

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 220.025.02,  
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО  
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО  
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ» МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ  
УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА НАУК

аттестационное дело № \_\_\_\_\_  
решение диссертационного совета от 07 июля 2022 г. №18

О присуждении Сулеймановой Альбине Венеровне, гражданке Российской Федерации, ученой степени кандидата экономических наук.

Диссертация «Совершенствование экономического механизма арендных отношений использования земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан» по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство) принята к защите 6 мая 2022 г. (протокол заседания № 13) диссертационным советом Д 220.025.02, созданным на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «ГУЗ») Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (105064, г. Москва, ул. Казакова, 15, приказ о создании диссертационного совета № 760/нк от 24.12.2012 г.).

Соискатель, Сулейманова Альбина Венеровна, 1982 года рождения.

В 2007 году окончила ГОУ ВПО «Всероссийский заочный финансово-экономический институт» по специальности «Финансы и кредит». В 2018 году была прикреплена для подготовки диссертации на соискание ученой степени кандидата наук в ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (Договор № 16-асп/2018 от 07.11.2018 г.) и сдачи кандидатского экзамена по специальной дисциплине «Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство)» (Договор № 417/Д от 16.07.2021 г.).

В период подготовки диссертации Сулейманова Альбина Венеровна работала в МБУ «Земельное агентство г. Уфа» (ныне Управление земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан) в должности экономиста отдела финансового мониторинга и контроля. С марта 2022 года по настоящее время соискатель работает руководителем тендерного отдела ООО «Нефтепромавтоматика».

Диссертация выполнена на кафедре «Землеустройства» ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству».

Научный руководитель – доктор экономических наук, доцент, врио ректора, декан факультета землеустройства ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» **Папаскири Тимур Валикович**.

**Официальные оппоненты – Рогатнев Юрий Михайлович**, доктор экономических наук, профессор кафедры землеустройства землеустроительного факультета ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный, г. Омск, и **Пылаева Алена Владимировна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», г. Нижний Новгород, дали **положительные отзывы о диссертации**.

**Ведущая организация** – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова», г. Пермь, в своем положительном отзыве, утвержденном и.о. ректора Людмилой Егоровой Красильниковой, указала, что диссертация А.В. Сулеймановой представляет собой самостоятельное завершённое исследование, выполненное на актуальную тему, соответствует требованиям п. 9-14 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям. Диссертация рекомендуется к защите, а ее автор Сулейманова Альбина Венеровна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство).

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обоснован их широкой известностью своими достижениями в данной отрасли науки, наличием публикаций в соответствующей сфере, исследованиями и способностью определить научную и практическую ценность диссертации. Официальные оппоненты и ведущая организация не имеют совместных проектов и публикаций с соискателем, а также договорных отношений.

Соискатель имеет 11 опубликованных работ по теме диссертации, в т. ч. 5 работ в рецензируемых научных изданиях из перечня ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации.

Из опубликованных работ наиболее значимыми являются:

1. Сулейманова, А.В. Современные подходы и направления развития рынка земли в городах [Электронный ресурс] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал: научно-практический сетевой журнал. – 2019. – №11/2019. – С.74 – 80 – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2019-37/>.
2. Сулейманова, А.В. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами городских округов [Электронный ресурс] / Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Московский экономический журнал: научно-практический сетевой журнал. – 2019. – №11/2019. – С.81 – 88 – Режим доступа: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-11-2019-38/>.
3. Сулейманова, А.В. Этапы и оценка результатов проведения государственной кадастровой оценки земель в городском округе город Уфа Республики Башкортостан Т.В. Папаскири, А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический журнал. – 2019. – №11 (178) ноябрь / 2019. – С.50 – 54.
4. Сулейманова, А.В. Этапы формирования стоимости земли при продаже земельных участков в городском округе город Уфа Республики Башкортостан [Текст] / А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – №12 (191). – С.44 – 49.
5. Сулейманова, А.В. Рассрочка платежа как инструмент регулирования земельного рынка [Текст] / А.В. Сулейманова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – №7. – С. 544 – 547.

В диссертации отсутствуют недостоверные сведения о публикациях автора. Совокупность публикаций полностью отражает результаты диссертационного исследования, а также их значимость и вклад автора в решение теоретических и практических проблем рассмотренной темы.

На диссертацию и автореферат поступило 10 отзывов. Все отзывы положительные, есть замечания:

1. ФГБОУ ВО «Башкирский государственный аграрный университет» от к.с.-х.н., доцента, заведующий кафедрой землеустройства **Э.И. Галеева**: «Судя по автореферату, автор недостаточно рассмотрел вопросы выкупа земельных участков»;
2. ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» от к.э.н., доцента, профессора кафедры геодезии и кадастровой деятельности **О.В. Богдановой**: «1. В автореферате представлена блок-схема информационной системы управления земельными ресурсами для внедрения тематической карты (рис.1, стр.7), среди одного из блоков выделен «сведения градостроительного кадастра», хотелось бы уточнить, что понимает автор под понятием градостроительный кадастр? 2. Автор предлагает переход на электронную форму проведения торгов по продаже земельных участков, как сейчас реализуется данная процедура?»;
3. ФГБНУ Уфимский федеральный исследовательский центр Российской академии наук от д. э. н, проф., заведующего сектором экономики и управления развитием территорий **Р. Ф. Гатауллина**: «1. В числе задач необходимо рассмотреть сущность и особенности механизма арендных отношений по использованию земель. 2. В таблице 2 рассмотрены виды эффектов, а не эффективности, что предполагает определение их соотношений. 3. По второму пункту новизны необходимо полнее раскрыть закономерности спроса и предложения на землю.»;
4. Уфимский филиал ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» от к.э.н. **Р.М. Сагатгареева**: «В качестве замечания можно отметить раскрытия порядка выкупа земли и предложения по формированию ценовой политики первичного земельного рынка. В общем, этот вопрос остается недостаточно раскрытым в автореферате. Полагаю, что в тексте в самой диссертации автор дал достаточно полное обоснование своей позиции.»;
5. Институт «Агротехнологическая академия» ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского» от д.т.н., доцента, заведующего кафедрой землеустройства и кадастра **А. Ю. Мельничука**, к.т.н., доцента той же кафедры **К.В. Клименко** «...возникают следующие вопросы и замечания: 1. Из текста автореферата не совсем понятно кем должна создаваться и наполняться сведениями в процессе функционирования единая цифровая система государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ); 2. приведенные в тексте автореферата фрагменты тематических карт, на наш взгляд, не достаточно демонстрируют как в предлагаемой информационной системе будут совмещены сведения градостроительного кадастра, государственного кадастра недвижимости, юридические и экономические сведения и факторы, повлиявшие на ценообразование объектов оценки; 3. Учитывались ли затраты на создание и ведение цифровой системы ГКОЗ при оценке эффективности ее внедрения?»;
6. ФГБОУ ВО «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» от к.т.н, доцента кафедры кадастра и территориального планирования, советника ректората по научной деятельности **Е.И. Аврунева**: замечаний нет;

7. ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный аграрный университет» от к.с.-х.н., доцента, заведующего кафедрой землеустройство и кадастры **А.П. Несвата** и к.с.-х.н., доцента той же кафедры **А.В. Борникова**: замечаний нет;

8. ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» от к.э.н., доцента **О.Н. Долматовой**: «... во время изучения автореферата возник ряд вопросов и замечаний 1. Применима ли усовершенствованная автором методика формирования земельных платежей для земель других категорий? 2. В автореферате не указана на основе какой ГИС выполнена оцифровка фрагментов тематических карт. Желательно указать. 3. На стр. 6 автореферата и стр. 10 диссертации имеется различие в числовых значениях апробации результатов исследования.»;

9. ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» от д.э.н., проф. кафедры «Землеустройство и геодезия» **Т.И. Хаметова**, к.г.н. и доцента той же кафедры **А.И. Чурсина**: «...имеются отдельные замечания редакционного характера, по оформлению, терминологии и корректности изложения содержания исследования. Собираемость земельного налога в городе Уфа приведена по итогам 2019 года.»;

10. ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова» от к.с.-х.н., доцента, заведующего кафедрой «Землеустройство и кадастры» **В.А. Тарбаева**, к.с.-х.н., доцента той же кафедры **Т.Ю. Макаровой**: замечаний нет.

**Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:**

**представлены результаты** анализа теоретических и методических положений формирования земельных платежей за использование городских территорий, установлены проблемы и предложены пути их решения (с. 19-47);

**разработана** модель формирования арендных платежей за использование земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 39-45);

**представлены результаты** анализа использования земель городских территорий на примере городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 55-66);

**дана оценка** существующей системы земельных платежей и определены перспективы ее развития на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 66-80);

**обоснованы** основные положения определения кадастровой стоимости земель с учетом правовых и экономических условий городского округа (с. 80-99);

**усовершенствован** экономический механизм системы формирования земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан с применением экономико-математического аппарата (с. 101-114);

**определены** показатели экономической эффективности мер по совершенствованию механизма формирования земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с.129-137).

**Теоретическая значимость и новизна исследования** заключается в том, что:

**выявлены** проблемы формирования земельных платежей и обоснованы пути их решения, разработан новый подход по определению земельных платежей на

городских территориях на примере городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 39-45);

**дополнены и уточнены** теоретические и методические положения развития земельного рынка и повышения инвестиционной привлекательности земельных участков на основе применения усовершенствованных экономических инструментов: земельно-ипотечного кредитования; эмиссии и обращения ипотечных ценных бумаг, создания муниципальных банков и залогового фонда (с. 48-52);

**определена и доказана** экономическая целесообразность реализации предлагаемых мер по совершенствованию механизма формирования арендных и других земельных платежей для городских округов на основе экономико-математического моделирования (с. 101-114);

**разработана** методика определения эффективности формирования арендных и земельных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан с применением экономико-математического аппарата (с. 129-137).

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

**представлены и апробированы** методы совершенствования экономического механизма земельных платежей на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан с применением экономико-математического аппарата для определения влияния каждого вида дохода на уровень поступления в городской бюджет и оптимального их сочетания для экономической эффективности использования земельных ресурсов органами местного самоуправления (с. 101-114);

**предложена** методика определения эффективности формирования арендных платежей городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 39-45);

**установлены** наиболее значимые факторы развития и предложены экономические инструменты регулирования земельного рынка на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан (с. 114-129).

Результаты проведённых исследований могут быть использованы органами государственной власти при разработке нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы эффективного и рационального использования земель в городском округе, при совершенствовании системы платежей за землю и планирования развития земельного рынка, а также для специалистов в области оценки земли. Система показателей использования земель в городском округе может использоваться как региональными органами управления земельными ресурсами, так и органами местного самоуправления.

**Достоверность результатов исследования** подтверждается тем, что:

**теория исследования** основывается на анализе большого объёма научных публикаций российских ученых, а также на данных открытых электронных интернет-ресурсов, статистических данных Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Управления земельных и имущественных отношений городского округа город Уфа Республики Башкортостан, администраций различных крупных городских округов Российской Федерации и др.

**использован** значительный перечень нормативно-правовых актов федерального, регионального и местного значения в качестве теоретической и методиче-

ской основы экономического механизма формирования земельных платежей и земельного рынка.

в работе **применены** современные методы и программы с целью сбора и обработки аналитических, статистических и картографических данных.

**выполнена** апробация результатов исследования автора на международной научно-практической конференции и в научных публикациях.

**Личный вклад соискателя состоит** в непосредственном участии в исследовании на всех его этапах: постановке и решении задач для достижения цели исследования; сборе, обработке и анализе исходных данных; в формулировке научной новизны, выводов и предложений; апробации теоретических выводов и практических рекомендаций; подготовке публикаций по результатам исследования.

В ходе защиты диссертации были высказаны следующие критические замечания и вопросы: 1. Как вами предлагается проводить аукцион по продаже или предоставлению права аренды земельных участков? 2. Какие главные критерии учитываются при предоставлении права аренды земельного участка на аукционе? 3. Какие изменения Вами предложены в правовом режиме единого объекта недвижимости?

Соискатель Сулейманова Альбина Венеровна ответила на задаваемые ей в ходе заседания вопросы и привела собственную аргументацию: 1. Планируется организация проведения двух видов аукционов по единой методике, но отличающихся по предмету – аукцион по продаже земельных участков в собственность и аукцион по предоставлению права аренды на земельные участки. 2. Главным критерием отбора победителя на аукционе является объявленная наибольшая стоимость права аренды земельного участка. 3. Гражданское и земельное законодательство не содержит понятие «единый объект недвижимости». Для минимизации возникающих правовых проблем, мною предложено одновременное оформление сделки купли-продажи земельного участка вслед за куплей-продажей здания, строения или сооружения, расположенных на нем. Эта процедура необходима, в том числе для исчисления планируемого к введению на территории Российской Федерации налога на недвижимость.

Диссертационная работа Сулеймановой Альбины Венеровны, представленная на соискание учёной степени кандидата экономических наук, логично построена, разделы и главы взаимосвязаны, выводы обоснованы. Полученные результаты, наряду с научной новизной, доказывают необходимость в развитии теоретико-методических положений и практических рекомендаций формирования эффективной системы земельных платежей городских территорий и развития земельного рынка для разработки экономического механизма в системе управления земельными ресурсами и эффективного их использования.

Диссертационная работа Сулеймановой Альбины Венеровны соответствует требованиям п. 9 «О порядке присуждения ученых степеней» (вместе с «Положением о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (ред. от 01.10.2018, с изм. от 11.09.2021).

На заседании 07.07.2022 г. диссертационный совет принял решение:

За решение научной задачи по совершенствованию экономического механизма арендных отношений при использовании земель городского округа город Уфа Рес-

публики Башкортостан с применением разработанной системы оценки эффективности формирования земельных платежей и на основе модели оптимизации структуры доходов от использования земельных ресурсов органов местного самоуправления присудить Сулеймановой Альбине Венеровне ученую степень кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство).

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 16 человек, из них 9 докторов наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство), участвовавших в заседании, из 21 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 16, против – 0, недействительных бюллетеней – 0.

Председатель диссертационного совета  
Д 220.025.02,

доктор экономических наук, профессор

Сергей Николаевич Волков

Ученый секретарь диссертационного  
совета Д 220.025.02,

кандидат экономических наук, доцент

08.07.2022

Ольга Анатольевна Сорокина

