

По месту требования от

гр. Сулина Михаила Александровича, 07 июня 1939 года рождения, место рождения: гор. Севастополь, гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт 40 03 615601, выданный 33 отделом милиции Московского района Санкт-Петербурга 10 февраля 2003 года, код подразделения 782-033, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Типанова, дом 29, кв. 816.

### ОТЗЫВ

научного консультанта

на диссертацию Быковой Елены Николаевны

«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

Быкова Елена Николаевна в 2005 году защитила кандидатскую диссертацию в Санкт-Петербургском государственном горном институте им. Г.В. Плеханова (техническом университете) по специальности 25.00.26 «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Диссертация «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов» выполнена на кафедре экономики, организации и управления в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет».

В период подготовки диссертации соискатель Быкова Елена Николаевна работала в указанном учебном заведении на кафедре инженерной геодезии в должности доцента. Наряду с выполнением исследовательской работы осуществляла педагогическую деятельность, включающую проведение лекций, практических и лабораторных работ по дисциплинам «Современные проблемы землеустройства и кадастров», «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости», «Внутрихозяйственное землеустройство», «Земельный кадастр и мониторинг земель», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости», «Основы землеустройства», «Методическое обеспечение государственной кадастровой оценки», являлась руководителем выпускных квалификационных работ студентов бакалавриата и магистратуры. Под руководством Быковой Е.Н. защищено 3 кандидатские диссертации по специальности 25.00.26 «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель».

Быкова Е.Н. участвовала в проводимых университетом мероприятиях, конференциях, симпозиумах, организовывала научные семинары, проходила научные стажировки в Германии и Польше. Принимала активное участие, делая доклады по теме диссертационного исследования, в следующих научных мероприятиях: Международной научно-практической конференции, посвященной 25-летию кафедры рационального природопользования географического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова «Рациональное природопользование: традиции и инновации» (г. Москва, 2013 г.); Научном форуме с международным участием «Неделя науки СПбГПУ» (г. Санкт-Петербург, 2014 г., 2015 г., 2018 г., 2019 г.); Международном научно-практическом форуме, посвященном 95-летию основания факультета и кафедры землеустройства Государственного университета по землеустройству «Актуальные

проблемы обеспечения современного землеустройства» (г. Москва, 2014 г.); Международной научно-практической конференции «Кадастровое и эколого-ландшафтное обеспечение землеустройства в современных условиях» (г. Воронеж, 2018 г.); Международной научно-практической конференции «Развитие агропромышленного комплекса на основе современных научных достижений и цифровых технологий» (г. Санкт-Петербург, 2019 г.); International Session of Factors of Regional Extensive Development (FRED 2019) «Advances in Economics, Business and Management Research» (г. Иркутск, 2019 г.); International Scientific Conference «Global Challenges of Digital Transformation of Markets (GDTM2020)» (г. Санкт-Петербург, 2020 г.).

Обладая ответственностью, внимательностью, целеустремленностью и высокой требовательностью к выполняемой работе Быкова Е.Н. успешно завершила написание диссертационной работы. За полученные в ходе проведения диссертационного исследования результаты стала неоднократно победителем конкурсов научно-исследовательских работ, в частности, гранта для молодых научно-педагогических работников высших учебных заведений Санкт-Петербурга и академических институтов, расположенных на территории Санкт-Петербурга в 2009 году; гранта совместных российско-германских программ «Михаил Ломоносов» DAAD (Германия) в 2011 году; гранта профессора Станислава Толпа (Польша, Вроцлав) в 2013 году; конкурса Министерства сельского хозяйства на лучшую аграрную учебную книгу в 2016 году. Была руководителем и соисполнителем научно-исследовательской работы, выполняемой в рамках государственного задания в 2011 году, а также Министерства образования РФ по научной программе «Федерально-региональная политика в науке и образовании», подпрограмма 2 «Научно-методическое обеспечение региональной научно-технической, инновационной образовательной политики Министерства образования России» по проекту № 1093: «Научное и учебно-методическое обеспечение предметов и дисциплин, повышение квалификации по методам оценки земельных участков, зданий, учебных заведений на основе электронных обучающих средств» в 2003 году соответственно. Все это свидетельствует об актуальности темы исследования.

Основное содержание диссертации полностью соответствует защищаемым положениям. Все этапы исследований выполнены в соответствии с утвержденным планом.

Результаты диссертационного исследования 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 степени доктора наук, в 10 статьях - в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus и Web of Science); получено 1 свидетельство на программу для ЭВМ.

#### **Актуальность темы исследования**

В диссертации Быковой Елены Николаевны рассматривается проблема социальной справедливости земельного налогообложения в условиях наличия негативных инфраструктурных экстерналий, а также их оценки в разных условиях рыночной активности земельных отношений в России. Работа соответствует приоритетным направлениям развития науки, технологий и техники Российской Федерации по п. 6 «Рациональное природопользование» (утв. Указом Президента РФ от 7 июля 2011 г. N 899, ред. от 16.12.2015 г.). Ее направленность отвечает реализации государственной политики в области регионального (Указ Президента от 16.01.2017 г. № 13) и стратегического пространственного развития страны в целом (Федеральный закон от 28.06.2014 г. № 172-ФЗ) до 2025 года, а также соответствует положениям государственной политики, отраженным в Постановлении Правительства Российской Федерации от 14 мая 2021 года «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации».

Система земельных отношений в России на современном этапе находится в органическом единстве с использованием не только земельных, но и иных видов природных ресурсов. Сохранение природных ресурсов, возобновляемость которых

зависит от интенсивности их использования, является приоритетной задачей государства. С этой позиции в условиях конкуренции за наиболее инвестиционно привлекательные земельные ресурсы, обладающие природным, трудовым, материально-техническим, информационно-технологическим потенциалами, особую важность приобретает достоверная оценка земельных ресурсов, которая должна обеспечить рациональное и эффективное природопользование, а также интенсифицировать оборот земель в России. В настоящее время хозяйствующие субъекты в большинстве случаев стремятся получить права на одни и те же земельные ресурсы, обеспеченные природными ресурсами и инфраструктурой, поэтому избыток предложения на иные земельных ресурсов приводит к продолжающемуся снижению рыночной активности в земельных отношениях. Реализация политики государства, направленной на развитие и модернизацию инфраструктуры, особенно на удаленных от центра России территориях, является стратегической целью в социально-экономическом развитии страны. Поэтому проблема обеспечения нормальных условий жизнедеятельности населения страны сводится, по существу, к обеспеченности территории указанной инфраструктурой. Инфраструктурный фактор обеспечивает конкурентоспособность земельных ресурсов определенной территории, но и с другой стороны для конкретных правообладателей земельных участков несет и негативное проявление. Это связано с убытками в связи с ограничениями деятельности в пределах зон с особыми условиями использования территории, созданием неблагоприятных условий хозяйственной деятельности, мелкоконтурности, изрезанности и иных пространственных недостатков землепользования на конкретном земельном участке. В связи с этим, а также несовершенством рыночных земельных отношений возникают экстерналии, регулирование которых может быть произведено государством, но для этого необходима методологическая основа их оценки и учета в стоимости земельных ресурсов, которая не разработана. Разработка механизма оценки негативных инфраструктурных экстерналий и регулирования на этой основе использования земельных и иных ресурсов обеспечит решение целого комплекса проблем, связанных с организацией рационального природопользования.

#### **Научная новизна**

Научная новизна диссертационной работы Быковой Е.Н. заключается в:

1. Разработке концепции ценности территории, 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;
2. Разработке организационно-экономического механизма регулирования использования земельных ресурсов, включающего организационные, экономические, технические, правовые, социальные и экологические мероприятия и позволяющего снижать негативные инфраструктурные экстерналии;
3. Выявлении социально-экономической природы возникновения в системе земельных отношений негативных инфраструктурных экстерналий, структура которых включает убытки, вызванные режимными ограничениями, последствиями пространственного и экологического характера, в том числе упущенную выгоду правообладателей земельных ресурсов;
4. Определении закономерностей формирования и развития ресурсного потенциала территории, критерием которого являются природные условия, преобразованные развитием инфраструктуры;
5. 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;

6. 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;

7. 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;

8. 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 земельных отношений. Эти методы формируют механизм, позволяющий обеспечить государственное регулирование земельных отношений и достижение социальной справедливости в системе налогообложения;

9. Предложении методов экономической оценки стоимости земель, реализованных 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;

10. 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.

**Личное участие автора в получении научных результатов** состоит в выявлении проблемы, постановке цели и задач исследования; выявлении закономерностей подхода науки и практики в интерпретации содержания стоимости земель исходя из современных социально-экономических условий формирования рациональной среды обитания; конкретизации условий осуществления процесса рационального природопользования и методов государственного регулирования использования земельных ресурсов; выявлении экономической природы возникновения в системе земельных отношений инфраструктурных экстерналий, формулировке понятия и структуры негативных инфраструктурных экстерналий; систематизации закономерностей формирования и накопления ресурсного потенциала территории; выявлении влияния факторов производственной и социальной инфраструктуры на рациональное природопользование; определении последствий реального воздействия обременений в использовании на хозяйственную деятельность, возможную для осуществления на землях сельскохозяйственного назначения; формировании механизма регулирования хозяйственного оборота и перераспределения земельных ресурсов, а также структуры реализации государственных функций, обеспечивающих работу этого механизма; разработке алгоритма социально-экономической оценки и методических положений оценки негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости обремененных зонами с особыми условиями использования земель; разработке методов оценки влияния зон с особыми условиями использования территории на стоимость земельных ресурсов для массовой социально-экономической и индивидуальной экономической оценки в разных условиях рыночной активности земельных отношений; расчете коэффициентов регламента в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории для определения размера земельного налога и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного использования; разработке методов экономической оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного использования; разработке метода определения коэффициента конфигурации, учитывающего дополнительные затраты на обработку земель сельскохозяйственных

предприятий и частных индивидуальных хозяйств; обосновании размеров мелкоконтурных частей земельных участков сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых и огородных земельных участков, образуемых режимобразующими объектами и их зонами с особыми условиями использования территории; модификации процесса расчета реального ущерба правообладателей обремененных зонами с особыми условиями использования сельскохозяйственных земель.

**Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации,** обусловлена использованием реальных исходных данных из 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. Убедительность научных положений подтверждается использованием актуальных и последних инновационных разработок по теме исследования, большим объемом изученных и проанализированных научных публикаций российского и мирового уровня. В ряде случаев верификацией полученных результатов оценки обремененных земель с реальными ценами сделок по ним, как в условиях массовой социально-экономической оценки, так и в условиях индивидуальной экономической оценки, доказываемая объективность предлагаемых методов.

Достоверность результатов обусловлена необходимым объемом статистической информации по изучению факторов и их параметров и показателями качества полученных моделей.

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

#### **Теоретическая и практическая значимость работы:**

1. Рассчитаны коэффициенты регламента (ограничения хозяйственной деятельности) 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, образуемые режимобразующими объектами и их зонами с особыми условиями использования территории, исключение которых из экономической оценки земель позволяет определить достоверную их стоимость;

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, основанный на учете степени покрытия такими зонами и соотношении полученных методом сравнения продаж рыночных стоимостей обремененных зоной и свободных от таких обременений земельных ресурсов;

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

Результаты диссертационного исследования также могут быть использованы:

Комиссиями по землепользованию и застройке при утверждении и разработке схем территориального планирования;

Росприроднадзором для государственного надзора в области охраны окружающей среды и природопользования;

органами государственной власти и местного самоуправления при управлении, регулировании природопользования и контроле выполнения регламента территории;

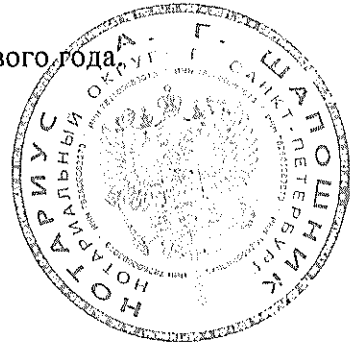
высшими учебными заведениями при подготовке учебно-методических комплексов по программам бакалавриата и магистратуры направлений подготовки «Экономика природопользования», «Экономика природных ресурсов и охраны окружающей среды», «Землеустройство и кадастры», а также дисциплин смежных направлений подготовки.

Выполненная Быковой Е.Н. диссертационная работа характеризует автора как сложившегося исследователя, умеющего решать сложные теоретические и практические проблемы, планировать организацию рабочего процесса.

Диссертация «Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов», представленная на соискание 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

Санкт-Петербург, двадцать первого сентября две тысячи двадцать первого года.

Научный консультант  
д.э.н., профессор  
196244, Санкт-Петербург,  
ул. Типанова, д. 29, кв. 816  
Тел. +7(953)347-11-31;  
email: zusspb2@mail.ru



заявитель Сулина Михаил Александрович

Российская Федерация  
Санкт-Петербург

Двадцать первого сентября две тысячи двадцать первого года

Я, Шапошник Алла Георгиевна, нотариус нотариального округа Санкт-Петербурга, свидетельствую подлинность подписи Сулина Михаила Александровича.

Подпись сделана в моем присутствии.

Личность подписавшего документ установлена.

63 В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ  
Нотариус

Зарегистрировано в реестре: № 78/279-п/78-2021-9-692.

Уплачено за совершение нотариального действия: 950 руб. 00 коп.



А.Г. Шапошник