

ОТЗЫВ

официального оппонента на диссертационную работу Шильниковой Анастасии Александровны на тему «Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости», представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика сферы услуг)

Актуальность темы. Диссертационная работа посвящена актуальной и недостаточно разработанной в научной литературе проблеме – формированию и оптимизации юридической инфраструктуры как основополагающего фактора функционирования сферы услуг на рынке недвижимости. Актуальность темы обусловлена несколькими взаимосвязанными обстоятельствами. Во-первых, современный рынок недвижимости характеризуется усложнением правовых конструкций, ростом объема транзакций и расширением спектра сопутствующих услуг (риелторских, оценочных, нотариальных, регистрационных), что требует адекватного правового обеспечения. Во-вторых, процессы цифровой трансформации, включая внедрение электронных реестров, блокчейн-технологий, смарт-контрактов и инструментов искусственного интеллекта, кардинально меняют традиционные модели юридического сопровождения сделок, порождая новые правовые вызовы. В-третьих, институциональные преобразования в новых субъектах Российской Федерации (включая Донецкую Народную Республику), связанные с интеграцией в единое экономико-правовое пространство страны, делают особенно востребованным исследование механизмов формирования эффективной юридической инфраструктуры, способной обеспечить правовую определенность, снизить транзакционные издержки и повысить инвестиционную привлекательность регионов.

Автором справедливо отмечено, что в научном дискурсе преобладают работы, посвященные отдельным аспектам правового регулирования сделок с недвижимостью, однако комплексное рассмотрение юридической инфраструктуры как целостной системы остается недостаточно разработанным. В этой связи диссертационное исследование Шильниковой А.А., направленное на разработку теоретико-методических и организационно-экономических положений по оптимизации юридической инфраструктуры на рынке недвижимости в сфере услуг, является своевременным и востребованным.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации. Диссертационное исследование Шильниковой А.А. отличается высокой степенью научной обоснованности и логической стройностью. Автор последовательно реализует

поставленные цель и задачи, аргументируя выводы на теоретическом, методическом и эмпирическом уровнях.

Теоретическая база исследования включает фундаментальные и прикладные работы отечественных и зарубежных ученых в области экономики услуг, гражданского и земельного права, институциональной экономики, теории трансакционных издержек, а также современные исследования в сфере цифровизации правовых процессов (LegalTech, блокчейн, смарт-контракты). Автор демонстрирует глубокое владение понятийным аппаратом, критически осмысляет существующие подходы к определению юридической инфраструктуры и обосновывает ее системную роль как совокупности институтов, процедур, механизмов и цифровых платформ, обеспечивающих стабильность и безопасность сделок с недвижимостью.

Методологическая основа исследования представлена комплексом общенаучных и специальных методов: системного и структурно-функционального анализа, методов индукции и дедукции, абстрагирования, систематизации и моделирования, а также формально-юридического и сравнительно-правового методов, что позволило автору обеспечить многоаспектность анализа и достоверность полученных результатов.

Информационную базу составили нормы действующего законодательства Российской Федерации, регулирующие оборот недвижимости, материалы Росреестра, данные о функционировании рынка недвижимости Донецкой Народной Республики, включая практику нотариальных органов, а также результаты обобщения научных публикаций и аналитические обзоры. Использование репрезентативной и верифицируемой информационной базы обеспечивает объективность и обоснованность выводов.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации. Диссертационное исследование Шильниковой А.А. характеризуется выраженной научной новизной и высокой степенью достоверности полученных результатов. Автору удалось систематизировать и углубить теоретические представления о юридической инфраструктуре рынка недвижимости, а также предложить конкретные инструменты ее оптимизации в условиях цифровой трансформации и региональной специфики (на примере Донецкой Народной Республики).

Наиболее значимые результаты, определяющие научную новизну диссертационного исследования:

1. Обобщена теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 44-63). В отличие от существующих фрагментарных подходов, авторская концепция отражает взаимосвязь структурных элементов сферы услуг

и правовых механизмов их регулирования, нацелена на создание эффективной, прозрачной и доступной юридической инфраструктуры, способствующей защите прав участников сделок и повышению конкурентоспособности юридических компаний.

2. Построена графическая модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры (с. 85-87), представляющая собой многоуровневую пирамидальную структуру, интегрирующую шесть групп факторов (законодательные, административно-правовые, экономические, социально-демографические, внешнеполитические и технологические). Данная модель, дополненная механизмом сценарного моделирования, позволяет комплексно оценивать влияние каждого фактора на эффективность функционирования правового поля рынка недвижимости.

3. Предложен механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости (с. 122-127), представленный совокупностью взаимосвязанных этапов – от диагностики потребностей участников рынка до оценки эффективности реализованных мероприятий. Механизм обеспечивает системно-адаптивный подход к формированию стратегий развития в условиях цифровизации.

4. Разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры (с. 131), интегрирующий институциональный, системный и цифровой методологические подходы. Механизм направлен на снижение транзакционных издержек, минимизацию правовых рисков и обеспечение доступности и надежности юридических услуг.

5. Сформирована дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры (с. 144), дифференцирующая мероприятия в разрезе институциональных, организационно-структурных, цифрово-технологических, экономических и кадрово-образовательных стратегий с конкретизацией ожидаемых результатов.

Достоверность полученных результатов подтверждается корректностью применения методов научного познания, апробацией основных положений на международных и всероссийских научно-практических конференциях с широкой географией (Донецк, Мелитополь, Минск, Нижний Новгород, Омск, Воронеж). Основные положения диссертационной работы опубликованы в 14 научных работах, из которых 6 статей – в рецензируемых научных изданиях. Рекомендации, предложенные в диссертационной работе, одобрены и внедрены в деятельность Министерства юстиции Луганской Народной Республики, Администрации г.о. муниципальное образование городского округа г. Луганск Луганской Народной Республики, а также используются в учебном процессе ФГБОУ ВО «Луганский государственный университет имени Владимира Даля».

Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации.

Основные результаты и выводы, полученные в диссертационном исследовании Шильниковой А.А., обладают выраженной научно-практической направленностью и могут быть использованы:

- в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления при формировании и реализации программ развития рынка недвижимости, совершенствовании правового регулирования и цифровой трансформации имущественно-правовой сферы;

- в практике юридических компаний и агентств недвижимости при внедрении инновационных технологий юридического сопровождения сделок и повышении качества услуг;

- в образовательном процессе при преподавании дисциплин «Экономическая теория», «Информационные технологии в юридической деятельности», «Предпринимательское право» (что подтверждено справкой о внедрении ФГБОУ ВО «ЛГУ им. В. Даля»).

Замечания и рекомендации по диссертационной работе. Проведенное исследование имеет высокую теоретическую и практическую значимость и заслуживает положительной оценки. Вместе с тем, в ходе ознакомления с работой возникли следующие дискуссионные вопросы и замечания:

1. В разделе 1.2 автор приводит развёрнутый перечень элементов, входящих в состав Юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (рис. 1.2, с. 39). Такой широкий охват свидетельствует о системном видении автором исследуемого объекта. Вместе с тем хотелось бы видеть в работе дополнительное пояснение относительно того, какие из перечисленных элементов автор считает основополагающими, базовыми, а какие – обеспечивающими. Представляется, что выделение критических элементов юридической инфраструктуры позволило бы более чётко определить приоритетные направления её оптимизации.

2. В подразделе 2.1 «Мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики» представлены преимущественно текущие ценовые показатели, но не приведена динамика цен за последние 3–5 лет. Это не позволяет оценить направление и скорость изменений на рынке, а также отделить долгосрочные тренды от краткосрочных колебаний.

3. В таблице 2.9 приведены интегральные оценки пяти агентств по различным аспектам (качество услуг, цены, время, сервис и др.). Однако не указано, на основе каких данных (опросы клиентов, экспертные интервью, открытая отчетность) получены эти оценки, а также не дано эмпирическое обоснование коэффициентов весомости факторов.

4. В диссертации обоснованно заявлен синтез институционального, системного и цифрового подходов в качестве теоретико-методологической основы организационно-экономического механизма оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 155). Вместе с тем, для дальнейшего усиления методологической стройности и практической применимости модели представляется целесообразным более подробно раскрыть характер взаимодействия указанных подходов: каким образом они взаимно дополняют или корректируют друг друга на различных этапах реализации механизма. Особое внимание могло бы быть уделено тому, как обеспечивается баланс между нормативной определённостью, характерной для институционального подхода, и высокой адаптивностью цифровых решений, а также какие принципы позволяют гармонизировать их совместное применение в условиях динамичной трансформации правовой среды.

5. Разработанная автором дорожная карта стратегических решений (рис. 3.3, с. 144) представляет собой содержательную и логически выстроенную дифференциацию мер по пяти ключевым направлениям – институциональному, организационно-структурному, цифрово-технологическому, экономическому и кадрово-образовательному, что свидетельствует о комплексном подходе автора к решению задач оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости. Однако, целесообразно указать периоды реализации предложенных мероприятий (кратко-, средне-, долгосрочный) и определить, какие органы или организации должны отвечать за каждое мероприятие.

Высказанные замечания носят дискуссионный характер и являются, скорее, рекомендациями к дальнейшим исследованиям в данном направлении, не снижая общей высокой оценки диссертационной работы, которая выполнена на высоком научном уровне, отличается новизной, обоснованностью и практической значимостью полученных результатов.

Заключение о соответствии диссертации критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней. Научные положения, разработки, результаты, выводы и рекомендации, выносимые на защиту, получены автором самостоятельно. Содержание автореферата и основные положения диссертации идентичны. Работа полно и достоверно отражает основные положения диссертации. Текст диссертации изложен научным стилем, грамотным языком.

Диссертационная работа Шильниковой Анастасии Александровны на тему: «Юридическая инфраструктура в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости» представляет собой завершённое исследование, в котором получены новые научные положения, разработаны методические основы,

обоснованы практические рекомендации по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости. По своей структуре, объему и оформлению диссертация соответствует требованиям п.9 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 года № 842 (с изменениями и дополнениями), предъявляемым к кандидатским диссертациям, а её автор – заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика сферы услуг).

Я, Сеницына Карина Игоревна, согласна на автоматизированную обработку персональных данных.

Официальный оппонент:
кандидат экономических наук,
заведующий отделом междисциплинарных
научных исследований, инноваций и подготовки
научно-педагогических кадров
Государственного бюджетного учреждения
«Институт экономических исследований»

К.И. Сеницына

«03» июня 2026 г.

Подпись канд. экон. наук Сеницына К.И. удостоверяю
Ученый секретарь
ГБУ «Институт экономических исследований»
Канд. экон. наук



С.А. Маковецкий

Контактные данные:

ГБУ «Институт экономических исследований»
283048, Российская Федерация, г. Донецк, ул. Университетская, 77
Тел.: +7(856)311-57-90
e-mail: office@econri.org
адрес сайта: <http://econri.org/>