

В диссертационный совет Д 220.010.02  
на базе ФГБОУ ВО «Воронежский  
государственный аграрный университет  
им. Петра I»

## ОТЗЫВ

первого официального оппонента, доктора экономических наук, Полунина Геннадия Андреевича на диссертационную работу Титкова Александра Александровича на тему: «Развитие управления землями сельскохозяйственного назначения», представленной на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 - экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство)

**1. Актуальность темы исследования.** Современное состояние управления землями сельскохозяйственного назначения, являющееся итогом проводимых экономических реформ и результатом работы многоуровневой системы управления, свидетельствует о наличии существенных проблем, обусловивших, с одной стороны, низкую эффективность использования земельных ресурсов, с другой стороны, снижение инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения в качестве объекта собственности по причине получения более низкой экономической выгоды по сравнению с вложениями соответственно производственного и земельного капитала в альтернативные виды экономической деятельности.

В настоящее время имеет место объективная необходимость изыскания направлений развития или совершенствования современной системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения в условиях действующих разграничений функций и полномочий между участниками земельных отношений, отвечающих интересам как субъектов землевладения и землепользования, так и государства, гражданского общества.

Проблема сама по себе не новая для экономической науки. Но сложность ее решения признается всеми участниками земельных отношений, а также научным сообществом. Значительная дифференциация земельных ресурсов в пространстве по их ценности и пригодности в качестве средства производства сельскохозяйственной продукции объективно определяют получение землепользователем при одинаковом размере вложения капитала разновеликого продукта экономической деятельности на земле, справедливое

распределение которого среди участников земельных отношений было ранее и остается сегодня главной проблемой экономической науки.

Автор исследования обратил внимание на наличие экономических барьеров в сфере аграрного землепользования, представленных на практике завышенными значениями кадастровой стоимости земли, как объекта собственности, что приводит, как правильно отметил автор, к снижению доходности землепользователя от использования земли, сдерживает развитие земельного рынка и, соответственно, негативно сказывается на уровне инвестиционной привлекательности сектора экономики. Вместе с тем, имеющиеся проблемы отождествляются и с действующими нормативными правовыми актами, в которых установлен порядок принятия решения по определению кадастровой стоимости земли, относящейся к одному из способов управления ресурсами анализируемой категории. Отмеченное автором исследование несовершенство одного из важнейших аспектов организационно-экономических отношений, сложившихся в процессе сельскохозяйственного землепользования, безусловно, не охватывают весь спектр задач по совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения, но могут быть рассмотрены в качестве самостоятельного предмета исследования

С учетом вышеизложенного полагаю, что вопросы развития управления землями сельскохозяйственного назначения на основе формирования справедливой кадастровой стоимости, отражающей уровень объективной ценности земли в современных условиях функционирования земельного рынка и направленной на повышение экономической эффективности в землепользовании, остаются особо актуальными.

Исходя из этого, диссертационное исследование Титкова Александра Александровича является актуальным и своевременным.

## **2. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.**

В диссертационном исследовании Титкова А.А. для решения поставленных задач использована обширная теоретико-эмпирическая база, опирающаяся на ранее проводимые исследования и личные наблюдения соискателя, а также обработанные статистические материалы в рамках предметной области, сведения о которых представлены в списке литературы, содержащего 199 источников.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обеспечиваются соответствием идеи диссертации теоретическим положениям современной экономической науки по вопросам управления землями сельскохозяйственного назначения, адекватным применением абстрактно-логического, эмпирического, экономико-статистического и других методов экономических исследований, позволивших выявить особенности управления землями сельскохозяйственного назначения; определить как позитивные, так и негативные факторы, влияющие на развитие управления землями

сельскохозяйственного назначения; провести организационно-экономическую оценку использования земель сельскохозяйственного назначения на примере организаций Орловской области; усовершенствовать методический подход к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения; предложить концептуальные подходы к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения.

**3. Научная новизна диссертационного исследования** определяется, во-первых, реализованными в исследовании оригинальными методическими приемами, системным применением разнообразных методов и приемов для совершенствования организационно-экономического механизма управления землями сельскохозяйственного назначения, во-вторых, глубоко обоснованными практическими рекомендациями по совершенствованию методических подходов к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Авторское определение пяти положений, обладающих признаками научной новизны, достаточно полно аргументированы (стр. 8-10 диссертации). Вместе с тем особый научный интерес представляют:

- определение позитивных и негативных факторов, влияющих на развитие управления землями сельскохозяйственного назначения;

- группировку сельскохозяйственных землепользователей по уровню прибыли, полученной на 1 га обрабатываемой пашни на основе организационно-экономической оценки использования земель сельскохозяйственного назначения в регионе;

- развитие методического подхода к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основе использования многофакторной модели расчета их стоимости с учетом изменения результатов государственной кадастровой оценки, оптимизации затрат сельскохозяйственных землепользователей и повышения доходности от использования земельных ресурсов, применения матричного подхода к подбору объектов-аналогов при формировании обоснованной стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения;

- определение перспективных направлений развития управления землями сельскохозяйственного назначения с использованием концептуального подхода включающего: снижение налогооблагаемой базы в отношении используемых земельных ресурсов, оптимизацию арендных платежей за пользование землей из состава муниципальной собственности и, как следствие, повышение доходности от использования земли в сельском хозяйстве; рост инвестиционной привлекательности аграрного сектора региона; активизацию рынка земель сельскохозяйственного назначения и снижение доли невостребованных земель в условиях перевода земельных отношений на новый уровень развития.

#### **4. Теоретическая и практическая значимость работы.**

Теоретическое значение диссертационной работы заключается в уточнении экономической сущности и содержания управления землями

сельскохозяйственного назначения; в уточнении понятий «земельные ресурсы», «управления землями сельскохозяйственного назначения», «организационно-экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения», «кадастровая стоимость земельного участка», «процесс реформирования государственной политики в сфере землепользования»; в выявлении специфики управления землями сельскохозяйственного назначения, направленного на повышение экономической эффективности в землепользовании; в обосновании методического подхода к оценке стоимости земли на основе качественных критериев и критериев районирования; в разработке концептуального подхода к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что ее основные результаты могут быть использованы сельскохозяйственными землепользователями – при совершенствовании управления землями сельхозназначения в части обоснования их рыночной стоимости; муниципальными образованиями – при определении размера стоимости арендных платежей за пользование землей; субъектами оценочной деятельности – при установлении видов стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Отдельные научные и практические рекомендации диссертационного исследования приняты к внедрению в практическую деятельность, а также рекомендованы к использованию в учебном процессе.

**5. Публикации по теме исследования.** По результатам исследования соискателем опубликовано 20 работ, общим объемом 8,49 п.л. (авт. вклад составляет 7,92 п.л.), в том числе 10 работ - в рецензируемых научных изданиях (3 работы в изданиях, индексируемых базой Scopus). Получено свидетельство о государственной регистрации программы ЭВМ «Автоматизированная система расчета рыночной стоимости земельных участков, v 1.0».

**6. Оценка содержания работы.** Диссертационная работа изложена на 200 страницах компьютерного текста, состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, включающего 199 наименований, содержит 37 таблиц, 30 рисунков, 6 приложений.

**Во введении** обоснована актуальность темы диссертационного исследования, дана оценка состояния изученности проблемы, сформулированы цель и задачи исследования, определены предмет и объект исследования, показаны научная новизна и практическая значимость работы, изложены основные положения результатов диссертационного исследования, выносимые на защиту.

**В первой главе** «Теоретические основы управления землями сельскохозяйственного назначения» показаны результаты исследовательской работы автора в обобщении и развитии научных положений по совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения.

Положительной оценки заслуживает проведенное автором изучение научных отечественных и зарубежных публикаций, в которых отражены взгляды на сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения и действующих подходов к управлению землей в стране. Это позволило, во-первых, установить недостаточную эффективность современной системы управления, требующую изыскания новых векторов развития направления и нахождение точек взаимодействия между государством и землепользователями; во-вторых, автором уточнена необходимость изучения вопросов управления землями в аграрном секторе на основании интеграции сложившихся социально-экономических условий и современного состояния земельного рынка, постепенно развивающегося и характеризующегося недостаточным количеством объектов при значительном объеме невостребованных площадей (стр. 14-15 диссертации).

В диссертационном исследовании представлена эволюция взглядов по вопросам «управления землями сельскохозяйственного назначения» в разрезе анализа толкований экономической категории, уточнении индивидуальных характеристик земельных участков как объектов недвижимости, а также выявленных функций управления применительно к земельным ресурсам. Так, под управлением землями сельскохозяйственного назначения автор понимает деятельность, осуществляемую в рамках частного управления и государственного регулирования по обеспечению эффективного и рационального использования, а также охраны земель сельскохозяйственного назначения в условиях сохранения структуры земельного фонда и плодородия почвы с учетом получения экономического и/или социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства (стр. 19-21 диссертации).

Значительное внимание в теории исследуемых вопросов уделено особенностям управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях на основании использования организационно-экономического механизма, под которым автор понимает целостную систему форм и методов управления, рычагов и инструментов экономического регулирования в совокупности с комплексным воздействием субъектов управления различных уровней, обеспечивающих получение экономического и/или социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства (стр. 27-30 диссертации).

Сильной стороной работы является выявление экономических инструментов управления землями сельскохозяйственного назначения в составе организационно-экономического механизма, в частности, автор исследует кадастровую стоимость как экономический показатель, отражающий объективный уровень ценности земли и используемый в широком спектре направлений работы (стр. 32-36 диссертации). Исследование экономических инструментов и субъектов управления землями сельскохозяйственного назначения, а также проведенный SWOT-анализ существующей системы управленческих действий, позволили в конечном

итоге определить основы эффективной системы управления землями сельскохозяйственного назначения (стр. 53-56 диссертации).

В целом проведенное теоретическое исследование основ управления землями сельскохозяйственного назначения отличается глубиной и основательностью, включает изучение и обобщение трудов классиков экономической теории и рассматривает различные взгляды современных ученых, при этом формулируются и достаточно обосновываются собственные суждения и выводы автора.

**Во второй главе** диссертационной работы «Современное состояние управления землями сельскохозяйственного назначения» дана организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области в совокупности с исследованием тенденций управления на общероссийском и региональном уровне.

Автором логически использован комплексный подход к анализу тенденций управления земельными ресурсами в части использования многоуровневого варианта исследования и сопоставления общемировых, общероссийских и региональных тенденций управления, рассматриваемых сквозь призму динамики площадей исследуемой категории (стр. 58-66 диссертации).

Аргументированы выводы автора, свидетельствующие о том, что проводимые земельные реформы, целью которых является создание новой системы земельных отношений, не обеспечивают должных результатов, наблюдается вывод земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения из хозяйственного оборота наряду с частичным падением эффективности использования земли. Следовательно, действующая система управления землями сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области не отвечает ключевым критериям эффективности (стр. 73 диссертации).

В этой главе импонирует разработанный и предлагаемый автором подход к оценке эффективности использования земель на основании оценки доходности землепользования в аграрном секторе. В частности, автор производит дифференциацию производителей сельскохозяйственной продукции в секторе «растениеводство» по критерию прибыли на 1 га посевной площади зерновых и зернобобовых культур, что наглядным образом отражает характер работы и уровень использования имеющихся земельных ресурсов анализируемыми категориями хозяйств. Однозначными лидерами по критерию эффективности используемых земель сельскохозяйственного назначения автор выделяет предприятия Верховского и Ливенского районов Орловской области: ЗАО «Славянское», ООО «Екатериновка», ООО «Норовское», ООО «Орелагроактив», ООО «АгроСоюз», ООО «Зерновые продукты», КХ «Горизонт» и т.д. (см. стр. 78-82 диссертации).

Исследование структуры себестоимости сельскохозяйственной продукции в секторе «Растениеводство» позволило автору определить, что основу затрат на производство зерновых и зернобобовых культур в регионе составляют затраты на оплату труда (13,29%), минеральные удобрения, средства защиты растений (15,59%), а также прочие затраты (20,64%), в состав которых входят затраты на пользование земельными ресурсами, уплаченные налоги и форс-мажорные обстоятельства (стр. 84 диссертации). При этом автор уточняет роль кадастровой стоимости, как экономического инструмента в системе управления землями сельскохозяйственного назначения наряду с исследованием доходов консолидированных бюджетов регионов Европейской части РФ (стр. 91 диссертации). Заслуживает внимания проведенное статистическое исследование рынка земель сельскохозяйственного назначения, которое определяет среднее значение стоимости удельного показателя – 1 м<sup>2</sup> в размере 2,97 руб., минимальное значение – 0,15 руб., максимальное – 4,853 руб., что отличается от результатов ранее проведенной государственной кадастровой оценки и обосновывает необходимость изыскания способов оптимизации затрат землепользователей на основе формирования обоснованной стоимости земель (стр. 100 диссертации).

**В третьей главе** работы «Совершенствование управления землями сельскохозяйственного назначения Орловской области» разработан концептуальный подход к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения и обоснованы стратегические приоритеты повышения эффективности использования земельных ресурсов в отрасли сельского хозяйства Орловской области.

В работе представлен корреляционный анализ ценообразующих факторов, обосновывающих значение стоимости земель сельскохозяйственного назначения на уровне региона с дальнейшим построением уравнения регрессии, отражающего зависимость стоимости удельного показателя от анализируемых и уточненных факторов.

Результатом является следующее: неразвитый региональный рынок земель сельскохозяйственного назначения находится под воздействием социально-экономических факторов в совокупности с общепризнанным воздействием количественных параметров, оказывающих влияние на стоимость земли, определяя необходимость использования экономических показателей в оценке, наряду с качественными и количественными (стр. 120 диссертации).

Разнородный характер ценообразующих факторов и ограниченное число публичных оферт в отношении земель аграрного сектора предполагает значительные трудности при определении стоимости, используемой в процессе управления, что учтено автором в качестве отправной точки для формирования практических рекомендаций по оценке в части использования экономического районирования территории региона (стр. 131 диссертации).

Заслуживает внимания и имеет научное и практическое значение усовершенствованная автором методика расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в рамках сравнительного подхода к оценке с использованием качественных критериев и критериев районирования (стр. 138 диссертации).

Полученные автором результаты направлены на формирование обоснованного значения стоимости земли, используемой в качестве налогооблагаемой базы и исходного норматива в процессе предоставления земли на правах пользования и владения из состава муниципальной собственности. Апробация полученных результатов свидетельствует о высокой эффективности принимаемых мер в совокупности с упрощением процедуры работы по уточнению результатов государственной кадастровой оценки.

В диссертационной работе вполне обоснованными выглядят прогнозные параметры эффективности работы аграрных землепользователей, отраженные на примере зернопроизводства сельскохозяйственными предприятиями Орловской области в условиях оптимизации затрат землепользователей (стр. 149 диссертации). Комплексный характер полученных результатов свидетельствует также об активизации рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе и повышении инвестиционной привлекательности сферы деятельности, отраженные автором в основных направлениях повышения эффективности использования земельных ресурсов в отрасли сельского хозяйства Орловской области (стр. 152 диссертации).

Выделяя положительные стороны диссертационной работы, в процессе оппонирования диссертации возникли вопросы, обусловленные сложностью темы исследования, отмечены дискуссионные моменты и сделаны следующие замечания:

1. Особенность предмета диссертационного исследования заключается в совершенствовании организационно-экономического механизма управления землями сельскохозяйственного назначения, где центральное место занимают вопросы «совершенствования методики оценки стоимости земли в условиях владения и пользования объектом на правах собственности и аренды» и «повышения эффективности землепользования за счет оптимизации расходов на основании использования института оспаривания кадастровой стоимости и уточнения ключевых ценообразующих факторов в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения» (стр. 103 диссертации). В этой связи цель исследования в диссертационной работе сформулирована шире, чем спланированы задачи исследования. Поэтому цель исследования следует дополнить фразой «... направленного на повышение экономической эффективности землепользования». Другими словами, совершенствование управления землями сельскохозяйственного назначения в диссертационной работе сфокусировано только на повышение экономической эффективности землепользования, а не на реализации иных

функций участников земельных отношений, например, земельного контроля, надзора, воспроизводства плодородия почв и т.д.

2. Представляется целесообразным при изучении направлений повышения эффективности землепользования за счет оптимизации расходов на основании использования института оспаривания кадастровой стоимости и уточнения ключевых ценообразующих факторов в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения дополнить исследования в области определения оптимальных размеров государственных субсидий, выделяемых землепользователям из федерального и регионального бюджетов, обеспечивающих паритет в уровне присвоения землевладельцем земельной ренты, а землепользователем прибыли предпринимателя как в абсолютном, так и в относительном значениях. Это важнейшая государственная функция управления в сельском хозяйстве, без которой трудно достичь эффективного землепользования и создать равные экономические условия для участников земельных отношений.

3. Значительное внимание автора уделено теоретическим аспектам управления землями сельскохозяйственного назначения, в частности обоснована необходимость использования организационно-экономического механизма управления в части развития действующей системы, однако не ясно на сколько предложенный механизм отвечает требованиям законодательного регулирования и правовой осуществимости предлагаемых действий.

4. Аналитическая глава диссертационной работы насыщена обширным и интересным цифровым материалом, дана достоверная оценка ситуации, что, безусловно, повышает ценность работы. Вместе с тем разные периоды анализа (1990-2019 гг., 2015-2019 гг, 2007 г., 2014 г., 2019 г.) несколько затрудняют выявление тенденций управления землями сельскохозяйственного назначения.

5. На рисунке 30 диссертационного исследования представлен сравнительный анализ эффективности зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области в условиях оптимизации затрат землепользователей, однако не аргументированы выводы касательно затрат землепользователей на организацию и проведение процедур по уточнению результатов расчета стоимости земель.

Отмеченные недостатки не затрагивают основополагающих и базовых положений проведенного исследования, не умаляют достоинства выполненной работы, не снижают ее практическую значимость и научную ценность. Работа выполнена на высоком теоретическом и методическом уровнях, достаточно интересна и в целом производит хорошее впечатление.

**8. Общая оценка содержания диссертации.** Оппонируемая диссертация представляет собой научно-квалификационную работу, в которой достаточно полно раскрыты теоретические основы управления землями сельскохозяйственного назначения в целях повышения экономической эффективности сельскохозяйственного землепользования,

