

В диссертационный совет Д 35.2.011.02
при ФГБОУ ВО «Государственный
университет по землеустройству»,
105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертационную работу Павловой Виктории Александровны на
тему: «Оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в
системе управления земельными ресурсами АПК», представленную на
соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности

5.2.3. «Региональная и отраслевая экономика»
(Экономика природопользования и землеустройства)

1. Актуальность темы диссертации

Настоятельная необходимость своевременного решения проблем, связанных с оценкой кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель ни у кого не вызывает сомнений. Наряду с достигнутыми результатами в сфере управления земельными ресурсами, решение вопросов по развитию теории, методологии и практики кадастровой оценки земель находится еще не на должном уровне по причине недостаточности исследований, в частности, сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами.

В этой связи, диссертантом на основе проведенного исследования предлагается авторский вариант развития теории и практики кадастровой оценки сельскохозяйственных земель для использования результатов в системе управления земельными ресурсами. Разработанные в диссертации Павловой В.А. принципиально новые предложения и решения задач по проблемам оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами являются актуальными, обладают научным потенциалом и практической значимостью.

2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации

Целью диссертационного исследования Павловой Виктории Александровны явилась разработка методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель для обеспечения устойчивого развития экономики и методов ее применения при управлении земельными ресурсами АПК. Цель исследования реализована и раскрыта путем определения и решения 10-ти логически структурированных в диссертации задач (с.6-7), которые позволили автору исследовать совокупность проблем и взаимосвязей в управлении земельными ресурсами АПК.

Информационной базой исследования явились: федеральные законы и постановления Правительства РФ; нормативно-правовые акты РФ,

регулирующие деятельность в сфере управления земельными ресурсами; методические рекомендации Минэкономразвития РФ, Министерства сельского хозяйства, Росреестра, международные российские стандарты оценки, статистические отчеты правительственных органов, федеральные программы управления земельно-имущественным комплексами; информационные и аналитические ресурсы сети Интернет.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций в диссертации обеспечены всесторонним анализом предмета исследования и рассматриваемых проблем, логикой построения доказательных выводов; использованием исследований отечественных и зарубежных ученых по данной проблеме, нормативно-правовых актов законодательной и исполнительной власти разных уровней РФ; использованием достоверных исходных данных и данных, полученными лично автором в процессе исследования и апробации; применением апробированного в научной практике методов исследования и аналитического аппарата; апробацией в рамках осуждения результатов основных положений исследования на Международных и Всероссийских научно-практических конференциях, а также достаточным количеством изданных монографий и авторских публикаций в рецензируемых изданиях, входящих в базу данных Web of science и Scopus и изданиях, рекомендованных ВАК.

3. Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается изучением и обобщением значительного количество литературных источников (380 наим.), в том числе зарубежных авторов, законодательных, нормативных документов и научных работ в исследуемой сфере. Использованы современные методы научных исследований (алгоритмизации, абстрактно-логический, диалектический, классификации, синтеза, монографических исследований, факторного анализа, корреляционно-регрессионного анализа, экспертно-аналитические методы оценивания, математического моделирования с помощью специального программного обеспечения, автоматизированного проектирования), а также большой объем официальных источников информации, в том числе Фонда данных государственной оценки земель.

Совокупность массивов статистической информации является достаточной доказательной базой исследования и аргументации научных результатов диссертационного исследования.

Достоверность результатов диссертации обеспечена расчетами автора, а научные положения, выводы и рекомендации подтверждаются исследованиями отечественных и зарубежных ученых.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций диссертационной работы заключается в том, что исследования соискателя вносят определенный вклад в совершенствование и обоснование теоретических и методических положений оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. На основе

выявленных противоречий и проблем современного состояния оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, автором предложены организационно-экономические механизмы совершенствования управления земельными ресурсами АПК с использованием оценочных функций, базирующихся на результатах земельно-оценочных работ.

Элементами научной новизны, представленные автором на защиту, обладают следующие положения:

- систематизированные и ранжированные приемы и методы оценки сельскохозяйственных земель на всех этапах эволюции земельно-имущественных отношений (стр. 15-32);

- институциональный подход к построению оценочной деятельности, который впервые позволяет представить ее содержание через призму двух подсистем – базовой (основополагающей) и особой (Рис.1, с.44), которые находятся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом (стр. 33-48);

- установление двух возможных вариантов развития оценочной деятельности в России: а) либеральную модель оценочной деятельности, интегрированную в международное экономическое пространство; б) национальную модель оценочной деятельности с участием государства. Анализ шансов и рисков позволил автору установить целесообразность развития национальной модели (стр. 49-68);

- системообразующие функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, которые в своей совокупности определяют ее концептуальные особенности и позволяющие повысить эффективность управления земельными ресурсами АПК (стр. 69-81);

- формализованная и адаптированная к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методологическая модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, включающая два подхода к земельно-оценочной деятельности и не учитываемые ранее транзакционные издержки (с. 82-117);

- методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов с учетом того, что они по-разному влияют на кадастровую стоимость в зависимости от уклада аграрной экономики (стр. 119-169);

- оценка земельного потенциала АПК по ряду показателей для РФ и ее субъектов, позволяющей повысить объективность его оценки и конкурентоспособность земли как биосферной категории при подготовке управленческих решений по распределению и организации использования сельскохозяйственных земель (стр. 170-183);

- модернизированная система земельных платежей путем дифференцирования ставок земельного налога и арендной платы в зависимости от формы хозяйствования и рентного потенциала территории, установления штрафов за земельные правонарушения с учетом данных комплексной оценки кадастровой стоимости и введения компенсационных платежей с учетом уровня инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель (стр. 184-195). Такая система позволит повысить эффективность систему управления земельными ресурсами в условиях курса на устойчивое развитие экономики;

- интегрированная модель комплексного решения задач устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающаяся на данные оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель для применения в прогнозировании и планировании земельных ресурсов (стр. 196-215);

- более совершенная технологии проведения землеустроительных мероприятий на основе применения результатов земельно-оценочных работ, позволяющие повысить экологическую и экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель (стр. 217-230);

- использование результатов комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ, которые свидетельствуют об эффективности предлагаемой методики (стр. 231-245);

- совокупность социальных, экономических, экологических и других показателей эффективности применения земельно-оценочных данных в системе управления земельными ресурсами АПК, которая позволит более объективно оценивать результаты функционирования ее основных институтов, в частности, землеустройства сельских территорий (стр. 246-256).

Научные положения обоснованы, а выводы и рекомендации соответствуют содержанию исследования и являются достоверными научными результатами, которые можно отнести к приращению научного знания, полученного в диссертации.

4. Соответствие диссертации и автореферата требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней

Диссертационное исследование выполнено в рамках специальности 5.2.3. «Региональная и отраслевая экономика» (Экономика природопользования и землеустройства), а представленные элементы научной новизны соответствуют пунктам:

9.1. Теоретические и методологические основы экономики природопользования, землеустройства и охраны окружающей среды;

9.2. Экономическая оценка земельных и иных видов природных ресурсов;

9.5. Критерии, методы и формы рационального использования земельных и иных видов природных ресурсов;

9.13. Теория и методология землеустроительного проектирования паспорта специальностей ВАК Министерства науки и высшего образования РФ.

Диссертация соответствует п.9 и п.10 Положения о порядке присуждения учёных степеней, в частности:

- в соответствии с п.9 Постановления РФ №842 от 24.09.2013г. диссертация является законченной научно-квалифицированной работой, в которой решается задача, имеющая существенное значение для развития теории и практики регулирования земельно-имущественных отношений;

- в соответствии с п.10 диссертация написана автором самостоятельно, содержит новые научные результаты и положения, в частности, развивающие теоретические и методологические подходы к кадастровой оценки земель, что свидетельствует о личном вкладе автора в развитие экономической науки;

- требования п.14 Положения об обязательной ссылке автора на источники заимствуемых материалов и результатов в основном соблюдены (179 ссылок из 380 использованных источников).

Автореферат соответствует требованиям ВАК и его содержание раскрывает основные положения диссертации.

5. Личный вклад в разработку научной проблемы, репрезентативность эмпирического материала Личный вклад Павловой В.А подтверждается:

- участием в реализации всех этапов подготовки диссертации, а так же в обработке статистических данных и апробации результатов исследования;

- публикациями по теме исследования 67 научных работ (в том числе: 5 монографий, 4 статьи, рецензируемых Web of Science и Scopus, 26 статей в журналах, рецензируемых ВАК России), отражающих основное содержание диссертации, общим объемом 90,83 п. л., из которых авторских 61,65 п. л., что доказывает не только научную состоятельность автора, но также высокий уровень апробации и практической значимости работы;

- участием в земельно-оценочных работах, а также НИР по совершенствованию организационно-экономических механизмов регулирования земельных отношений, управления устойчивым развитием территорий северо-западном регионе, аграрного и имущественных отношений в РФ;

- обсуждением результатов исследования на 35 международных и всероссийских научно-практических конференций в период с 2004 по 2021 гг. ;

- апробацией результатов исследования в учебном процессе по направлениям подготовки «Землеустройство и кадастры», «Науки о земле» в Санкт-Петербургских аграрном и горных университетах, государственном университете путей и сообщения.

Репрезентативность эмпирического материала обеспечена применением нормативной и статистической отчетности в исследуемой сфере

6. Оценка содержания диссертации и ее завершенности, подтверждений публикаций автора.

Диссертация Павловой В.А. состоит из введения, пяти глав с выводами, заключения, списка использованной литературы в количестве 380 наименований и 12 приложений. Текст изложен на 325 страницах, содержит 44 таблицы, 39 рисунков, являющихся достаточным для иллюстрации положений научных результатов.

Во **введении** обоснована актуальность темы, состояние ее изученности, излагаются цель и задачи, объект и предмет, научная новизна, теоретическая и практическая значимость исследования, а также теоретико-методологическая основа и информационная база исследования. Основные положения, выносимые на защиту, внедрение и апробация работы (с. 4-14).

В **первой главе** «Эволюция теории и практики оценки земель в системах реформирования земельных отношений» (с. 15-68) автором рассмотрены ретроспективный анализ приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель (с. 13-33), влияние современных земельных и аграрных преобразований на реструктуризацию оценочной деятельности (с. 33-49), стратегия развития оценочной деятельности в РФ (с. 49-67).

В этой главе вызывает интерес систематизация и ранжирование приемов и методов оценки с/х земель на всех этапах эволюции земельно-имущественных отношений, предлагаемый автором институциональный подход к построению оценочной деятельности, установление двух возможных вариантов развития оценочной деятельности в РФ.

Во **второй главе** диссертации «Методологическая модель оценки кадастровой стоимости с/х земель» (с. 69-117) автором рассмотрены место и роль кадастровой оценки с/х земель в управлении земельными ресурсами АПК (с. 69-82), правовые аспекты регулирования современной земельно-оценочной деятельности (с. 82-97) и социально-экономическая сущность оценки кадастровой стоимости с/х земель (с. 97-117).

В этой главе заслуживают внимания предлагаемые автором направления совершенствования системы управления земельными

ресурсами АПК и обоснование необходимости разработки новой методологической модели оценки с/х земель.

Третья глава посвящена методике комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель (с. 119-169). Рассмотрены обоснования факториальных показателей комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель (с. 119-136), методы ранжирования ценообразующих факторов в условиях многоукладной аграрной экономики (с. 136-148) и анализ объективности комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель.

Наиболее важным результатом в этой главе является разработанная автором методика комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов с учетом их разного влияния на кадастровую стоимость с/х земель, оценочные модели для определения кадастровой стоимости с/х земель и установления экологического и экономического эффекта использования земельных ресурсов.

В **четвертой главе** «Использование оценочной информации в управлении земельными ресурсами АПК» (с. 170-215) автором рассмотрены проблемы оценки земельного потенциала АПК (с. 170-184), совершенствования системы земельных платежей (с. 184-196), прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов (с. 196-215). Здесь заслуживают внимания авторское обоснование несоответствия с/х земель с земельным потенциалом определенной территории, авторская методология и методы комплексной оценки кадастровой стоимости земель, которые позволят повысить объективность оценки земельного потенциала АПК и конкурентоспособность земли как биосферной категории при подготовке управленческих решений.

В целях повышения эффективности управления земельными ресурсами и инвестиционной привлекательности аграрного сектора экономики предлагается модернизированная система земельных платежей, включающая в себя дифференцирование ставок земельного налога и арендной платы, в зависимости от формы хозяйствования и рентного потенциала территории, установление штрафов за земельные правонарушения с учетом данных комплексной оценки кадастровой стоимости и введения компенсационных платежей с учетом уровня инвестиционной привлекательности земель.

На основе данных оценки кадастровой стоимости с/х земель вполне обосновано предлагается включить в содержание схем землеустройства оптимизацию структуры с/х угодий в зависимости от рентного потенциала территорий субъекта РФ путем трансформации низкопродуктивных пахотных угодий в кормовые угодья.

Рассчитан экономический эффект при вовлечении неиспользуемых с/х угодий депрессивных территорий Ленинградской области: 14,8 млн рублей от ежегодного поступления земельного налога; и 1,9 млрд рублей

от реализации дополнительной животноводческой и растениеводческой продукции.

В пятой главе «Использование результатов оценки кадастровой стоимости с/х земель при землеустройстве» (с. 217-256) рассмотрены вопросы по формированию землепользований с/х организаций (с. 217-231), использование результатов кадастровой оценки с/х земель при внутрихозяйственном землеустройстве (с. 231-246), эффективность использования комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель в землеустройстве.

Важными моментами здесь являются обоснования утверждения автора о необходимости совершенствовать технологии проведения землеустроительных мероприятий на основе применения результатов земельно-оценочных работ, что позволит повысить экологическую и экономическую эффективность использования с/х земель. Предлагаемое содержание землеустроительных регламентов для территории Ленинградской области позволяет углубить специализацию агропромышленного производства, способствует устойчивому развитию КФХ и повышению уровня занятости на сельских территориях. Применение результатов комплексной оценки стоимости с/х земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства нечерноземной зоны РФ позволили получить расчетный экономический эффект в размере 13,2 млн рублей. Совокупность социальных, экономических, экологических показателей эффективности применения земельно-оценочных данных в системе управления ресурсами АПК позволяет более объективно оценивать землеустройство сельских территорий.

Разделы всех глав диссертации хорошо проработаны и согласуются с содержанием исследования логически выстроены и взаимосвязаны, дают представление о предмете и объекте исследования, а также о его результатах.

В заключении отражены основные результаты диссертации в виде научных выводов и предложений.

Диссертация воспринимается методически и логически с выдержанным изложением научных разработок, содержащих обоснованные и согласованные с выводами и предложениями. Полученные результаты в части доказательной базы имеют научное теоретическое и практическое значение.

Теоретическое значение диссертации заключается в развитии теоретических и методологических положений оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основе комплексного подхода как важнейшего института обеспечения устойчивого развития аграрной экономики, способствующего совершенствованию организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений и

управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса. Предложена методология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель с учетом триединого представления земли (земля как биосферная, экономическая и социальная категория). Разработка методологии осуществлена на базе синтеза существующих приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель, при этом увязывая ее со стратегией управления земельными ресурсами и требованиями устойчивого развития экономики («зеленой экономики»). Определена принципиальная схема соответствия применяемых в земельно-оценочной практике России направлений и подходов к оценке сельскохозяйственных земель концепциям стоимости.

На основании проведенных исследований обоснованы предложения по совершенствованию системы управления земельными ресурсами АПК посредством использования оценочных функций, базирующихся на результатах земельно-оценочных работ.

Автором систематизированы условия и факторы формирования стоимости в соответствии с этапами трансформации теорий стоимости, включены в неё не учитываемые ранее транзакционные издержки в рамках рентного (доходного) подхода, что усиливает многогранность оценки, смещая ее с микроэкономического на макроэкономический уровень. Такой подход к оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель принципиально отличается от стереотипов постиндустриального общества, поскольку базируется на выявлении и осмыслении механизма влияния на процесс формирования кадастровой стоимости экологических и иных неценовых факторов.

На основе предложенного методологического подхода выделены важнейшие ценообразующие факторы, через которые проявляются особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Установление групп ценообразующих факторов позволило автору обосновать состав факториальных показателей и определить перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость сельскохозяйственных земель в зависимости от формы хозяйствования.

Практическое значение результатов исследования состоит в том, что разработанные оценочные модели в разрезе различных форм хозяйствования Ленинградской области актуальны не только с точки зрения определения кадастровой стоимости, но и с точки зрения установления экологического и экономического эффекта использования земельных ресурсов. Оценка результатов опыта их использования свидетельствует о более высоком уровне достоверности и объективности полученных показателей кадастровой стоимости.

Предложено оценивать земельный потенциал АПК по ряду показателей (количественные, качественные и стоимостные) как для РФ в целом, так и для субъекта РФ (для дефиниции региональной оценки).

Проведённые исследования позволили автору впервые предложить использование результатов оценки кадастровой стоимости при формировании сельскохозяйственных землепользований, тогда как ранее при плановой экономике взаимосвязь землеустроительных и земельно-оценочных работ осуществлялась на основе балльной оценки. К действенным механизмам, влияющим на размещение и специализацию сельскохозяйственного производства, и их совершенствованию, отнесены землеустроительные регламенты наряду с сельскохозяйственными кластерами. Раскрыто содержание землеустроительного регламента.

Автором применены результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ. При организации угодий соискатель учитывал мелиоративную обустроенность сельскохозяйственных земель. Расчеты автора показали, что совершенствование организации территории севооборотов в хозяйстве на основе данных комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель обеспечит экономический эффект.

Разработанные программы для ЭВМ (Программа по расчету значений ценообразующих факторов для земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка; Программа по расчету интегрального показателя качества для моделирования кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка) могут быть использованы государственными бюджетными учреждениями для определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, что позволит повысить ее объективность и достоверность.

Результаты исследований приняты к внедрению в производство землеустроительными и кадастровыми организациями в различных субъектах РФ. Разработанные программы: программа по расчету значений ценообразующих факторов для земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка, программа по расчету интегрального показателя качества для моделирования кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка были зарегистрированы в Реестре программ ЭВМ, Федеральной службой по интеллектуальной собственности.

Реализация содержащихся в диссертации Павловой В.А. выводов и предложений позволит разрабатывать концепции экологического и социально-экономического реформирования в земельно-имущественной сфере; усилить экономический механизм регулирования использования и охраны сельскохозяйственных земель в Северо-Западном федеральном округе и на территории Российской Федерации.

Замечания по содержанию диссертации

На ряду с положительными результатами по диссертации имеется ряд замечаний:

1. В связи с тем, что предлагаемая методика комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель (с. 119-168) базируется на ранжирование ценообразующих факторов по значимости разных укладов аграрной экономики не будут ли затруднения с внедрением этой методики в рамках действующего законодательства по оценочной деятельности?
2. На с. 138, табл. 12 в матрице дополнительных природно-климатических факторов к значимым ценообразующим факторам, влияющим на кадастровую стоимость с/х земель для всех категорий с/х пользователей, автор относит показатель эродированности. Поясните почему в приведенных для КФХ множественных линейных моделей данный фактор не учитывается?
3. На с.181 диссертации в табл. 27 на основе данных Росреестра и Минсельхоза представлена динамика качественных параметров земельного потенциала АПК. Здесь необходимо было указать причины резкого уменьшения выявленных площадей обследованных земель, подверженных различным негативным процессам?
4. В пункте 5.3, где рассмотрена эффективность использования комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель в землеустройстве для оценки достоверности и обоснованности предложений желательно было представить расчеты по заявленному автором достигнутому экономическому эффекту. В диссертации (с.245) указано, что совершенствование организации территории севооборотов в хозяйстве на основе данных комплексной оценки кадастровой стоимости с/х земель обеспечит экономический эффект в размере 13.2 млн.руб.. В табл. 44 представлена сумма стоимости продукции, затраты, чистый доход, эффект, а расчетов по обоснованию их величины я не увидел.
5. Недостаточное внимание уделено ряду современных отечественных и зарубежных научных работ по теме диссертации – из 380 наименований использованных источников давность издания 280- ти составляет более 10 лет.

Указанные замечания в целом носят дискуссионный характер и не снижают положительной научной и практической значимости диссертации.

Общее заключение

Диссертация является завершенной НИР, выполнена автором самостоятельно на достаточно высоком уровне, отличается оригинальностью текста. В работе проведены научные результаты, позволяющие расценить их как решение задачи имеющей важное социально-экономическое значение для развития теории и практики оценки кадастровой стоимости с/х земель.

Диссертация отвечает критериям актуальности, новизны, теоретической и практической значимости, а также достоверности полученных результатов.

Аннотация, монографии и научные статьи автора отражают основные положения диссертации.

По совокупности используемых научных методов полученных результатов и выводов диссертация соответствует требованиям «Положения о порядке присуждения ученых степеней» ВАК РФ, а ее автор, Павлова Виктория Александровна, заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3. «Региональная и отраслевая экономика» (Экономика природопользования и землеустройства).

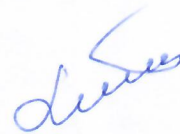
Официальный оппонент

профессор кафедры «Землеустройство и геодезия»

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный

университет архитектуры и строительства»,

доктор экономических наук, профессор



Т.И. Хаметов

19 апреля 2023 г.

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»,
440028, РФ, г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 28
E-mail: hametovt@mail.ru
<https://pguas.ru>
Телефон + 7(8412)497277, +7(927)3915352



Хаметов Т.И.
19.04.2023