития соответствующих методических основ расчета индексов доступности жилья как в собственность, так и в аренду для категорий потребителей с разным уровнем дохода (с.37-48);

- *наличие* тенденций и закономерностей, связанных как с изменением структуры предложения по вводу жилья по территориальным жилищным рынкам России за период 1970-2014 гг. с выделением ключевых территориальных рынков по уровню предложения жилья (с.67-75), а также комплекса тенденций по развитию территориальных рынков по уровню доступности за 2008-2014 гг. как по авторской методике определения индексов доступности по группам населения с уровнем доходности, так и в сопоставлении с официальной методикой ФЦП «Жилище», что позволяет более точно выявлять проблемные группы населения по обеспечению доступности с жильем и осуществлять более адресную и социально ориентированную жилищную политику регулирования доступности на уровне подготовки и реализации государственных, региональных и муниципальных жилищных программ (с.77-91).

введены:

- *понятие* экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости как программно-целевого ситуационного инструментарий планирования организационно-экономических и управленческих процессов обеспечения доступности для разнодоходных групп населения в виде ипотечно-инвестиционных систем на основе активных управляющих воздействий по многокомпонентным индикаторам доступности жилья с их регулированием на основе выделения динамических точек равновесия спроса и предложения на жилищных рынках, в том числе на социально приоритетном арендном сегменте и жилье эконом-класса (с.60-67);

- *расчетные подходы* к определению индексов доступности жилья, раскрывающие комплексный ситуационный характер их моделирования с точки зрения как приобретения его в собственность, так и в аренду (с.51-57).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что

- **доказана** возможность решения проблемы развития доступности жилья на территориальных рынках недвижимости в современных

экономических условиях через методическое моделирование ситуационного экономического механизма в виде программно-целевых процедур регулирования степени соответствия предложения и спроса для различных категорий населения на основе индексов доступности жилья, ориентированных не только на приобретение жилья в собственность, но и на его аренду, с учетом необходимости выделения существенных факторов влияния внутренней, внешней среды и форм приобретения жилья;

- **изложены** базовые принципы, теоретические и методические подходы моделирования экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости и в инвестиционно-строительных проектах;

- **раскрыты:**

- *преимущества,* возможность и необходимость использования разработанных методических подходов и практических рекомендаций по развитию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках как степени соответствия спроса и предложения для различных категорий граждан как современного экономического инструментария решения проблемы регулирования рынка доступного жилья;

- *значительные возможности*, перспективы и потенциальные резервы формирования более социально ориентированной, адресной жилищной политики при регулировании доступности жилья на территориальных рынках на основе методического аппарата с использованием индексов мониторинга доступности жилья, как в собственность, так и в аренду;

- **изучены** современные тенденции развития жилищного рынка РФ по уровню доступности жилья в разрезе различных категорий населения для анализа ситуаций его приобретения как в собственность, так и в аренду; особенности современного генезиса методик оценки доступности жилья в зарубежной и отечественной экономике; теоретические подходы и научно-исследовательские работы в области экономики строительства, оценки, планирования и регулирования доступного жилья.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены в:

- инвестиционную деятельность в регионах России и за рубежом Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования;

- процесс управления строительной деятельностью ОАО «Агентство ипотечного кредитования Пензенской области» с целью мониторинга и регулирования доступности жилья на примере реализации инвестиционного проекта комплексной малоэтажно застройки эконом-класса «Чистые пруды»;

- учебный процесс для студентов строительных специальностей Пензенского государственного университета архитектуры и строительства по кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» при преподавании экономических дисциплин, а также в системе переподготовки кадров;

определены: перспективы применения разработанного методического подхода моделирования экономических процессов регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости, что должно положительно повлиять на формирование нового типа экономического мышления и увеличение потенциала эффективной государственной, муниципальной и корпоративной жилищной политики в области повышения доступности жилья на территориальных рынках для различных слоев населения с разным уровнем дохода;

созданы:

- методические положения по ситуационному моделированию экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках недвижимости для различных категорий граждан на основе ипотечно-инвестиционных систем, которые подтверждают значительные резервы программно-целевого управления доступностью;

- методические подходы и практические рекомендации для государственных и муниципальных органов управления по развитию

экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальном рынке Пензенской области, которые могут быть использованы для проведения более социально ориентированной, адресной жилищной политики в области регулирования доступности жилья при разработке, реализации и мониторинге федеральных, региональных и муниципальных программ жилищного строительства, обеспечивая при этом приоритет строительства жилья по сегментам эконом-класса, арендного жилого фонда, в том числе для некоммерческого найма, в условиях обеспечения боле дифференциальных управленческих мероприятий применительно к категориям граждан с разным уровнем дохода;

представлены теоретические положения и методические рекомендации по совершенствованию процессов управления жилищной политикой на основе более адресного и социально-ориентированного регулирования доступности жилья на жилищных рынках, которые могут быть использованы в деятельности застройщиков, инвесторов, государственных и муниципальных органов управления в жилищном строительстве. Полученные теоретические выводы и методические рекомендации могут послужить базой для последующих теоретических и прикладных разработок в этой области исследования.

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

- теория построена на анализе отечественной и зарубежной научной и научно-методических разработок государственных, региональных и муниципальных органов управления, официальных методических и справочных материалов, данных статистической отчетности;

- идея базируется на обобщении отечественной и зарубежной практики оценки доступности жилья (методика ассоциации риэлторов США, методика ООН-ХАБИТАТ и пр.), обширном теоретическом и статистическом материале, использовании законодательных, нормативно-методических разработок государственных и региональных органов управления, официальных методических и справочных материалов, докладах и материалах

научных конференций по управлению доступностью на жилищных рынках, а также на обобщении передового отечественного и зарубежного опыта в области теории и практики функционирования жилищных рынков и регулирования доступности жилья на них;

- **использованы** общенаучные и специальные методы исследования (абстракция, логический метод познания, системный анализ, экономико-математическое моделирование, прогнозирование, а также авторские данные анализа инвестиционного проекта «Чистые пруды» в Пензенской области;

- **установлено** смысловое соответствие ряда выводов проведенного исследования с материалами независимых исследований в стране и за рубежом. Полученные автором результаты не противоречат и развивают научные разработки Овсянниковой Т.Ю., Празукина Д.К., Матасовой О.И., Косаревой Н.Б., Стерника Г.М. и др.

- **использованы** современные подходы и инструменты исследования для измерения и обработки статистических данных, методы программно-целевого управления.

Личный вклад соискателя состоит в:

- в выборе и обосновании актуальности темы диссертации, постановке научной гипотезы; задачей и целей исследования; систематизации результатов анализа работ отечественных и зарубежных исследователей; в проведении исследования на всех его этапах, получении и обработке полученных данных; в выполнении методического моделирования экономического механизма регулирования доступности жилья на территориальных рынках; формулировке выводов и предложений, определяющих научную новизну и практическую значимость диссертационной работы, выполненной лично автором;

- апробации результатов исследований, что отражено в справках об использовании результатов диссертационного исследования;

- подготовке соискателем основных публикаций по выполненной работе в количестве 15 статей, общим объемом 64,91 п.л., в том числе 3-х статей в

изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации;

- участии в обсуждениях, посвященных проблематике диссертационной работы в рамках Международных и Всероссийских научно-практических конференций, дискуссий и семинаров.

На заседании 24.06.2016г. диссертационный совет принял решение присудить Тархановой Е.В. учёную степень кандидата экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 13 человек, из них 7 докторов наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство)», участвовавших в заседании, из 19 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за - 13, против - нет, недействительных бюллетеней - нет.

Заместитель председателя
диссертационного совета Д 212.196.10,
доктор экономических наук, профессор Тихомиров Н.П.

Учёный секретарь
диссертационного совета Д 212.196.10,
кандидат экономических наук, доцент Моторина М.А.