

## ОТЗЫВ

официального оппонента – доктора экономических наук, профессора Плотникова Владимира Александровича – 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 исследования.* В современных экономических условиях взаимозависимости, возникающие в земельных отношениях, настолько сложны, что достаточно трудно определить или оценить множество связанных с их организацией компромиссов. Дело в том, что та или иная организация этих отношений может либо снизить, либо повысить экономическую ценность окружающих земель. И указанные исходы не всегда очевидны, они зависят от множества факторов. С этой проблемой сталкиваются многие страны, поскольку внешние эффекты всех видов являются неизменной чертой любого развития недвижимости, в том числе земли, в развитых обществах.

В настоящее время государственная политика нашей страны направлена на стимулирование устойчивого развития, понимаемого нами в двух смыслах – как следование концепции Sustainable Development, с одной стороны, и как обеспечение непрерывности и стабильности темпов экономического роста, с другой стороны. Достижение этих целей невозможно без организации рационального, полного и эффективного использования территории на основе регулируемой государством системы, которая играет особую роль при пространственном размещении хозяйствующих субъектов.

Согласно Указу Президента РФ от 16.01.2017 г. № 13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года», реализацию государственной политики в области социально-экономического и стратегического пространственного развития страны определяет инфраструктура. Национальные проекты по развитию инфраструктуры необходимы для достижения максимальных результатов в развитии высокотехнологичной экономики, за счет чего повысится производительность труда и на этой основе – условия и уровень жизни общества в целом.

С позиции интересов государства и общества развитая инфраструктура обеспечивает инвестиционную привлекательность территории и иные экономические преимущества, с позиции же интересов отдельных правообладателей конкретных земельных участков, она создает негативные экстерналии, изучение которых и проблем их регулирования является актуальным вызовом современности, поскольку они оказывают значительное влияние на эффективность функционирования конкретного землепользователя.

Предпосылки возникновения и развития процесса интернализации таких внешних эффектов, выражающихся в установлении для режимобразу-

ОТЗЫВ

ВХ. № 505-9 от 17.11.21  
АУ УС

ющих объектов (инфраструктуры) зон с особыми условиями использования территории, в настоящее время только создаются, при этом не сформированы подходы, позволяющие оценить их влияние на стоимость земельных ресурсов. Поэтому цель диссертационной работы Быковой Е.Н. – разработка методологии оценки негативных инфраструктурных экстерналий, снижающих стоимость земельных ресурсов в зонах с особыми условиями использования территории, в разных условиях рыночной активности земельных отношений, имеет важное теоретическое и практическое значение и позволяет утверждать, что тема диссертации актуальна.

*Степень обоснованности* научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, определяется, прежде всего, применением достоверных исходных данных из Автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости», Региональной информационной системы Санкт-Петербурга, архива Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление кадастровой оценки», отчетов о кадастровой оценке, подготовленных в процессе проведения предыдущего ее тура, и др.

Автор опирается на актуальные инновационные разработки российских и зарубежных ученых по теме исследования, что подтверждает убедительность научных положений. Объективность предлагаемых методов в случае, если это возможно, доказывается верификацией полученных результатов оценки обремененных земель с реальными ценами сделок по ним. Достоверность и обоснованность результатов обусловлена как необходимым объемом статистической информации по изучению факторов и их параметров, так и показателями качества полученных моделей.

Весомость результатов и выводов подтверждается публикациями в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России и входящих в базы данных Scopus и Web of Science, а также апробациями на международных и российских конференциях и симпозиумах.

В работе проанализированы современные законодательные и нормативные акты Российской Федерации, ведомственные нормативные акты, регламентирующие установление и регламент зон с особыми условиями использования территории, а также оценочную деятельность в целом, что обеспечило обоснованность и достоверность результатов диссертационного исследования.

Проведенное исследование основано на комплексном подходе к изучению проблемы оценки негативных инфраструктурных экстерналий, включающем и теоретическую основу, и разработку методологии оценки в разных условиях активности рынка. Для достижения поставленной цели автор последовательно решил следующие задачи:

- выявлены закономерности подхода науки и практики в интерпретации содержания стоимости земель исходя из современных социально-экономических условий формирования рациональной среды обитания на базе исследования концептуальных направлений теорий ценности (стр. 48-62);

- определены последствия реального воздействия обременений в использовании на хозяйственную деятельность, возможную для осуществле-

ния, на примере земель сельскохозяйственного использования (стр. 65-66, 69-70, 156-157);

- выявлена экономическая природа возникновения в системе земельных отношений инфраструктурных экстерналий (стр. 66-71), сформулировано понятие (стр. 65-66) и дана структура негативных инфраструктурных экстерналий, возникающих в связи с наличием режимобразующих объектов и влиянием их зон с особыми условиями использования территории на стоимость земельных ресурсов (стр. 68-69);

- конкретизированы условия осуществления процесса рационального природопользования (стр. 74) и методы государственного регулирования использования земельных ресурсов (стр. 78-83);

- систематизированы закономерности формирования и развития ресурсного потенциала территории (стр. 88-95), выявлено влияние факторов производственной и социальной инфраструктуры на рациональное природопользование (стр. 98, 101-114);

- сформирован механизм регулирования хозяйственного оборота и перераспределения земельных ресурсов для достижения баланса частных и публичных интересов (стр. 80-83), а также структура реализации государственных функций, обеспечивающих работу этого механизма (стр. 80-82);

- разработаны методические положения оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости обремененных зонами с особыми условиями использования земель (стр. 156-167), в частности – разработан алгоритм социально-экономической оценки земель, обремененных зонами с особыми условиями использования территории (стр. 163-164).

Соискатель в диссертационном исследовании аргументировано доказал, что для России характерна неоднородность рыночной активности земельных отношений, на основе чего обосновано применение дифференцированного подхода к оценке негативных инфраструктурных экстерналий в разных условиях. В исследовании решена задача разработки методов оценки влияния зон с особыми условиями использования территории на стоимость земельных ресурсов для массовой социально-экономической оценки (стр. 182-221) и индивидуальной экономической оценки (стр. 230-244) в разных условиях рыночной активности земельных отношений.

*Достоверность и научная новизна положений диссертации.* Основные положения и научные результаты диссертационного исследования были представлены соискателем и получили одобрение на 19 всероссийских и международных научных конференциях и симпозиумах, в том числе за рубежом; нашли свое отражение в монографии и 49 печатных работах, в том числе 11 статьях в изданиях, рекомендованных ВАК, 10 статьях в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования Scopus и Web of Science; получен 1 патент.

Некоторые положения диссертационного исследования использованы при выполнении научно-исследовательских работ, финансируемых Минобрнауки России, Правительством Санкт-Петербурга, Германской службой академических обменов.

Достоверность также подтверждается непротиворечивостью постановок задач и корректным выбором инструментария их решения, правильным выбором исходных данных, авторскими расчетами и апробацией результатов исследования, непротиворечивостью результатов и их корреляцией с результатами международных исследований.

Положения и результаты научного исследования внедрены в практическую деятельность ООО «Лаир», ООО «Румб», СПбГБУ «Городское управление кадастровой оценки», а также в учебный процесс Санкт-Петербургского горного университета. Все это подтверждено актами внедрения, копии которых содержатся в Приложении III к диссертации.

Научная новизна положений диссертационного исследования заключается в следующем:

1. Разработана концепция ценности территории, важнейшие элементы которой, в отличие от существующих концепций, увязаны с влиянием инфраструктурных экстерналий, направленных на изменение (повышение или снижение) стоимости земельных ресурсов.

2. Разработан оригинальный организационно-экономический механизм регулирования использования земельных ресурсов, позволяющий снижать негативные инфраструктурные экстерналии.

3. Выявлена социально-экономическая природа возникновения в системе земельных отношений негативных инфраструктурных экстерналий, выделение которых основано на учете новых факторов.

4. Определены закономерности формирования и развития ресурсного потенциала территории, особенностью авторского подхода является явный учет региональных особенностей.

5. Определены и систематизированы последствия установления зон с особыми условиями использования территории, снижающие эффективность использования земельных ресурсов в различных сферах деятельности, новизной обладает авторское описание механизма взаимного влияния режимов землепользования и экономического развития.

6. Сформирован экономический механизм регулирования хозяйственного перераспределения земельных ресурсов, отличие которого состоит в учете существования негативных инфраструктурных экстерналий.

7. Разработана методика социально-экономической оценки земельных ресурсов, обремененных зонами с особыми условиями использования территории, а также представлены методы оценки негативных инфраструктурных экстерналий, отличие которых состоит в возможности их использования для массовой оценки земель в условиях разной рыночной активности.

8. Предложены методы экономической оценки стоимости земель (на примере сельскохозяйственного использования), учитывающие негативные инфраструктурные экстерналии и пространственные недостатки, возникающие в связи с режимобразующими объектами и их зонами.

Положительно оценивая оппонируемую работу в целом, хотелось бы отметить ряд замечаний:

1. В настоящее время в экономической науке и хозяйственной практике широко обсуждаются возможности внедрения смарт-контрактов в рамках государственной программы «Цифровая экономика», автор о них упоминает на стр. 35 диссертации, но конкретных предложений по возможности использования их на земельном рынке не дает. Между тем, использование смарт-контрактов позволило бы, по мнению официального оппонента, решить ряд описанных в диссертации проблем эффективными инновационными способами.

2. Несомненным достоинством представленной диссертации является разработка теоретической концепции ценности территории (стр. 49), вместе с тем не совсем понятно, как автор соотносит категории «ценность» и «стоимость» земли.

3. На стр. 78 автор в качестве методов интернализации негативных инфраструктурных экстерналий рассматривает метод перевода земельного участка в другую категорию земель (в случае невозможности использования земель при наличии зон с особыми условиями использования территории), а также в случае ограниченной возможности использования земель – метод изменения границ земельного участка за счет смежных территорий. Но далее по тексту эти методы больше не фигурируют, хотя и могут быть применены в современных условиях, снизив воздействие инфраструктуры на стоимость земель. В целом, эти методы требуют более детальной проработки и описания.

4. В работе недостаточно внимания уделено концепции устойчивого развития, в частности – не проанализировано воздействие инфраструктуры на экологию территории. Отдельные моменты автором рассматриваются, но помимо тех форм негативного воздействия, которые изучены автором, она может создавать электрические и магнитные поля, шумовые загрязнения, почвенные и иные негативные влияния, которые могут быть значительными, в результате будет снижаться стоимость земельных участков и, как следствие, меняться структура хозяйственной активности на территории.

5. В недостаточной степени, по нашему мнению, в диссертации изучен международный опыт регулирования экстерналий, в том числе в иных, чем земельные отношения, сферах деятельности. Между тем, он мог бы послужить теоретической основой для авторских разработок.

Перечисленные замечания не снижают общую положительную оценку диссертации, они должны быть учтены автором при проведении дальнейших исследований.

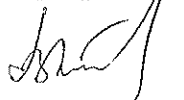
Содержание автореферата отражает полностью содержание диссертации. Степень опубликования результатов – достаточная. Содержание диссертации соответствует области исследования научной специальности 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика.

*Общие выводы.* На основании вышеизложенного можно сделать основной вывод: диссертация соответствует критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней для докторских диссертаций. Диссертация Быковой Е.Н. является законченной научно-квалификационной рабо-

той, в которой решена научная проблема оценки негативных инфраструктурных экстерналий для определения стоимости земель и обеспечения социальной справедливости при земельном налогообложении обремененных зонами с особыми условиями использования земельных участков. Диссертация обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты. Соискатель корректно ссылается на труды других авторов, источники заимствования материалов и отдельных результатов.

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 г. № 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 – профессор кафедры общей экономической теории и истории экономической мысли Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный экономический университет» (191023, Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 30-32, литер А; e-mail: plotnikov.v@unecon.ru), доктор экономических наук, профессор



Плотников Владимир Александрович

16.11.2021

