

ОТЗЫВ

официального оппонента, доктора экономических наук, доцента Кресниковой Надежды Ивановны 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 темы диссертационного исследования. Реализация государственной стратегии в области социально-экономического и пространственного развития страны во многом связана с вопросами рационального использования земельных ресурсов и экологии. Не случайно одним из основных принципов земельного законодательства, закрепленным Земельным кодексом Российской Федерации, является приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества (пп. 2 п. 1 ст. 1). Согласно указанному принципу владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Обеспеченность земельных ресурсов объектами инфраструктуры (дороги, мелиоративные конструкции, полезащитные сооружения, системы водоснабжения т.д.) несут за собой определенные положительные экстерналии (внешние эффекты) для третьих лиц. Однако экстерналии не везде действуют с одинаковой эффективностью. Проявляется и их негативное влияние, ведущее к снижению полезности или прибыли указанных лиц.

Таким образом, экстерналии – это весьма широкая тема. Поэтому оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов как объект научного исследования *в силу своей актуальности* привлекает внимание не только отдельных ученых, но и целые научные коллективы, работающие в сопряженных областях знаний (экономика и цифровизация землепользования, управление земельными ресурсами, история земельных отношений и др.).

ОТЗЫВ

Вх. № 576 -9 от 14.12.21
АУ УС

В настоящее время предпринимается попытка применения новых возможностей в области оценки стоимости земельных ресурсов, а именно – создание системы ее информационного обеспечения на основе использования цифровых технологий и больших массивов данных. При этом должны сохраниться экономическая эффективность и социальное равновесие в сфере землепользования.

Вместе с тем приходится признать, что экономическая наука, ее институты и отдельные ученые, хотя и уделяют немало внимания исследованиям различных аспектов негативного влияния инфраструктурных экстерналий на определение ценности земельных ресурсов, не смогли пока обеспечить разработку развернутой теоретической концепции стратегического становления оценочной деятельности в сфере применения экономическими субъектами земельных ресурсов.

Все вышесказанное определяет *высокую степень актуальности* темы данного диссертационного исследования, значимость его теоретической направленности и практического вклада в решение проблем оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации. Автор, Быкова Елена Николаевна, следующим образом определила *цель* исследования (с. 8): «... разработка методологии оценки негативных инфраструктурных экстерналий, снижающих стоимость земельных ресурсов в зонах с особыми условиями использования территории, в разных условиях рыночной активности земельных отношений».

В данной формулировке установлен ключевой аспект всего исследования – создание методологии оценки негативных инфраструктурных экстерналий в зонах с особыми условиями использования территории.

Для достижения поставленной цели в работе определены (сс. 9 – 10) и решены весьма конструктивные исследовательские *задачи*. В частности, разработаны теоретико-методологические подходы к оценке экстерналий в системе земельных отношений (сс. 19 – 87). Установлены роль и содержание инфраструктуры как фактора формирования и развития ресурсного потенциала и оценки территории (сс. 88 – 125). Сформулирована концепция оценки земель с

обременениями в использовании (сс. 126 – 175). Определены методы оценки негативных инфраструктурных экстерналий в разных хозяйственных условиях формирования земельных отношений в целях перераспределения земельного налогообложения (сс. 176 – 223). Предложены методические подходы к индивидуальной оценке земель в зонах с особыми условиями использования территории (сс. 224 – 249).

В целях решения поставленных задач использован корректный, расширенный собственными разработками автора инструментарий и репрезентативная статистическая, эмпирическая и монографическая информация, посвященная оценке негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

Объективно оценены научные достижения в заданной области других авторов, запросы практики на совершенствование мероприятий по выявлению негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов. Список использованной литературы, включая электронные ресурсы и труды российских и зарубежных специалистов, содержит 319 наименований.

Методы и результаты диссертационного исследования автора прошли необходимую *апробацию*. Они докладывались и обсуждались на 19-и международных и отечественных тематических научно-практических конференциях, проводимых в 2012 – 2020 гг. Результаты диссертационной работы в достаточной степени освещены в 49 печатных работах, в том числе в 11 статьях – изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени доктора наук, в 10 статьях – в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (SCOPUS и Web of Science). Получен 1 патент.

Диссертационная работа состоит из введения, пяти глав, заключения, библиографического списка и приложений. Основное содержание изложено на 294 страницах компьютерного текста (без приложений), который включает иллюстрации (таблицы и рисунки). Выводы и предложения в заключительной части диссертации адекватно отражают результаты исследования, обладают теоретико-

методологической значимостью для экономической науки и практической направленностью в целях применения в сфере оценки землепользования.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций.

Изученный, проанализированный и обобщенный большой объем статистических материалов, разнообразный аналитический аппарат, которым пользовалась Быкова Елена Николаевна, знания, которые демонстрирует автор в части обоснования методологических предложений, объективно усиливают аргументацию научных заключений, полученных в процессе исследования. Основные положения работы и рекомендации автора проиллюстрированы примерами и подкрепляются соответствующими расчетами. *Достоверность* научных положений диссертации обеспечивается также корректным использованием теоретических и экспериментально-расчётных методов получения итоговых результатов, обоснования выводов и рекомендаций.

Научная новизна диссертации определяется, во-первых, реализованными в исследовании, оригинальными методологическими приемами, системным применением разнообразных методов и моделей для оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов, во-вторых, разработанной концепцией ценности территории в современных условиях природопользования.

Авторское определение десяти положений, обладающих признаками научной новизны, достаточно аргументировано (с.с. 12 – 14). Особый научный интерес представляют следующие результаты, содержащие элементы научной новизны.

Первое. Установлена социально-экономическая природа возникновения в системе земельных отношений негативных инфраструктурных экстерналий, вызванных режимными ограничениями, создающими потери, в том числе упущенную выгоду, правообладателей земельных активов.

Второе. Разработана методика социально-экономической оценки земельных ресурсов для зон с особыми условиями использования территории. Указанная методика оперирует данными, состав которых зависит от типа оценки и вида использования земельных ресурсов.

Третье. Усовершенствованы и апробированы методы экономической оценки стоимости земель сельскохозяйственного использования, которые позволяют учитывать негативные инфраструктурные экстерналии, возникающие по причине размещения режимобразующих объектов с особым порядком землепользования.

Основные научные результаты диссертационного исследования и их значимость для науки и практики. Исследовав закономерности формирования и развития ресурсного потенциала территории (с. 88 – 94), Быкова Е.Н. классифицировала обременения и ограничения на землю (с. 126 – 133), установила особенности хозяйственной деятельности в зонах с особыми условиями использования земель (с. 134 – 155), определила принципы и методику оценки земель с обременениями в использовании (с. 156 – 166). Тем самым автор расширила теорию и методологию отрицательных экстерналий в сфере землепользования и внесла определенный *личный вклад* в разработку научной проблемы оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

Существенным научным вкладом в методологию исследования проблемы оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов следует признать разработку методов такой оценки в разных хозяйственных условиях формирования земельных отношений для перераспределения земельного налогообложения (с. 176 – 223).

Предлагаемые автором теоретико-методологические концепции и модели оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов могут быть использованы для углубления теории оценки земель. Основные практические результаты диссертационного исследования, а также апробированные методы и модели целесообразно использовать в целях повышения эффективности кадастровой деятельности при государственной кадастровой оценке земельных активов. Методические разработки автора диссертации могут найти применение в системах высшего экономического образования, а также в бизнес-образовании, в практике работы различных систем повышения квалификации, в деловых играх и тренингах.

Все решенные Быковой Е.Н. задачи в процессе проведения исследования, которое следует признать логичным и завершенным, позволили ей сформулировать выводы и предложения по совершенствованию оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

Автору следует обратить внимание на следующие **замечания и рекомендации.**

1. Описывая в докторской диссертации собственные наработки, автор должен исключить внутреннюю противоречивость положений исследования или наличие несогласованности его различных структурных частей.

В представленной диссертации для исключения неверной интерпретации терминов и выражений необходимо было четко и системно определить самые важные, содержательные понятия, используемые для целей данной работы (например, «земельные ресурсы», «территории», «ресурсный потенциал территории», «рыночная активность земельных отношений» и прочие понятия).

2. Автор часто подменяет понятия «земля» и «земельный участок» (см., например, 5-ую главу). Несмотря на то, что «земля» – многозначный термин, это разные понятия.

Одним из принципов земельного законодательства является учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, ... (пп.1 п.1 ст.1 Земельного кодекса РФ).

С другой стороны, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. ... (п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Таким образом, земля – это природный ресурс, а земельный участок – это недвижимая вещь. Эти особенности земли и земельного участка в недостаточной

степени учтены в процессе оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

3. В любом случае определения оценочной стоимости все расчетные процедуры базируются на анализе исходной информации, которая обладает наибольшей ценностью в процессе оценки, включая и оценку негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

В рассматриваемой диссертации следовало бы, во-первых, классифицировать используемую информацию (например, нормативно-справочная, рыночная по ценам, рыночная по количеству сделок, правовая и т.д.), во-вторых, систематизировать информационные источники расчетов в зависимости от применяемых методов оценки.

Общее заключение. Перечисленные выше недостатки диссертации не противоречат общей положительной оценке работы и не лишают научного интереса и практической значимости те разделы, в которых рассматриваются конкретные проблемы оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов.

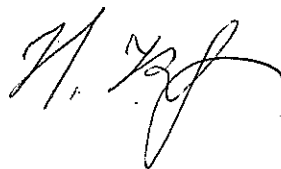
В целом диссертация Быковой Е.Н. представляет собой законченную логично изложенную научную работу, для выполнения которой использовались современные методы исследования. Диссертационная работа имеет внутреннее единство, содержит совокупность оригинальных результатов, новых положений, свидетельствующих о личном вкладе диссертанта в разрабатываемую проблему.

Диссертационное исследование и его научные результаты соответствуют области исследования специальности ВАК 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика. Автореферат и опубликованные научные работы соискателя отражают основное содержание диссертации. Выводы и предложения диссертационной работы в основном обоснованы, соответствуют решаемым задачам, изложены достаточно полно и базируются на результатах выполненных автором исследований.

Диссертация Быковой Елены Николаевны на тему: «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,
и.о. зав. кафедрой управления
недвижимостью и развитием
территорий Московского
государственного университета
геодезии и картографии,
доктор экономических наук, доцент



Кресникова Надежда Ивановна

Тел.: 8 916 213 70 67

e-mail: nadejda-ik@mail.ru

« 10 » декабря 2021 г.

Подпись руки

Кресниковой А.И.

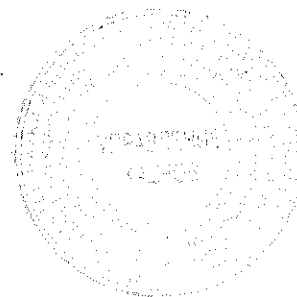
заверяю

А.И.

Специалист

по кадровой работе УК

Носина С.Ю.



Официальный адрес организации – места работы оппонента: 105064, г. Москва, Гороховский пер., дом 4 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии»