

## ОТЗЫВ

**официального оппонента, доктора экономических наук, профессора Сагайдака Александра Эрнестовича на диссертацию Быковой Елены Николаевны на тему: «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленную на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика**

### *Актуальность избранной темы*

В современных условиях особую актуальность приобретает совершенствование оценки стоимости земельных ресурсов как важнейшего фактора развития рынка земли и повышения эффективности функционирования народного хозяйства страны в целом.

В связи с этим важное значение имеет учет в данном процессе влияния негативных инфраструктурных экстерналий, чему и посвящена данная диссертационная работа.

Исследование негативных инфраструктурных экстерналий является новым направлением научной мысли как в сфере земельных отношений в целом, так и в оценке стоимости земли в национальной экономике, в частности.

Несмотря на имеющиеся труды отечественных и зарубежных экономистов, посвященные исследованию вышеуказанной проблемы, в настоящее время остаются нерешенными вопросы интернализации негативных инфраструктурных экстерналий, что находит свое выражение: в недостаточной подготовке информационной наполняемости ЕГРН сведениями о зонах с особыми условиями использования территории; необходимости разработки и корректировки законодательно-правовых актов, регламентирующих возмещение убытков в связи с ограничением прав собственности на земельные участки; отсутствием теоретического и методологического обоснования, а также практических подходов к оценке

ОТЗЫВ

1

ВХ. № 506-9 от 17.11.21  
АУ УС

земель, установлению земельного налога, определению других платежей за землю с учетом влияния данного фактора.

В связи с этим тему рассматриваемой диссертационной работы следует признать весьма актуальной.

#### *Краткое содержание работы*

Представленная диссертационная работа состоит из введения, пяти глав, заключения, библиографического списка, а также приложений. Данная диссертация содержит 380 страниц машинописного текста, 48 рисунков, 35 таблиц, список литературы, включающий 319 наименований и 21 приложение, представленных на 84 страницах.

Структура рассматриваемой диссертационной работы является логичной и обоснованной, отражает методологию проведенного соискателем научного исследования.

В первой главе рассматриваемой диссертационной работы «Теоретико-методологические подходы к оценке экстерналий в системе земельных отношений» автор исследовал современную систему земельных отношений; социально-экономическую оценку земельных ресурсов в ракурсе формирования парадигмы стоимости земли в экономической теории; сущность и механизм возникновения негативных инфраструктурных экстерналий; методы государственного регулирования негативных инфраструктурных экстерналий.

Во второй главе представленной диссертационной работы «Инфраструктура как фактор формирования и развития ресурсного потенциала и оценки территорий» соискателем были исследованы закономерности формирования и развития ресурсного потенциала территории; среда обитания человека в процессах цивилизационного развития мирового хозяйства; инженерное оборудование территории как инфраструктурный фактор развития ресурсного потенциала территории.

В третьей главе рассматриваемой диссертационной работы «Концепция оценки земель с обременениями в использовании» автор исследовал

проблемы классификации обременений и ограничений на землю; влияние зон с особыми условиями использования земель на хозяйственную деятельность, а также разработал принципы и методику оценки земель с обременениями в использовании; обосновал применение дифференцированного подхода к оценке негативных инфраструктурных экстерналий для определения стоимости земель в различных хозяйственных условиях.

В четвертой главе данной диссертационной работы «Методы оценки негативных инфраструктурных экстерналий в разных хозяйственных условиях формирования земельных отношений в целях перераспределения земельного налогообложения» диссертант обосновывал использование альтернативных методов учета зон с особыми условиями использования территории при массовой оценке земель, а также предложил методы оценки влияния зон с особыми условиями использования территории на стоимость земель в условиях депрессивного, малоактивного, активного земельного рынка.

В пятой главе представленной диссертационной работы «Методические подходы к индивидуальной оценке земель в зонах с особыми условиями использования территории» соискатель разработал коэффициенты регламента в условиях индивидуальной оценки земельных участков; представил методики расчета стоимости земельных участков с учетом пространственных недостатков в условиях наличия зон с особыми условиями использования территории, а также определения убытков, вызванных наличием на земельном участке зон с особыми условиями использования территории.

*Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций*

Обоснованность положений, выводов и рекомендаций рассматриваемой диссертационной работы, подтверждается, прежде всего, научно обоснованной методологией проведения диссертационного исследования, что явилось результатом тщательного изучения и анализа соискателем трудов отечественных и зарубежных экономистов по проблемам

земельных отношений, оценки земельных ресурсов, учета экстерналий при определении стоимости земельных участков.

Основные положения и выводы данной диссертационной работы были опубликованы в научных изданиях, в том числе зарубежных, а также представлены на всероссийских и международных научных и научно-практических конференциях.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в представленной диссертационной работе подтверждается их апробацией и практическим внедрением в работу ООО «Лаир» (акт внедрения от 12 февраля 2018 г.), ООО «Румб» (акт внедрения от 9 октября 2013 г.), СПбГБУ «Городское управление кадастровой оценки» (акт внедрения от 17 мая 2018 г.).

Результаты данного диссертационного исследования используются в учебном процессе Санкт-Петербургского горного университета в рамках преподавания учебной дисциплины «Методическое обеспечение государственной кадастровой оценки», а также при проведении научно-исследовательских работ.

#### *Достоверность и научная новизна*

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций представленной диссертационной работы обусловлена использованием в ней данных Федеральной службы государственной статистики (Росстата), Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), АИС «Мониторинг рынка недвижимости», РГИС Санкт-Петербурга, архива Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление кадастровой оценки», отчетов о кадастровой оценке, подготовленных в процессе проведения предыдущего ее тура, информации из сообщений официальных органов и деловых СМИ, а также других информационных источников, а также проведением многочисленных экономических расчетов и моделированием исследуемых экономических процессов, примерным совпадением полученных результатов оценки обремененных земель,

осуществленных соискателем, с реальными ценами сделок по ним, как в условиях массовой, так и индивидуальной экономической оценки.

Научная новизна диссертационной работы заключается в следующем:

- разработке концепции ценности территории, имеющей народнохозяйственное значение, методологическим основанием которой является инфраструктурная составляющая, обуславливающая эффективность использования природных свойств и ресурсов, с одной стороны, и востребованность земельных ресурсов – с другой. Важнейшие ее элементы, в отличие от существующих ранее концепций, увязаны с влиянием инфраструктурных экстерналий, направленных на изменение (повышение или снижение) стоимости земельных ресурсов;

- разработке организационно-экономического механизма регулирования использования земельных ресурсов, включающего организационные, экономические, технические, правовые, социальные и экологические мероприятия и позволяющего снижать воздействие негативных инфраструктурных экстерналий;

- выявлении социально-экономической природы возникновения в системе земельных отношений негативных инфраструктурных экстерналий, структура которых включает потери, вызванные режимными ограничениями, последствиями пространственного и экологического характера, в том числе упущенную выгоду правообладателей земельных ресурсов;

- определении закономерности формирования и развития ресурсного потенциала территории, критерием которого являются природные условия, преобразованные развитием инфраструктуры;

- определении и систематизации последствий правового, экономического, технологического, экологического и социального характера установления зон с особыми условиями использования территории, снижающих эффективность использования земельных ресурсов в различных сферах деятельности;

- формировании экономического механизма регулирования хозяйственного перераспределения земельных ресурсов, обеспечивающего достижение социально справедливого баланса в природохозяйственной системе, а также внутриотраслевых и межотраслевых частных и публичных интересов в условиях существования негативных инфраструктурных экстерналий;

- разработке общей методики социально-экономической оценки земельных ресурсов, обремененных зонами с особыми условиями использования территории, предусматривающей учет показателей, состав которых зависит от вида оценки (массовая или индивидуальная) и вида использования земельных ресурсов;

- разработке методов оценки негативных инфраструктурных экстерналий, возникающих в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, для массовой социально-экономической оценки земельных ресурсов в условиях отсутствующей, слабой и высокой рыночной активности в системе земельных отношений. Эти методы формируют механизм, позволяющий обеспечить государственное регулирование земельных отношений и достижение социальной справедливости в системе налогообложения;

- разработке методов экономической оценки стоимости земель, реализованные на примере сельскохозяйственного вида использования, учитывающих негативные инфраструктурные экстерналии и различающихся вводимыми коэффициентами на пространственные недостатки, возникающие в связи с режимобразующими объектами и их зонами;

- разработке метода определения коэффициента конфигурации, учитывающего дополнительные затраты на обработку земельных ресурсов как сельскохозяйственных предприятий, так и частных индивидуальных хозяйств. Особое внимание уделено определению негативных последствий использования земельных ресурсов приусадебного землепользования.

Практические результаты работы заключаются в следующем:

1. Рассчитаны коэффициенты регламента в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, которые могут быть использованы для определения размера земельного налога и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного использования;

2. Обоснованы размеры частей, считающиеся мелкоконтурными применительно для земель сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, а также садовых и огородных земельных участков, образуемые режимобразующими объектами и их зон с особыми условиями использования территории ;

3. Предложены формулы экономической оценки стоимости сельскохозяйственных земель с учетом пространственных недостатков и компенсации ограничений и запретов деятельности при возникновении последствий установления зон с особыми условиями использования территории;

4. Разработан способ определения коэффициентов ограничения хозяйственной деятельности в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, который основан на учете степени покрытия такими зонами и соотношении полученных методом сравнения продаж рыночных стоимостей обремененных зоной и свободных от таких обременений земельных участков;

5. Модифицирован процесс расчета реального ущерба правообладателей обремененных сельскохозяйственных земель, вызванного режимобразующими объектами и их зон с особыми условиями использования территории.

Результаты диссертационного исследования могут быть использованы при разработке схем территориального планирования, для государственного надзора в области охраны окружающей среды и природопользования, для контроля выполнения регламента территории, а также в процессе индивидуальной и кадастровой оценки земель.

*Замечания*

Отмечая высокий научный уровень исследования, его практическую и теоретическую значимость, следует отметить, что рассматриваемой диссертационной работе имеют место определенные недостатки, спорные положения и редакционные погрешности.

1. Автору диссертационного исследования в теоретическом плане следовало бы более последовательно придерживаться неоклассической концепции формирования негативных инфраструктурных экстерналий, не отвлекаясь на проблемы классической школы политической экономии, например, на во многом надуманную проблему определения сущности и соотношения категорий «стоимость» и «ценность», что является предметом рассмотрения экономической теории, а также на проблему формирования абсолютной ренты в сельском хозяйстве (с.30).

2. Данное диссертационное исследование во многом бы выиграло, если бы соискатель усилил бы в своей работе трактовку земельного рынка в качестве рынка несовершенной конкуренции, а также уделил бы внимание кейнсианской концепции, обосновывающей роль и значение государства как регулятора рыночных отношений.

3. На оси Y рисунка 1.3 «Кривая спроса и предложения на рынке земли» (с.30) автору следовало бы, по нашему мнению, показать не величину земельной ренты, а цену земли, которая выступает в качестве капитализированной земельной ренты.

4. Диссертанту на рисунке 1.10 «Структурная схема формирования стоимости земли» (с.49) в затратную часть стоимости земли наряду с затратами на создание инфраструктуры было бы целесообразно включить также затраты капитала на формирование «искусственного» плодородия почвы, что особенно актуально для земель сельскохозяйственного назначения.

5. На с. 185 диссертации (рис. 4.2) диссертации автором представлены этапы определения коэффициента регламента в условиях депрессивного рынка экспертно-аналитическим методом, но, по-нашему



мнению, первый и второй этапы следовало бы поменять местами, поскольку значимость зон с особыми условиями использования территории можно обосновать только после определения вида использования оцениваемых земель.

6. На с. 172 диссертационной работы не указано по каким критериям определялось количество кластеров активности сделок с земельными участками.

7. Требуют более детального обоснования размеры «мелконконтурного» земельного участка, предложенные соискателем для сельскохозяйственных предприятий и хозяйств населения (с.238-239).

8. Новым и интересным подходом во второй главе диссертационного исследования «Инфраструктура как фактор формирования и развития ресурсного потенциала и оценки территорий» (п. 2.4., с.114-124) является предложенная соискателем функция комплексной оценки территории, основным оценочным фактором которой выступает инженерное оборудование территории (инфраструктурный фактор). Однако автор не рассматривает данное положение как научную новизну и не проводит исследование в данном направлении.

9. В диссертации следовало бы более рельефно показать соотношение и взаимосвязь экономической оценки земли и ресурсного потенциала территории.

10. В диссертационной работе, по нашему мнению, имеются некоторые редакционные погрешности. Так, например, название рисунка 1.4 (б) не завершено (с.32). Вместо термина «личных подсобных хозяйств» (с.182), по нашему мнению, более обоснованным было бы использование дефиниции «хозяйства населения», принятую Росстатом. На с.42 соискатель применяет в тексте выражение «директивной экономики СССР», хотя более правильным, по нашему мнению, было бы использование термина «плановой экономики СССР». На с.73 вместо выражения «несовершенного рынка»

более обоснованным выглядело бы употребление термина «рынка несовершенной конкуренции».

Следует подчеркнуть, что вышеуказанные замечания не снижают общей ценности выполненного соискателем диссертационного исследования, которое, по нашему мнению, представляет собой поисковую, инновационную, новаторскую, хотя подчас и дискуссионную работу, имеющую определенное теоретическое и практическое значение.

Автореферат диссертации отражает основные положения работы. Авторские публикации отвечают тематике исследования. Количество публикаций, выступает достаточным для освещения материалов диссертации, уровень опубликования результатов исследования – достаточный.

Таким образом, диссертация является завершенной научно-квалификационной работой, содержащей решение важной проблемы оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов с целью интенсификации их рыночного оборота и справедливого распределения налогового бремени в виде кадастровой стоимости между правообладателями режимных объектов и земельных участков, обремененных зонами с особыми условиями использования территории.

Теоретические и практические положения диссертации тщательно аргументированы, обладают значимостью, отличаются обоснованностью и достоверностью, а также новизной в сравнении с материалами ранее опубликованных работ по проблематике диссертации.

Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 49 печатных работах, в том числе в 11 статьях - в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой доктора наук (далее – Перечень ВАК), в 10 статьях - в изданиях, входящих в

международные базы данных и системы цитирования (SCOPUS и Web of Science); в 1 монографии; получен 1 патент

Диссертация «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленная на соискание ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика, соответствует требованиям раздела 2 «Положения о присуждении ученых степеней» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет», утвержденного приказом ректора Горного университета от 20.05.2021 № 953 адм, а ее автор – Быкова Елена Николаевна – заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика.

Официальный оппонент,  
заведующий кафедрой экономики и  
организации сельскохозяйственного  
производства ФГБОУ ВО

«Государственный университет по землеустройству»

доктор экономических наук,

профессор \_\_\_\_\_ Сагайдак Александр Эрнестович

Тел.: +7(926)510-21-20

e-mail: asagaydak2014@mail.ru

« 10 » *октябрь* 2021 г.

Подпись Сагайдака Александра Эрнестовича заверяю

Ученый секретарь ФГБОУ ВО «Государственный университет по  
землеустройству» \_\_\_\_\_ Т.А.Астахова

105064, Москва, улица Казакова, 15 Федеральное государственное  
бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Государственный университет по землеустройству»

