

УТВЕРЖДАЮ:

Врио ректора ФГБОУ ВО «ДонГТУ»

кандидат технических наук, доцент

Е.С.Смекалин

«05»

05

2026 г.



ОТЗЫВ

ведущей организации на диссертацию

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

Актуальность выбранной темы. Рынок недвижимости традиционно выступает одним из системообразующих секторов национальной экономики, непосредственно влияющим на инвестиционный климат, благосостояние населения, развитие территорий и макроэкономическую стабильность. В современных условиях его устойчивое функционирование невозможно без развитой юридической инфраструктуры, обеспечивающей правовую определённость, снижение транзакционных издержек, защиту прав участников и легитимность сервисных взаимодействий. Вместе с тем, стремительная трансформация рынка, обусловленная цифровизацией, изменением моделей потребления, появлением новых финансовых инструментов и усложнением правоотношений, выявляет системные диспропорции между потребностями сферы услуг на рынке недвижимости и состоянием её юридического обеспечения, что обуславливает высокую научную и практическую актуальность заявленной темы.

Доля операций с недвижимым имуществом в структуре валового регионального продукта во многих субъектах РФ превышает 15–20%, а объём рынка сопутствующих услуг (риелторских, оценочных, управляющих, юридическое сопровождение сделок, технический и правовой аудит, сервисное обслуживание объектов) демонстрирует устойчивый рост. При этом качество, безопасность и предсказуемость данных услуг напрямую зависят от эффективности правовой инфраструктуры, включающей нормативное регулирование, институциональные механизмы контроля, профессиональные стандарты, систему досудебного и судебного разрешения споров, а также цифровые платформы регистрации, верификации прав и обеспечения

безопасности расчётов. Любые пробелы в этой системе немедленно транслируются в рост судебных издержек и снижение качества клиентского обслуживания. При этом нормативное регулирование сохраняет фрагментарный характер, наблюдается дублирование функций контролирующих органов, неравномерность правоприменения в регионах, отсутствие единых стандартов квалификации и ответственности сервисных операторов, что порождает правовую неопределённость, снижает доверие к рынку и тормозит развитие качественного сервисного сопровождения. Все вышеперечисленно свидетельствует об актуальности и своевременности диссертации Шильниковой Анастасии Александровны.

Структура работы. Диссертационная работа выстроена в логической последовательности и состоит из введения, трех разделов, включающих 9 подразделов, заключения, списка литературы из 203 наименований. Общий объем диссертации составляет 190 страниц.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, определена цель исследования и сформулированы задачи, необходимые для ее достижения; конкретизированы объект и предмет исследования, структурированы положения научной новизны, обобщены теоретическая значимость и практическая ценность полученных результатов; представлены сведения о проведенной апробации научной работы, а также описана ее структура.

В первом разделе «Теоретические аспекты юридической инфраструктуры в сфере недвижимости» проанализированы эвристические основы юридической инфраструктуры на рынке недвижимости (с. 16-34); исследованы элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 34-44); обоснована концепция оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 44-63).

Во втором разделе диссертации «Анализ современной юридической инфраструктуры на рынке недвижимости» проведен мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики (с. 66-82); проанализированы факторы, оказывающие влияние на развитие и совершенствование юридической инфраструктуры в сфере услуг (с. 83-99); проведена оценка влияния юридической инфраструктуры на функционирование рынка недвижимости (с. 99-114).

В третьем разделе «Стратегия оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости» изучен и усовершенствован процесс внедрения инновационных технологий в

юридическую практику на рынке недвижимости (с. 116-128); разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 128-137); предложены стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 138-153).

В заключении систематизированы выводы по результатам исследований в соответствии с поставленной целью и задачами диссертационной работы (с. 158-163).

Разделы работы последовательно раскрывают поставленные в диссертации цель и задачи. Последовательность рассуждений и выводы логично взаимосвязаны. Диссертация выполнена в соответствии с Паспортом специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика сферы услуг), в части подпунктов: 4.1. Теоретико-методологические основы анализа проблем развития отраслей сферы услуг; 4.5. Формирование и функционирование рынков услуг; 4.10. Особенности формирования и развития общественного (государственного) сектора сферы услуг; 4.17. Государственно-частное партнерство в сфере услуг; 4.20. Организационно-экономические механизмы обеспечения инновационного развития отраслей сферы услуг. Автореферат соответствует содержанию диссертации.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций. Достоверность и обоснованность научных положений и выводов, представленных в диссертации, обосновывается широким эмпирическим материалом, полученным в ходе авторских исследований. В работе использованы федеральные законы, подзаконные акты, решения уполномоченных органов исполнительной власти, материалы официальных разъяснений и ведомственных регламентов, в том числе документы и отчеты Росреестра и Министерства экономического развития Российской Федерации. Используются официальные отчеты и публикации профессиональных объединений участников рынка недвижимости, включая Национальную ассоциацию участников рынка недвижимости, отражающие современные тенденции развития юридического сопровождения сделок.

Методологическую основу исследования составили общенаучные методы познания анализа и синтеза (исследованы элементы юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости, проведен мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики), индукции и дедукции (проанализированы эвристические основы

юридической инфраструктуры на рынке недвижимости), абстрагирования (изучен и усовершенствован процесс внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости; предложена многоуровневая графическая модель факторов развития юридической инфраструктуры), систематизации и моделирования (разработан организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости), позволившие раскрыть юридическую инфраструктуру в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости как целостную, структурно организованную систему. Применение системного и структурно-функционального подходов обеспечило выявление взаимосвязей между правовыми институтами, субъектами сферы услуг и экономическими процессами на рынке недвижимости. В работе использованы специальные методы экономико-правового и институционального анализа формально-юридического анализа нормативных правовых актов, сравнительно-правового метода, метода толкования правовых норм, а также анализ правоприменительной практики. Это подтверждает обоснованность проведенного исследования.

Методология, комплекс теоретических концепций и практических инструментов, примененных для решения поставленных цели и задач, полностью соответствуют требованиям, предъявляемым ВАК РФ к диссертациям на соискание степени кандидата наук.

Полученные выводы докладывались соискателем на международных и всероссийских научных конференциях. Основные положения диссертационной работы опубликованы в 14-ти научных работах общим объемом 5,6 печ. л., в т.ч. 4,6 авт. печ. л., из которых 6 статей в рецензируемых научных изданиях (4,4 печ. л., в т.ч. 3,3 авт. печ. л.) и 8 трудов апробационного характера.

Рекомендации, предложенные в диссертационной работе, одобрены и внедрены в деятельность Министерства экономического развития Луганской Народной Республики (справка о внедрении от 12.02.2026 г.), Министерства юстиции Луганской Народной Республики (справка о внедрении № 01-1421 от 18.02.2026 г.), Администрации г.о. муниципальное образование городской округ г. Луганск Луганской Народной Республики (справка о внедрении № И02/21-2026 от 12.01.2026 г.). Теоретические положения и практические результаты выполнения диссертации представляют научный интерес и используются в учебном процессе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Луганский государственный университет имени Владимира Даля» (справка о внедрении №

108-115-403/65 от 25.02.2026 г.).

Научная новизна диссертационной работы состоит во всестороннем совершенствовании теоретических, методологических и практических основ построения и рационализации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости. К основным результатам исследования, составляющим его научную новизну, относятся:

1. Обобщена теоретическая модель совершенствования и оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 58) на основе авторской концепции оптимизации юридической инфраструктуры рынка недвижимости (с. 56), отражающая взаимосвязь структурных элементов сферы услуг и правовых механизмов их регулирования, которая отличается целью по созданию эффективной, прозрачной и доступной юридической инфраструктуры для оказания высококачественных услуг на рынке недвижимости, способствующей защите прав и интересов всех участников сделок, повышению конкурентоспособности юридических компаний и улучшению взаимодействия между клиентами, юристами и государственными органами. (п. 4.1 паспорта специальности)

2. Построена графическая модель факторов развития и совершенствования юридической инфраструктуры в сфере услуг на рынке недвижимости (с. 86-88), которая, в отличие от существующих подходов, представляет собой многоуровневую пирамидальную структуру, интегрирующую шесть групп факторов (законодательные, административно-правовые, экономические, социально-демографические, внешнеполитические и технологические) с учетом их иерархической взаимосвязи и взаимозависимости, дополненную механизмом сценарного моделирования, что позволяет комплексно оценивать влияние каждого фактора на эффективность функционирования правового поля рынка недвижимости, идентифицировать критические точки и потенциальные риски, прогнозировать траектории развития рынка недвижимости, а также формулировать научно обоснованные стратегии развития юридической инфраструктуры. (п. 4.5 паспорта специальности).

3. Предложенный механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости (с. 121-124) представлен совокупностью взаимосвязанных и логически последовательных этапов по диагностике потребностей участников рынка, определении ключевых инструментов и технологий, институциональной интеграции, адаптации и обучения, формирования системы обратной связи с последующей оценкой эффективности реализованных мероприятий, который отличается обеспечением

системно-адаптивного адаптивного подхода формирования и реализации стратегий развития в условиях рынка, что позволяет обеспечить баланс интересов всех участников рынка с повышением правовой устойчивости сделок через реализацию потенциала цифровизации (п. 4.10 паспорта специальности).

4. Разработанный организационно-экономический механизм оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 130-133) интегрирован на основе трех институционального, системного и цифрового методологических подходов, что отличает его инструментальную обеспеченность и позволяет обосновать стратегические решения по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости через снижение транзакционных издержек, минимизацию правовых рисков и обеспечение доступности и надежности юридических услуг для участников рынка (п.4.20 паспорта специальности).

5. Сформированная дорожная карта стратегических решений по оптимизации юридической инфраструктуры в функционировании сферы услуг на рынке недвижимости (с. 143-145) дифференцирует стратегические мероприятия в разрезе институциональных, организационно-структурных, цифрово-технологических, экономических и кадрово-образовательных стратегий с конкретизацией результатов их реализации, что позволяет обеспечить повышение правовой безопасности сделок с недвижимостью, ускорение и удешевление юридических процедур и рост доверия к цифровым юридическим услугам (п. 4.17 паспорта специальности).

Вышеизложенное позволяет сделать вывод, что поставленные в диссертации задачи трансформированы в пункты научной новизны и позволили достичь поставленную цель работы.

Рекомендации по использованию результатов и выводов, приведенных в диссертации. Полученные в диссертации результаты имеют существенное значение для развития теории региональной и отраслевой экономики (экономики сферы услуг), поскольку автором системно обоснована роль юридической инфраструктуры как системообразующего фактора снижения транзакционных издержек и повышения эффективности правового сопровождения сделок на рынке недвижимости. Ввиду ярко выраженного прикладного характера исследования конкретные рекомендации по использованию его результатов и выводов включают: внедрение разработанного организационно-экономического механизма оптимизации в региональные программы цифровизации имущественно-правового оборота и взаимодействия Росреестра, нотариата и МФЦ; применение сценарной модели

и дорожной карты стратегических решений при формировании адаптивной политики интеграции новых субъектов РФ в единое сервисно-правовое пространство; а также использование методических положений диссертации в качестве базы для разработки корпоративных стандартов юридических и риелторских компаний, внедряющих LegalTech-решения, и в учебном процессе по направлениям подготовки в области региональной экономики и управления недвижимостью.

Замечания. Положительно оценивая результаты диссертационной работы, их научное и практическое значение, следует остановиться на дискуссионных положениях.

1. В диссертации одним из теоретических конструктов выступает «эвристический подход», который автор отождествляет с гибкостью, интуитивным мышлением и практико-ориентированными решениями. В юридической и институционально-экономической науке данный термин традиционно применяется в теории принятия решений или когнитивной психологии, а не в догматике права в сфере экономики услуг. Его использование может вступать в противоречие с принципом правовой определённости, критически важным для рынка недвижимости.

2. В описании результатов реализации концепции используются формулировки «увеличение эффективности», «снижение затрат», «повышение доверия». В данном случае целесообразна операционализация этих категорий через систему сервисных показателей, адаптированную к экономике юридических услуг на рынке недвижимости, с указанием базовых и целевых значений (например, стоимость юридического сопровождения на 1 сделку, время прохождения процедуры, индекс удовлетворённости клиентов).

3. В работе проведен достаточно подробный мониторинг состояния рынка недвижимости Донецкой Народной Республики (подраздел 2.1), включающий анализ ценовой динамики, сегментации жилого и коммерческого фонда, оценки факторов спроса и предложения, а также характеристики институциональных условий функционирования рынка в условиях интеграции в правовое пространство Российской Федерации. Вместе с тем, учитывая, что работа затрагивает процессы институциональной трансформации в новых субъектах Российской Федерации, представляется методологически обоснованным расширение эмпирической базы исследования за счет включения сопоставимого анализа рынка недвижимости Луганской Народной Республики.

4. Выводы о том, что «... качество правовых процедур (регистрация прав, стандарты оформления и сопровождения сделок, снижение правовых рисков)

напрямую влияет на транзакционные издержки и уровень доверия участников, а следовательно – на скорость оборота объектов и общую эффективность рынка» (с. 115) формулируются как постулаты. В данном случае целесообразно было подтвердить это корреляционным анализом или эконометрическим обоснованием связи между параметрами инфраструктуры и результатами функционирования рынка.

5. Обладает бесспорной научной новизной предложенный механизм внедрения инновационных технологий в юридическую практику на рынке недвижимости (с. 123), который целесообразно было дополнить временными рамками этапов, ресурсными требованиями, критериями перехода между стадиями, индикаторами успешности реализации.

6. В третьем разделе работы автор указывает не на необходимость применения цифровых инструментов (блокчейн, смарт-контракты, ИИ-анализ), указывая на «...потребность государства в обеспечении прозрачности всех юридически значимых сделок, минимизации коррупционных рисков» (с. 124). В этом контексте желательно было также уделить внимание сопутствующим рискам, связанным с правовой неопределённостью алгоритмических решений, вопросами кибербезопасности и защиты персональных данных, цифровым разрывом в доступе к услугам, а также экономическими издержками миграции на цифровые платформы.

Наличие указанных замечаний не снижает значимость проведенного автором исследования, а также не меняет положительного впечатления от диссертационной работы, её структуры и логики изложения материала.

Заключение. Диссертация Шильниковой Анастасии Александровны представляет собой завершённую научно-исследовательскую работу на актуальную тему. Новые научные результаты, полученные автором, имеют существенное значение для экономической науки и практики. Выводы и рекомендации достаточно обоснованы. Автореферат соответствует содержанию диссертации. Научные работы, опубликованные автором по теме диссертационной работы, в полном объёме отражают положения, выводы и рекомендации, которые являются результатом проведенного исследования.

В целом, диссертационная работа отвечает требованиям пунктов 9-14 Раздела II. Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. №842 (ред. от 25.01.2024 г.) «О порядке присуждения ученых степеней», предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор – заслуживает

присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика (экономика сферы услуг).

Отзыв подготовлен доктором экономических наук (08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством), профессором, заведующим кафедрой экономики и управления ФГБОУ ВО «Донбасский государственный технический университет» Коваленко Натальей Валерьевной.

Отзыв обсуждён и одобрен на расширенном заседании кафедры экономики и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донбасский государственный технический университет» «3» июня 2026 г., протокол № 15

Я, Коваленко Наталья Валерьевна, согласна на автоматизированную обработку моих персональных данных.

Заведующий кафедрой
экономики и управления
ФГБОУ ВО «Донбасский государственный
технический университет»,
доктор экономических наук, профессор

Н.В. Коваленко

Подпись Коваленко Н.В. удостоверяю
Ведущий специалист по кадрам



О.И. Лемешко

Контактные данные:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донбасский государственный технический университет»,
294204, Луганская Народная Республика, г. Алчевск, пр. Ленина, 16
тел. +7 (85742) 2-60-43,
e-mail: info@dstu.education