

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 диссертацию 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)

Актуальность темы исследования. Проблема оценки земли в соответствии с потребностями рыночной экономики, а также в целях интеграции оценочного сообщества в мировое экономическое пространство, весьма актуальна в настоящее время.

Проблема состоит в том, что земля выступает в различной роли, оставаясь при этом важнейшим и незаменимым фактором социально-экономического развития общества. Стоимость земли как товара – это одна из наиболее востребованных экономических категорий, которая широко применялась экономической наукой на протяжении более пяти столетий. Вопросы изучения экономических и внеэкономических механизмов формирования стоимости земли относятся к числу наиболее сложных, междисциплинарных. Успешная реализация стратегии развития оценочной деятельности в Российской Федерации требует решения не только теоретико-методологических проблем, но и прикладных. Вследствие чего возникает необходимость разработки технологий применения результатов земельно-оценочных работ в практической деятельности, которые позволят адаптировать их к решениям современных социально-экономических проблем в сельском хозяйстве.

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

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций диссертационной работы подтверждается тем, что в ее основе лежат исследования отечественных и зарубежных ученых по проблеме управления земельными ресурсами АПК, оценке сельскохозяйственных земель, экономики и экологии природопользования, землепользования, законодательные и нормативные акты разного уровня.

Достоверность полученных автором результатов обусловлена широким использованием методов исследований: абстрактно-логический, диалектический, классификации, синтеза, монографических исследований, факторного и SWOT-анализа. Также использовались методы кластерного и

корреляционно-регрессионного анализа, экспертный метод, метод математического моделирования, автоматизированного проектирования.

Обоснованность выводов и рекомендаций обеспечивается использованием информационно-эмпирической базой, сформированной на основе официальных данных федеральных и региональных органов государственной власти Российской Федерации, официальных материалов Министерства сельского хозяйства, Министерства экономического развития, Росреестра. В работе использованы результаты научных исследований в области стратегического управления земельными ресурсами и оценочной деятельности.

Совокупность массивов информации обеспечила доказательную базу исследования и аргументацию научных результатов диссертационной работы, библиография которой включает 380 наименований.

Содержание диссертационной работы в полной мере отвечает заявленной теме. Цель и задачи диссертационного исследования, четко сформулированы автором для проведения заявленного тематического исследования.

В качестве достоинств работы следует отметить то, что основные теоретические и методические положения диссертации приняты к внедрению в производство при проведении земельно-оценочных работ по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области, Северо-Западного региона, Кабардино-Балкарской республики, Ставропольского края, что подтверждается актами внедрения. 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.

Обоснованность выводов и предложений подтверждается обсуждением результатов исследования на 35 научно-практических конференциях и конгрессах, монографиями, публикациями в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, и в изданиях, входящих в международные системы Web of Science, Scopus.

Личный вклад автора в получение научных результатов, изложенных в диссертационной работе.

Автор вносит вклад в развитие, дополняет теоретические и методологические положения оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Результатом ретроспективного анализа развития и становления оценочной деятельности явились систематизация и ранжирование приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель на всех этапах эволюции земельно-имущественных отношений (стр. 15-32).

В диссертации в авторском варианте предложен институциональный подход к построению оценочной деятельности, который впервые позволил рассмотреть её суть и содержание через призму двух подсистем – базовой (основополагающей) и особой, которые находятся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом (стр.33-48).

Использование сценарной техники позволило автору на основе совмещения внутренних и внешних факторов установить два возможных варианта развития оценочной деятельности в России. Анализ шансов и рисков позволил установить целесообразность развития национальной модели (стр. 49-68).

Совершенствование системы управления земельными ресурсами АПК, по мнению автора, должно осуществляться посредством системообразующих функций кадастровой оценки сельскохозяйственных земель: учетно-измерительная; распределительная; эффективного использования и охраны земель; фискальная; информационная (стр. 69-81).

Систематизация условий и факторов формирования стоимости дала автору основание включить в неё не учитываемые ранее транзакционные издержки и разработать новую методологическую модель оценки, опирающуюся на два подхода к земельно-оценочной деятельности: - оценку земли как аграрного ресурса и агроландшафта; - оценку земли как объекта инвестирования, хозяйственного использования и экономического оборота (стр. 82-117).

Предложена методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, которая базируется на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте многоукладной аграрной экономики с учётом того, что они по-разному влияют на кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель в зависимости от уклада аграрной экономики. Ранжирование ценообразующих факторов по значимости для разных укладов аграрной экономики автором предложено проводить с помощью анализа иерархий, базирующихся на экспертной оценке (стр. 119-148).

Автором предложена модернизация системы платежей за землю (дифференцирование ставок земельного налога и арендной платы в зависимости от формы хозяйствования и рентного потенциала территории, установление штрафов за земельные правонарушения с учётом данных комплексной оценки кадастровой стоимости и введение компенсационных платежей с учётом уровня инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель) (стр. 184-195).

В содержание схем землеустройства автор предлагает включить оптимизацию структуры сельскохозяйственных угодий в зависимости от рентного потенциала территории субъекта Российской Федерации путем трансформации низко продуктивных пахотных угодий (соответственно, с наименьшей кадастровой стоимостью) в кормовые угодья и меры по вовлечению неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в оборот с

учетом комплексной оценки их кадастровой стоимости. Экономический эффект при вовлечении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий депрессивных территорий Ленинградской области может составить: 14,7млн руб. от ежегодного поступления земельного налога и 1,9 млрд руб. от реализации дополнительной сельскохозяйственной продукции (стр. 196-215).

Автор продемонстрировал применение результатов комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ (стр. 231-245).

Автором предложена совокупность социальных, экономических, экологических и других показателей эффективности применения земельно-оценочных данных в системе управления земельными ресурсами АПК (стр. 246-256).

Научная новизна и практическая значимость полученных диссертантом результатов.

Научная новизна диссертационной работы состоит в том, что предложенная методология направлена на обеспечение устойчивого развития аграрной экономики с учетом современных требований.

Научная новизна диссертационной работы Павловой В.А. состоит в разработке ряда положений теоретического и прикладного характера по оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основе комплексного подхода как важнейшего института обеспечения устойчивого развития аграрной экономики, а именно:

- предложена авторская концепция классификации и группировки методов оценки сельскохозяйственных земель в основных периодах эволюционирования земельно-имущественных отношений;
- в авторском варианте использован институциональный подход к организации оценочной деятельности, позволивший рассмотреть ее суть и содержание через призму совокупности подсистем, находящихся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом;
- с использованием сценарной техники разработаны возможные варианты развития оценочной деятельности в России, установлены его условия, шансы и риски;
- формализована и адаптирована к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методологическая модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;
- разработана и апробирована методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики;
- проведена оценка земельного потенциала АПК по ряду показателей как для Российской Федерации, так и для субъекта федерации;
- разработаны технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении

земельными ресурсами АПК, которые позволят повысить эффективность системы управления в условиях курса на устойчивое развитие экономики;

- предложена интегрированная модель комплексного решения устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающаяся на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;

- усовершенствованы технологии проведения землеустроительных работ на основе применения результатов оценки сельскохозяйственных земель, позволяющие повысить экологическую и экономическую эффективность использования земель.

Предложенные в работе методология и методы комплексной оценки кадастровой стоимости позволят повысить объективность оценки земельного потенциала АПК и конкурентоспособность земли как биосферной категории при подготовке управленческих решений по её распределению и организации использования. К достоинствам работы отношу комплексное рассмотрение и обоснование теоретических и прикладных предложений по использованию оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в системе землеустройства, в частности при внутрихозяйственном проектировании.

Практическая значимость исследований Павловой В.А. заключается в предложении новых технологий использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК, таких как:

- оценка земельного потенциала АПК, основанная на количественных, качественных и стоимостных показателях;

- оптимизация структуры сельскохозяйственных угодий в зависимости от рентабельного потенциала территории субъекта федерации путем трансформации низко продуктивных пахотных угодий в кормовые угодья;

- меры по вовлечению неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в оборот с учетом комплексной оценки их кадастровой стоимости;

- упорядочение сельскохозяйственных землепользований на базе кластерного подхода;

- внутрихозяйственная организация территории сельскохозяйственных организаций и КФХ на основе использования результатов кадастровой оценки.

Предлагаемые автором технологии также могут быть внедрены в практическую деятельность государственных бюджетных учреждений с целью определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, что позволит повысить ее объективность и достоверность.

Практическая значимость проведенного Павловой Викторией Александровны исследования заключается в том, что широкое применение в практику его результатов позволит усовершенствовать систему управления земельными ресурсами АПК на всех уровнях территориального деления Российской Федерации, обеспечить их научную обоснованность.

Оценка полноты публикации основных результатов диссертационного исследования в научных изданиях. Результаты

диссертационной работы в достаточной степени освещены в 67 печатных работах, в том числе в 26 статьях - в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени доктора наук, в 4 статьях - в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus и Web of Science), а также в 5 монографиях. Получено 2 свидетельства на программы для ЭВМ.

Оценка содержания диссертации и ее завершенность.

Диссертационная работа состоит из введения, 5 глав, заключения, списка литературы и приложений. Основной текст изложен на 263 страницах машинописного текста, включает 44 таблицы, 39 рисунков, списка литературы 380 наименований и 12 приложений. Работа Павловой В.А. имеет логическую структуру и оформлена в соответствии с требованиями ВАК.

В целом считаю, что данная диссертационная работа выполнена на достаточно высоком теоретическом и методическом уровне. В ней достаточно полно представлен научный аппарат, обоснован объект и предмет исследования, четко сформулированы цель и задачи исследования, с которыми в полной мере согласованы выводы и предложения. Существенная часть научных положений и результатов исследования подкрепляется расчетами на конкретных примерах. Теоретические, методологические и практические разработки диссертационной работы имеют научную и практическую значимость, вносят определенный вклад в развитие экономической науки.

Дискуссионные вопросы и замечания по содержанию диссертации.

Несмотря на очевидные достоинства, следует отметить некоторые замечания, пожелания и рекомендации:

1. На стр. 34 автор отмечает, что земельные отношения можно рассматривать как первопричину функционирования земельно-оценочной деятельности. Земельные отношения и земельно-оценочную деятельность нельзя рассматривать с позиций причинно-следственных связей. Земельно-оценочная деятельность является одной из форм проявления земельных отношений.

2. Рассматривая дифференциацию платы за землю в качестве рычага экономического стимулирования использования земли в рамках экологической безопасности, автор предлагает ряд мероприятий, в том числе установление повышенных цен на экологически чистую продукцию (стр. 77-78). С таким подходом нельзя согласиться по целому ряду причин. В первую очередь, любая продукция должна быть экологически безопасной, а термин «экологически чистая продукция» - это продукт маркетинговых технологий, не имеющий отношения к рациональному использованию земель.

3. Рассматривая правовые аспекты регулирования современной земельно-оценочной деятельности, автор утверждает, что процесс стоимостного оценивания (алгоритмы, модели, аналитика и др.) не может

быть подвергнут стандартизации (стр. 90). Но как при таком подходе обеспечить сопоставимость результатов оценки?

4. В таблице 24 (стр. 167) представлены удельные показатели стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области рассчитанные по разным методикам: по принятой методике – 10,6 руб/кв. м.; по предложенной - 70,7 руб/кв. м.; рыночная – 311,5 руб/кв. м.

Представленные результаты отличаются друг от друга в разы, что может свидетельствовать только о том, что применялись разные методики, и не является доказательством утверждения автора о связи стоимости со степенью заинтересованности сельхозпроизводителей в обрабатывании земли.

5. Предлагаемая автором дифференциация ставок земельного налога и арендной платы в зависимости от формы хозяйствования (стр. 189 - 192) недостаточно обоснована. Такой подход нарушает принципы равенства форм хозяйствования, эти формы могут часто меняться по разным причинам, в том числе и ради оптимизации системы налогообложения.

Данные замечания не снижают общей ценности и качества выполненной диссертационной работы, и могут быть учтены автором в дальнейших научных исследованиях.

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) и соответствует 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.

Основные положения работы отражены в авторских публикациях и представлены в автореферате. Содержание автореферата соответствует основным научным положениям, изложенным в диссертационной работе. Имеющиеся опубликованные научные труды отражают основные положения, выносимые на защиту.

Диссертационная работа Павловой Виктории Александровны на тему: «Оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами АПК» по совокупности результатов, их научной новизне, теоретической и практической значимости является законченной научно-квалификационной работой, в которой решена научная проблема, имеющая важное социально-экономическое значение.

Диссертация соответствует требованиям п. 9-14 Постановления Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842 «О порядке присуждения ученых

степеней (вместе с «Положением о присуждении ученых степеней»), предъявляемым к диссертациям, 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

доктор экономических наук

Тарасов А.С.

8 мая 2023 г.

ФГБУ ГЦАС «Ростовский» Алексей Сергеевич Тарасов - главный специалист отдела геоинформационных систем. Доктор экономических наук по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство), доцент. Адрес: Российская Федерация, 346735, Ростовская область, Аксайский район, п. Рассвет, улица Институтская, 2. Тел.: +7(863-50)3-71-29, E-mail: al.tar@mail.ru.

Подпись Тарасова Алексея Сергеевича заверяю:

Специлист по кадрам

ФГБУ ГЦАС «Ростовский»



Е.Д. Петровская