

*В диссертационный совет Д 212.101.13 на базе
ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный университет»*

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертацию Чудинова Сергея Андреевича на тему: «Маркетинговое обеспечение управления муниципальной недвижимостью», представленную на соискание учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: маркетинг; региональная экономика.

Актуальность темы исследования

Местное самоуправление представляет собой один из важнейших институтов современного общества, который призван решать и регулировать различные социально-экономические, политические, экологические и другие вопросы местного значения. Реальность и эффективность местного самоуправления определяется, прежде всего, материально-финансовыми ресурсами, имеющимися в распоряжении территориальных образований и составляющими в своей совокупности финансово-экономическую основу местного самоуправления, причем ведущее место среди них по праву занимает муниципальная собственность.

В последние годы заметно возрастает интерес учёных и практиков к проблеме хозяйственного использования муниципальной собственности в целом, а также муниципальной недвижимости, в частности. Повышение внимание к данной проблеме обусловлено, во-первых, дотационностью большинства муниципальных образований, во-вторых, низким уровнем эффективности использованием объектов недвижимости, которые, к тому же зачастую находятся в изношенном и даже непригодном к эксплуатации состоя-

нии. Данные обстоятельства ставят на повестку дня вопрос о качестве управления муниципальной недвижимостью. В этой связи актуальными являются исследования, направленные на совершенствование существующих и поисковых методов управления муниципальной недвижимостью, разработке альтернативных управленческих механизмов, призванных обеспечить сбалансированное развитие жизнедеятельности муниципальных образований, их платежеспособность и финансовую устойчивость. Именно к такому типу исследований относится представленная к защите диссертация С.А. Чудинова, целью которой является разработка теоретических положений и практических рекомендаций, ориентированных на использование маркетингового подхода для эффективного управления муниципальной недвижимой собственностью.

Обоснованность и достоверность научных положений и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Обоснованность и достоверность результатов исследования, проведенного С.А. Чудинова, подтверждается широким использованием диссертантом научных материалов, освещающих различные аспекты управления муниципальным имуществом, которые нашли отражения в трудах отечественных и зарубежных учёных. В этой связи хотелось бы отметить факт соблюдения диссертантом требования, касающегося указания ссылок на использованные в работе источники.

Все представленные в диссертации разработки базируются на действующей нормативно-правовой базе в области земельно-имущественных отношений, что свидетельствует об их обоснованности.

Положительной оценки заслуживает тот факт, что в диссертации в большом объёме представлены статистические и аналитические материалы, а также материалы научных конференций, посвященные проблемам развития и функционирования систем управления муниципальной недвижимостью.

Для обработки эмпирических данных соискателем были корректно использованы методы экономико-статистического анализа, организационного и

экономико-математического моделирования, что позволяет сделать вывод о том, что полученные результаты расчётов являются достоверными.

Достоверность научных положений, сформулированных диссертантом, также подтверждается тем, что основные результаты исследования прошли апробацию на научных конференциях и используются в деятельности ряда муниципальных районов Воронежской области.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

На основе анализа и обобщения современных теоретических и методологических положений, глубокого изучения организационно-экономических механизмов современных систем управления муниципальной недвижимостью соискателем сформулирована и решена концептуальная задача: формирование на основе принципов современного маркетинг-менеджмента комплекса мер по совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью как новой формы организации управленческой деятельности, способной обеспечить условия активизации процессов использования объектов и стать альтернативой существующим управленческим институтам.

Автором проведены глубокие теоретические исследования в области функционирования земельно-имущественной сферы, что позволило расширить применяемый категориальный аппарат, дополнив его новыми терминами, понятиями и определениями. Так, автор даёт собственное определение маркетинговых технологий в области управления недвижимостью как обоснованного алгоритмизированного процесса, включающего совокупность стадий, приёмов, операций и действий, необходимых для реализации маркетинговых решений с целью повышения эффективности использования недвижимого имущества. Логическим следствием из определения маркетинговых технологий является данное автором научно обоснованное понятие «маркетингового подхода к управлению объектами», что является новым для теории маркетингового обеспечения деятельности некоммерческих организаций и по-

зволяет системно исследовать процесс модернизации экономической, интеллектуальной, информационной, кадровой подсистем системы управления муниципальным имуществом (с. 51-58, 88-96, 99-100).

Существенным научным вкладом, на мой взгляд, является разработанная автором модель технологической инфраструктуры маркетинга в сфере управления муниципальной недвижимостью, которая может быть положена в основу универсального варианта маркетингового технологического цикла, и которая прослеживается в условиях и механизме проведения анализа характеристик и состояния выделенных предметов воздействия, представляющих самостоятельный технологический комплекс, а также анализе результатов маркетинговых исследований и разработке способов воздействий на проблемные характеристики путём реализации соответствующих маркетинговых мероприятий (с. 89-93, 95-97).

Вызывает безусловный интерес авторский подход к модернизации механизма стратегического планирования использования объектов муниципальной недвижимостью как новой функции управленческой деятельности органов власти, способной обеспечить целевую ориентацию процессов разработки концепции управления объектами, а также активизировать участие и повысить заинтересованность населения и бизнес-структур в процессе планирования и реализации стратегических программ. Автором представлены этапы стратегического планирования использования объектов муниципальной недвижимостью, основу которого составляет индивидуальный анализ и оценка состояния, потенциала, проблем функционирования объектов недвижимости. Предложенный соискателем метод существенно отличается от используемых в настоящее время комплексностью проработки управленческих вопросов, системностью в решении проблем, интегрированностью и вариативностью предлагаемых решений, что позволяет обеспечить наиболее полное применение маркетингового инструментария и является залогом его эффективности (с. 105-113).

Соискателем разработана модель маркетинговой информационной подсистемы, которая, в отличие от существующих, способна постоянно актуализироваться как на основе собственной информационной базы, так и за счёт использования специализированных информационных решений, интегрирующих информационные возможности внешних структур и собственных источников. Совершенствование информационного обеспечения маркетинга в сфере управления муниципальной недвижимостью позволяет автору обоснованно утверждать об улучшении качества стратегического и оперативного анализа разрабатываемых и реализуемых маркетинговых программ и эффективности функционирования управленческой системы в целом (с. 147-151).

Комплексный подход к развитию системы управления, сформулированный автором, заключается в реализации потенциала программно-целевого и стратегического управления и использовании методов современного маркетинг-менеджмента. Предложенная система практических мер и методических рекомендаций по совершенствованию системы управления муниципальной недвижимостью позволила соискателю определить их правовое и экономико-организационное обеспечение (с. 135-146).

Значимость диссертационной работы для науки и практики

Значимость диссертации Чудинова С.А. для науки заключается в совершенствовании теоретических представлений о возможных направлениях применения маркетинга для повышения эффективности управления муниципальной недвижимостью и развитии концептуальных положений управления муниципальным имуществом.

Проведенный диссертантом анализ тенденций и проблем управления муниципальным имуществом в современных условиях российской экономики позволил соискателю подойти к их решению с комплексом новых теоретических инструментов, насыщенных авторскими понятиями и определениями. Дополнение и расширение терминологического ряда, в свою очередь, создает методические основы для развития новых форм и методов исследо-

ваний проблем маркетингового обеспечения управления муниципальной недвижимостью.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что полученные в его рамках результаты доведены до уровня практических рекомендаций, адресованных территориальным властным структурам, и могут быть применены при разработке стратегических и оперативных планов в процессе управления муниципальной недвижимостью. Необходимо подчеркнуть, что проведенное Чудиновым С.А. исследование свидетельствует о возможности реализации новых подходов при обеспечении процессов стратегического планирования использования объектов недвижимости, что позволяет повысить эффективность его реализации.

Замечания по диссертации

Наряду с положительными моментами диссертационной работы, считаю необходимым обратить внимание на следующие ее недостатки:

1. В диссертации представлены результаты проведенного подробного анализа проблемных аспектов управления муниципальной недвижимостью в современных условиях российской экономики. Вместе с тем, к сожалению, автор обошёл вниманием такую проблему, как отсутствие законодательного регулирования вопросов финансирования дополнительного информационного обеспечения процессов приватизации и продажи муниципального имущества.

2. В третьей главе автор предлагает создание специального веб-сайта выработки коллективных решений (151-153). На современном этапе развития информационных технологий и массовых коммуникаций данное утверждение неоспоримо, однако соискателю следовало бы конкретизировать функции веб-сайта и более подробно раскрыть содержание его элементов.

3. Автор представил в своей работе обширную доказательную базу возможностей и экономической эффективности применения принципов маркетинга для коммерческого использования объектов в работе, но не уделил

должного внимания механизму установления и соблюдения ограничений по использованию особо ценных объектов, что является принципиально важным для защиты общественных интересов местного населения.

4. Характеризуя результаты решения шестой задачи исследования, соискатель на с. 23 автореферата описывает ожидаемый социально-экономический эффект от реализации предложенных в диссертации мероприятий. Здесь было бы уместно привести конкретные цифры, свидетельствующие об эффективности совершенствования системы управления недвижимостью в г. Курске на основе применения маркетингового подхода, которые указаны на с. 165-166 диссертации (таблица 3.2).

Отмеченные замечания не снижают достаточно высокой оценки проведенного автором исследования и не затрагивают сущности сформулированных в диссертации научных положений, выводов и рекомендаций.

Общее заключение

Представленная Чудиновым Сергеем Андреевичем диссертация является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение совокупности взаимосвязанных задач, направленных на достижение поставленной соискателем цели: развитие теоретических положений и разработка практических рекомендаций, ориентированных на использование маркетингового подхода для эффективного управления муниципальной недвижимой собственностью, – имеющей существенное значение для развития муниципального самоуправления и земельно-имущественной сферы, а также решения социальных проблем в нашей стране.

Содержание автореферата и опубликованных работ в полной мере соответствует ключевым положениям диссертации.

На основании изложенного выше считаю, что диссертация на тему: «Маркетинговое обеспечение управления муниципальной недвижимой собственностью» удовлетворяет требованиям, сформулированным во втором абзаце п. 9 Постановления Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 «О по-

рядке присуждения учёных степеней» (вместе с Положением о порядке присуждения степеней), а её автор, Чудинов Сергей Андреевич, заслуживает присуждения учёной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: маркетинг; региональная экономика.

Официальный оппонент,
доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный
университет», профессор кафедры прикладных
экономических дисциплин

Г.М. Самостроенко

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования «Орловский государственный
университет»
302026, г. Орел, ул. Комсомольская, д. 95
рабочий телефон: (4862) 74-46-81
e-mail: samostroenko@yandex.ru

Подпись Самостроенко Г.М. заверяю

Учёный секретарь Учёного совета
ФГБОУ ВПО «Орловский государственный
университет», кандидат биологических
наук, доцент



Н.Н. Чаадаева