

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА 24.2.399.03,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «СЕВЕРО-ОСЕТИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ КОСТА ЛЕВАНОВИЧА ХЕТАГУРОВА»
МИНИСТЕРСТВА НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ
КАНДИДАТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ НАУК

аттестационное дело № _____

решение диссертационного совета от 25 мая 2024 года № 38

О присуждении Измайлову Михаилу Геннадьевичу, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Роль рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России», по специальности 5.2.1. Экономическая теория (экономические науки), принята к защите 23 марта 2024 года, протокол заседания № 34, диссертационным советом 24.2.399.03, созданным на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Северо-Осетинский государственный университет имени Коста Левановича Хетагурова» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 44-46, приказ №759/нк от 28 июня 2022 года Министерства науки и высшего образования Российской Федерации о создании диссертационного совета.

Соискатель Измайлов Михаил Геннадьевич, 13.05.1981 года рождения, в 2008 г. окончил Государственное образовательное учреждение «Московский государственный институт международных отношений (Университет) Министерства иностранных дел Российской Федерации» по направлению подготовки «Экономика», с присвоением степени магистра экономики со знанием иностранных языков по направлению «Экономика», специализация «Международная экономика (Энергетическая дипломатия и экономика отраслей ТЭК)».

В 2022-2024 году освоил программу подготовки научных и научно-педагогических кадров в аспирантуре по научной специальности 5.2.1. Экономическая теория в Частном образовательном учреждении высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права». Кандидатские экзамены сданы в период обучения в аспирантуре.

В настоящее время Измайлов М.Г. работает в Частном образовательном учреждении высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права» (ЧОУ ВО ЕИУБП) на кафедре экономики и права в должности старшего преподавателя.

Диссертация выполнена на кафедре экономики и права Частного образовательного учреждения высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права».

Научный руководитель - Восканов Михаил Эдуардович, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры экономики и права Частного образовательного учреждения высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права».

Официальные оппоненты:

Альпидовская Марина Леонидовна, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры экономической теории федерального государственного образовательного бюджетного учреждения высшего образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»;

Козлов Андрей Николаевич, кандидат экономических наук, доцент кафедры политической экономии и экономической политики Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет»;

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» в своем положительном отзыве, подготовленном заведующим кафедрой экономической теории доктором экономических наук, профессором

Кузнецовым Николаем Геннадьевичем и профессором кафедры экономической теории доктором экономических наук, профессором Губарь Ольгой Владимировной, подписанном заведующим кафедрой экономической теории доктором экономических наук, профессором Кузнецовым Николаем Геннадьевичем и утвержденном проректором по научной работе и инновациям доктором экономических наук, профессором Вовченко Натальей Геннадьевной, указала, что научные положения, выводы и рекомендации не вызывают сомнения в оригинальности и являются в достаточной степени аргументированными и достоверными. Научная новизна диссертационного исследования Измайлова М.Г. заключается в применении оригинальной методологии исследования, ее обосновании, разработке и совершенствовании теоретических основ заявленной проблематики, научно-концептуальных и практических положений по вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в современной России.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в разработке концептуальных теоретических подходов к процессу развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России. Практическая значимость исследования представлена возможностью использования ряда предложений по развитию российского рынка коммерческой недвижимости в стратегиях и программах отраслевого развития в рамках государственной экономической политики. Результаты исследования могут найти дальнейшее применение в развитии методологии исследований отраслевых рынков. Отдельные результаты диссертационного исследования могут быть использованы в рамках преподавания ряда дисциплин в образовательных организациях высшего образования. Кроме того, выводы и рекомендации, сделанные по результатам проведенного исследования и содержащиеся в диссертационной работе, могут быть использованы в практике хозяйствования экономических субъектов в сфере коммерческой недвижимости.

В заключении отмечено, что материалы диссертационной работы соответствуют избранной соискателем научной специальности 5.2.1. Экономическая теория (п. 8. Микроэкономическая теория. Теория фирмы.

Теория потребительского поведения и спроса. Теория отраслевых рынков. Теория промышленной организации. Теории предпринимательства; п. 16. Теоретические подходы к исследованию экономического роста, экономического развития и экономических колебаний).

Диссертация Измайлова Михаила Геннадьевича является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития соответствующей отрасли знаний, и полностью 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 кандидата экономических наук по научной специальности 5.2.1. Экономическая теория.

Основные положения данного исследования нашли отражение в 13 публикациях соискателя, в том числе в 6 статьях в журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, ВАК при Минобрнауки России. Общий объем публикаций составил 4,4 п.л., в том числе вклад автора - 3,5 п.л.

Наиболее значимые научные работы соискателя: 1. Измайлов М.Г. Особенности рынка аренды коммерческой недвижимости в России в современных условиях и тенденции его развития / М.Э. Восканов, Ф.А. Байрамукова, М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2022. - №12. - С. 102 - 104. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,1 авт. п.л.; 2. Измайлов М.Г. Недвижимость как экономико-правовая категория: понятие, сущность, классификация / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2023. - №7. - С. 110-113. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт. п.л.; 3. Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика / М.Г. Измайлов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104. - 0,5 п.л.; 4. Измайлов М.Г. Управление коммерческой недвижимостью: теоретический и методологический аспекты / М.Г. Измайлов

// Финансовый бизнес. - 2023. - №8. - С. 106-108. - 0,3 п.л.; 5. Измайлов М.Г. Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как фактор устойчивого роста экономики / М.Г. Измайлов // Финансовый бизнес. - 2023. - №11. - С. 192-194. - 0,4 п.л.; 6. Измайлов М.Г. Особенности развития рынка коммерческой недвижимости в современной России / М.Г. Измайлов // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. - 2024. - №1. - С. 133 - 136. - 0,4 п.л.; 7. Измайлов М.Г. Экономическая сущность недвижимости. Рынок недвижимости / М.Г. Измайлов // Наука в теории и практике: актуальные вопросы и современные аспекты. Межвузовский сборник научных статей молодых ученых, аспирантов и студентов. - Ессентуки: ЕИУБП, 2020. - 368 с. - С. 190-191. - 0,2 п.л.; 8. Измайлов М.Г. Российский рынок коммерческой недвижимости и его цифровая трансформация / М.Г. Измайлов // Материалы IX ежегодной международной научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов «Молодежь и наука: реальность и перспективы» (15 декабря 2021 г.). - Ессентуки: ЕИУБП, 2021. - 204 с. - С. 46-49. - 0,2 п.л.; 9. Измайлов М.Г. Рынок аренды коммерческой недвижимости в России: условия функционирования и тенденции развития / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Сборник статей Международной научно-практической конференции «Наука и образование: от теории к практике» (Казань, 20 июля 2023 г.). В 2 ч. - Ч. 2. - Уфа: Аэтерна, 2023. - С. 115-121. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт.; 10. Измайлов М.Г. The real estate market as a system of economic relations [Рынок недвижимости как система экономических отношений] / М.Г. Измайлов // Материалы Международной научно-практической конференции: «Цифровая экономика: новая архитектура бизнеса и трансформация компетенций» (Казахстан, г. Караганда, 8 декабря 2023 г.). - Караганда: Карагандинский университет имени академика Е.А. Букетова, 2023. - 840 с. - С. 405-406. - 0,2 п.л.; 11. Измайлов М.Г. Сущность недвижимости как экономико-правовой категорий / М.Э. Восканов, М.Г. Измайлов // Материалы IX ежегодной международной научно-практической конференции «Современные проблемы науки и образования» (Ессентуки, 2023 г.). - Ессентуки: ЕИУБП, 2023. - 172 с. - С. 62-69. - 0,4 п.л., в т.ч. 0,2 авт. п.л.; 12. Измайлов М.Г. Theoretical and

methodological aspect of commercial real estate management [Теоретико-методологический аспект управления коммерческой недвижимостью] / М.Г. Измайлов // Материалы III Международной научно-практической конференции «Проблемы глобальной трансформации и векторы странового развития» (г. Пятигорск, 24 ноября 2023 г.). - Пятигорск: Рекламно-информационное агентство на КМВ. - 2024 г. - 584 с. - С. 302-306. - 0,3 п.л.;

13. Измайлов М.Г. Innovative development of the commercial real estate market as a key factor in ensuring sustainable economic growth: the general theoretical aspect [Инновационное развитие рынка коммерческой недвижимости как ключевой фактор обеспечения устойчивого роста экономики: общетеоретический аспект] / М.Г. Измайлов // Материалы XI Международной научно-практической конференции «Актуальные исследования и инновации в науке и технике» (Москва, 18 января 2024 г.). - Международный научно-издательский центр «Твоя наука», 2024. - 298 с. - С. 140-148. - 0,3 п.л.

Недостовверных сведений об опубликованных соискателем ученой степени работах, в которых изложены основные научные результаты диссертации, и заимствования материалов или отдельных результатов без указания источника установлено не было.

На диссертацию и автореферат поступили следующие отзывы (все отзывы положительные) от:

- д.э.н., профессора, заведующего кафедрой экономики и товароведения ФГБОУ ВО «Донской государственной аграрный университет» Бунчикова О. Н., который отмечает, что, в диссертационной работе предлагается реализация федерального проекта «Цифровое развитие рынка коммерческой недвижимости», что видится достаточно перспективным направлением в рамках предлагаемой автором концепции развития российского рынка коммерческой недвижимости. Однако описание предлагаемого проекта приводится достаточно кратко. Диссертационная работа смотрелась бы более выигрышно в случае более подробного описания предлагаемого проекта;

- д.э.н., профессора, заведующего кафедрой теоретической экономики ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет» Сидорова В. А., который отмечает, что «в качестве рекомендации, нисколько не умаляющей

достоинства проведенного в работе исследования, можно было бы пожелать автору подробнее остановиться на анализе эффективности функционирования российского рынка коммерческой недвижимости»;

- д.э.н., профессора, профессора кафедры экономики ФГБОУ ВО «Смоленский государственный университет» Гнездовой Ю.В., которая отмечает, что «на наш взгляд, залогом реализации экономической политики в той или иной сфере является обеспечение эффективного взаимодействия государства и бизнеса. Этот вопрос выпал из поля зрения автора»;

- д.э.н., доцента, профессора кафедры экономики и организации ФГАОУ ВО «Московский политехнический университет» Куренной В.В., которая отмечает, что «в автореферате на стр. 13 автор отмечает, что «рынок недвижимости функционирует в тесной взаимосвязи с другими рынками, имеет сложную структуру и неоднороден». На наш взгляд, требуется уточнение и более подробное исследование взаимосвязи рынка коммерческой недвижимости с другими рынками»;

- д.э.н., профессора заведующего кафедрой экономики и финансов ФГБОУ ИВО «Российский государственный университет социальных технологий» Нестеренко Ю. Н., которая отмечает, что «желательно было бы подробнее рассмотреть специфику объективных факторов и условий, оказывающих существенное воздействие на функционирование российского рынка коммерческой недвижимости»;

- д.э.н., доцента, профессора кафедры экономики АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» Соловьевой Л.В., которая рекомендует, что «автору следовало бы уделить больше внимания внедрению элементов механизма развития российского рынка коммерческой недвижимости на практике»;

- д.э.н., профессора, заведующего кафедрой экономической теории, региональной экономики и предпринимательства ФГАОУ ВО «Волгоградский государственный университет» Буяновой М. Э., которая отмечает, что «на стр. 13 автореферата автором отмечается, что: «российский рынок недвижимости имеет свою специфику. Во многом эта специфика обусловлена территориальными масштабами страны и различиями регионов России

(географическими, природно-климатическими, социально-экономическими и др.). Эти различия обуславливают особенности развития как региональных рынков недвижимости, так и российского рынка недвижимости в целом. Российский рынок недвижимости неоднороден, что сказывается на эффективности его функционирования и повышает его зависимость от внешних негативных влияний». Вместе с тем автором не приводится статистического подтверждения данной дифференциации»;

- д.э.н., доцента, заместителя заведующего кафедрой менеджмента и инноваций по научной деятельности ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» Трейман М.Г., которая отмечает, что в работе «необходимо было более подробно раскрыть, какие препятствия могут возникнуть при реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России».

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается высоким уровнем их научной квалификации, авторитетом в научном сообществе, способностью определить новую научную и практическую ценность данной диссертации, а также наличием у них ряда значимых научных публикаций в области теоретико-экономического исследования, соответствующей профилю защищаемой работы, тем, что они дали письменное согласие выступить в качестве официальных оппонентов и ведущей организации, а также полностью соответствуют требованиям пп. 22, 24 «Положения о присуждении ученых степеней».

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработана научная гипотеза, заключающаяся в обосновании институционализации рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России на основе его цифровой трансформации в рамках отдельного направления государственной экономической политики, что позволило выявить принципы и механизмы организации единого цифрового пространства рынка коммерческой недвижимости в рамках поэтапной,

сбалансированной и системной трансформации методов его государственного регулирования;

предложен оригинальный подход к выработке государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости на основе цифровой трансформации в рамках правового, экономического и инфраструктурного направлений, что способствует получению мультипликативного эффекта в отношении смежных отраслей экономики;

доказана необходимость и целесообразность формирования единого цифрового пространства рынка коммерческой недвижимости в России на базе интегрированной информационной системы, что позволит обеспечить снижение транзакционных издержек сделок с недвижимостью, повышение регулируемости этого рынка, усиление его инвестиционной направленности и снижение уровня неопределенности и склонности к оппортунистическому поведению участников;

введена уточненная дефиниция «рынок коммерческой недвижимости», учитывающая как двойственную экономико-правовую природу этого рынка, так и многообразие функций и форм его существования на основе признания коммерческой недвижимости, как особого экономического (инвестиционного) актива, позволяющая определить данный рынок как смешанный, специфический и отраслевой при триединстве его общей сущности как совокупность экономических отношений в процессе передачи имущественных прав на объекты коммерческой недвижимости, извлечения дохода и движения финансовых средств.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

доказано, что институционализация рынка коммерческой недвижимости на основе цифровой трансформации позволяет снизить негативное воздействие факторов внешней и внутренней среды и создает предпосылки повышения хозяйственной активности его участников, что дает основания рассматривать этот рынок как механизм сглаживания экономических колебаний и обеспечения устойчивого экономического роста;

применительно к проблематике диссертации в рамках системного подхода результативно использован комплекс базовых методов научных исследований, таких как историко-логический, системно-функциональный, процессный, динамический и статический методы, а также диалектический метод экономической теории, кроме того, с учетом специфики предмета исследования, применялись статистические методы и метод обобщения данных;

изложены концептуальные аспекты и проблемы институционализации организации рынка коммерческой недвижимости в России, расширяющие представление об особой роли государства в процессе отраслевого регулирования на данном рынке, специфических системах управления коммерческой недвижимостью как инвестиционной, на базе капитализации стоимости актива;

раскрыты на основе анализа факторов внешней и внутренней среды состояние и основные тенденции развития рынка коммерческой недвижимости в современной России, а также степень влияния этих факторов на уровень развития и механизм его государственного регулирования;

изучены особенности инновационного развития рынка коммерческой недвижимости в контексте его цифровой трансформации как основного актуального тренда модернизации рынка, что позволяет обосновать группы цифровых инноваций, необходимых для внедрения в сфере коммерческой недвижимости;

проведена модернизация подходов к исследованию проблем развития отраслевых рынков на примере российского рынка коммерческой недвижимости, как совокупности отношений между экономическими субъектами, производящими схожие по своим потребительским свойствам товары и (или) оказывающими схожие услуги с применением однотипных технологий и (или) аналогичных ресурсов.

Значение полученных соискателем результатов для практики подтверждается тем, что:

разработаны и внедрены

- концептуальный подход, рекомендации и предложения в практике хозяйственной деятельности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом Строй Инвест» в виде теоретического, практического и методологического инструментария эффективного развития организации, в том числе сформулированные автором и теоретически обоснованные предложения по развитию объектов коммерческой недвижимости в современных условиях (справка о внедрении результатов научного исследования);

- концептуальные теоретические положения по вопросам развития рынка коммерческой недвижимости в экономике современной России в учебный процесс Частного образовательного учреждения высшего образования «Ессентукский институт управления, бизнеса и права» при преподавании таких дисциплин, как Экономическая теория, Микроэкономика, Макроэкономика, Микроэкономика (продвинутый уровень), Макроэкономика (продвинутый уровень), Теория отраслевых рынков, Экономика недвижимости и др., в рамках основных образовательных программ бакалавриата по направлению «Экономика» и магистратуры по направлению «Экономика», профиль «Экономическая теория и проблемы современной России», а также в рамках дополнительных профессиональных программ (справка о внедрении результатов научного исследования);

определены подходы к разработке стратегии развития объектов коммерческой недвижимости в соответствии с концепцией развития российского рынка коммерческой недвижимости на основе цифровой трансформации, что позволяет субъектам рынка оптимизировать хозяйственные процессы в условиях экономических колебаний и обеспечивает их эффективное взаимодействие;

создана, на основе ряда показателей, система оценки эффективности функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости, которая определяется соотношением результатов, получаемых в рамках конкретного проекта, с производимыми затратами, при этом критерием эффективности выступает степень удовлетворения конечных потребностей собственника недвижимости сквозь призму инвестиционной

оценки, что является методологической основой организации процесса эффективного функционирования объекта (комплекса объектов) коммерческой недвижимости;

представлены предложения по цифровизации сферы коммерческой недвижимости, позволяющие сформировать цифровую инфраструктуру этого рынка, обеспечить внедрение цифровых решений в практику хозяйственной деятельности субъектов, их оперативное и безопасное взаимодействие.

Оценка достоверности результатов выявила, что:

теория построена на известных и проверяемых фактах, изложенных в отечественных и зарубежных научных работах, а также на статистических данных, подтверждающих корректность выносимых на защиту научных положений, выводов и рекомендаций;

идея базируется на том, что российский рынок коммерческой недвижимости подвержен структурно-функциональным трансформациям, соответственно его дальнейшее развитие требует системного подхода, который может быть реализован только в контексте государственной экономической политики, что позволит создать новые точки устойчивого роста российской экономики и сгладить экономические колебания;

использовано сравнение авторских данных и данных, полученных ранее в исследованиях отечественных и зарубежных авторов, практикующих экономистов, по вопросам функционирования и развития рынка коммерческой недвижимости;

установлено, что представленные в диссертационной работе результаты обладают научной новизной и практической значимостью и представляют собой приращение научных знаний по вопросам функционирования и развития рынка коммерческой недвижимости, не противоречат ранее опубликованным в независимых источниках работам по данной тематике, дополняют и уточняют ее;

использованы различные методики анализа данных, в том числе официальных статистических данных, материалов исследований различных авторов, по рассматриваемой тематике, аналитических справок и обзоров, материалов научных и научно-практических конференций, электронных

ресурсов, материалов социологических исследований, законов и подзаконных нормативно-правовых актов федеральных и региональных органов власти, правовых актов органов местного самоуправления, с учетом выполнения требований необходимой достоверности теоретических выводов и достаточной обоснованности практических предложений диссертационного исследования, а также собственные разработки автора.

Личный вклад соискателя состоит в:

- самостоятельности и системности проведенного исследования;
- непосредственном участии в сборе и анализе, обработке и интерпретации исходных статистических данных;
- участии в апробации результатов исследования;
- разработке категориального аппарата, теоретических положений и практических предложений по исследуемой тематике;
- участии в обсуждении результатов исследования на международных, всероссийских, межрегиональных, региональных научно-практических конференциях;
- подготовке основных публикаций по выполненной работе.

В ходе защиты были высказаны критические замечания относительно рассматриваемого в работе процесса реализации государственной экономической политики в сфере развития рынка коммерческой недвижимости в России, в рамках которого соискатель описывает его институциональный механизм, однако не раскрывает в достаточной мере его инструментарий.

Соискатель Измайлов Михаил Геннадьевич ответил на заданные ему в ходе защиты вопросы, привел собственную аргументацию, обосновывающую авторскую позицию, частично согласившись с замечаниями и высказанными пожеланиями и отметил, что они имеют научную значимость, являются перспективными, требуют дополнительной проработки и могут стать объектом дальнейших исследований.

На заседании 25 мая 2024 года, протокол № 38, диссертационный совет 24.2.399.03 принял решение: за решение научной задачи, заключающейся в научном обосновании теоретико-методического подхода и практических

