

УТВЕРЖДАЮ:

Ректор

ФГБОУ ВО «Государственный университет
по землеустройству»
академик РАН, доктор экономических
наук, профессор



С.Н. Волков

« 13 » 08 2021 г.

ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» на диссертационную работу Титкова Александра Александровича на тему «Развитие управления землями сельскохозяйственного назначения», представленную 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).

Представленная на отзыв диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы (199 наименований), 6 приложений. Текст диссертации изложен на 200 страницах компьютерного текста, содержит 31 рисунок, 37 таблиц.

Актуальность темы исследования. Управление землями сельскохозяйственного назначения выступает ключевым аспектом функционирования аграрного сектора экономики в части организации ресурсного обеспечения сельскохозяйственного производства и решения задач, определенных Стратегией социально-экономического развития России до 2030 г. Современное состояние системы управления, сложившееся в условиях проведения экономических реформ и трансформации земельных отношений, характеризуется наличием ряда проблем, приведших к снижению эффективности использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, образованию невостребованных земель и отсутствию развитого земельного рынка. Ввиду чего, действующий широкий спектр требований

политики эффективного землепользования определяет необходимость совершенствования механизма управления землями сельскохозяйственного назначения на основе развития его организационно-экономических инструментов.

Сложившаяся система управленческих действий отличается неустойчивостью функционирования и не в полной мере отвечает требованиям рынка сельскохозяйственных земель: действуя в рамках рыночных отношений, аграрные землепользователи сталкиваются с рядом экономических барьеров, выраженных завышенными значениями кадастровой стоимости земли. Существенную значимость в сложившейся ситуации играет отсутствие научно обоснованного подхода к формированию стоимости земельных ресурсов, отвечающей требованиям землепользователей и характеризующей реальную ценность земли.

Важность выделенных проблем в совокупности с недостаточным исследованием теоретико-методических и практических подходов к вопросам управления землями сельскохозяйственного назначения определили актуальность работы и состав анализируемых вопросов.

Достоверность и степень обоснованности научных положений, выводов и предложений. Результаты исследований, выводы и рекомендации достаточно обоснованы.

Теоретико-методические положения диссертационного исследования базируются на достижениях современной экономической науки, изложенных в трудах отечественных и зарубежных ученых по вопросам организации эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, в законодательных актах, в разработках ведущих научно-исследовательских институтов, в справочных и нормативных материалах, а также в государственных программах федерального и регионального типа по вопросам развития сельского хозяйства регионов и страны в целом.

В процессе обоснования теоретических положений и практических рекомендаций квалифицированно использованы различные методы экономических исследований: абстрактно-логический, эмпирический, экономико-статистический и др. Использовались типология, табличное и графическое представление результатов, полученных по итогам работы, а также пакеты прикладных программ Microsoft Office, СПС «Консультант Плюс», «Гарант».

Достоверность полученных выводов, предложений и рекомендаций в диссертации подтверждается обширной информационно-экспериментальной базой исследования, формируемой на основе совокупности статистических

данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Орловской области, теории современного законодательства, регламентирующего оценочную деятельность, федеральных стандартах оценки, данных региональных докладов о состоянии и использовании земель в Орловской области, статистической информации в области развития и обеспечения аграрного сектора региона, публикациях в периодической печати, электронных ресурсах, а также результатах лично проведенных автором исследований.

Научная новизна исследований и полученных результатов диссертационного исследования заключается в развитии теоретико-методических положений и практических рекомендаций по совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения в условиях возрастающих потребностей в них рынка сельскохозяйственных земель.

Наиболее существенными результатами диссертационной работы являются:

- выявление особенностей управления землями сельскохозяйственного назначения, основными из которых являются: комплексный подход к управлению на основе синтеза организационно-экономических составляющих; дифференциальный характер распределения полномочий управления, охрана и целевая ориентация на сохранение структуры земельного фонда; стимулирование развития аграрного сектора экономики и рынка сельскохозяйственных земель; вовлечение в рыночный оборот невостребованных, нерационально используемых и используемых не по целевому назначению земель (стр. 20-21, 29-30);

- определение позитивных и негативных тенденций развития управления землями сельскохозяйственного назначения в части анализа реформирования государственной политики в сфере землепользования и исследования структуры и динамики площадей земельного фонда (стр. 48-49, 53, 60-61);

- критерии дифференциации субъектов аграрного землепользования по уровню прибыли, полученной на 1 га обрабатываемой пашни, с последующей группировкой сельскохозяйственных предприятий и определением направлений деятельности по повышению эффективности использования имеющихся земельных ресурсов на основе организационно-экономической оценки использования земель сельскохозяйственного назначения (стр. 79-82);

- совершенствование методического подхода оценки стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основе уточнения ценообразующих

факторов и использования многофакторной модели расчета с учетом изменения результатов государственной кадастровой оценки, оптимизации затрат сельскохозяйственных землепользователей и повышения рентабельности использования земельных ресурсов; разработка матрицы сопоставимости стоимости земельных участков по основополагающим критериям в составе отдельных муниципальных образований на территории региона (стр. 125, 131-133, 138);

- обоснование концептуального подхода к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения, включающего: снижение налогооблагаемой базы в отношении используемых земельных ресурсов, оптимизацию арендных платежей за пользование землей из состава муниципальной собственности и, как следствие, повышение рентабельности использования земли в сельском хозяйстве; рост инвестиционной привлекательности аграрного сектора региона; активизацию рынка земель сельскохозяйственного назначения и снижение доли не востребуемых земель в условиях перевода земельных отношений на новый уровень развития (стр. 150-152).

Теоретическая и практическая значимость полученных результатов. В теоретическом плане вклад автора заключается в том, что уточнены экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения; выявлена специфика управления ими в системе землепользования; разработан концептуальный подход 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 расчета их рыночной стоимости при изменении результатов государственной кадастровой оценки; муниципальными образованиями – при определении размера стоимости арендных платежей за пользование землей на правах пользования и владения; 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.

Оценка содержания работы. Диссертационная работа и автореферат диссертации по актуальности, объёму и качеству выполнения соответствуют необходимым требованиям. Содержание диссертации Титкова А. А.

соответствует сформулированной цели по исследуемой проблеме и полностью решает все поставленные задачи. Диссертация имеет четкую и логическую структуру, является завершенной научно-исследовательской работой, отражающей направления решения проблем в сфере развития управления землями сельскохозяйственного назначения.

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, изложена на 200 страницах компьютерного текста, содержит 37 таблиц, 31 рисунок, 6 приложений, библиографический список включает 199 наименований.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, мотивы ее выбора, указываются цель и задачи исследования, определены предмет и объект исследования, сформулированы научная новизна и практическая значимость работы, изложены основные положения результатов диссертационного исследования, выносимые на защиту.

В первой главе «Теоретические основы управления землями сельскохозяйственного назначения» автором обобщены экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения, под которым диссертант 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). Экономическая сущность управления землями сельскохозяйственного назначения рассмотрена сквозь призму мер точечного и комплексного воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей в части исследования экономических инструментов механизма управления земельной собственностью (стр. 21-24).

Представлены точки зрения многих авторов относительно подходов к управлению земельными ресурсами на основе использования организационно-экономического механизма, синтез которых позволил определить его инструменты с последующей графической интерпретацией на рис. 2.

Автором грамотно выделены ключевые особенности управления землями сельскохозяйственного назначения, определяемые составными компонентами организационно-экономического механизма с выявлением основного экономического инструмента - кадастровой стоимости земли, ее многоаспектным использованием, а также дифференциальным характером и

возможностью изменения значения в условиях ее несоответствия требованиям рынка (стр. 30). Научный и практический интерес представляет авторское определение «кадастровая стоимость земельного участка», представленное диссертантом на основании систематизации существующих положений, отражающее уникальные черты земельного участка как объекта недвижимости и необъективность использования унифицированного понятия «кадастровая стоимость» в отношении земли (стр. 34-37).

Заслуживают внимания выводы автора о тенденциях развития управления землями сельскохозяйственного назначения, исследуемых в разрезе временного аспекта и трансформации земельных отношений в процессе проведения экономических реформ (стр. 48-49). Базируясь на историческом опыте и зарубежной практике, выделены современные направления и тенденции в сфере управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, к которым диссертантом отнесены: сохранение структуры земельного фонда и повышение уровня плодородия; охрана и рациональное землепользование; организация мероприятий по реализации организационно-экономического механизма повышения эффективности использования земли; совершенствование земельного законодательства; разработка механизма применения законов; полноценное использование имеющихся в распоряжении земельных ресурсов; искусственное формирование уровня плодородия (стр. 52-56).

Во второй главе диссертационной работы «Современное состояние управления землями сельскохозяйственного назначения» дается развернутая оценка действительного состояния управления землями сельскохозяйственного назначения в условиях исследования ресурсного обеспечения аграрного сектора экономики России и более углубленного изучения на примере Орловской области, отличающейся преобладающей долей земель сельскохозяйственного назначения в общем объеме земельного фонда и аграрной направленностью экономики в целом.

Положительной оценки заслуживает используемый алгоритм системно-иерархичной диагностики, используемый автором в части анализа состояния управления землями сельскохозяйственного назначения. В частности, диссертант представляет результаты комплексного анализа состояния земельного фонда, его динамики и тенденций развития на мега-, мезо и локальном уровне, выделяя как позитивные, так и негативные результаты развития (стр. 62-22). При этом автор отмечает, что выявленные тенденции сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения сохраняются в настоящее время, однако

наблюдается постепенное снижение темпов утраты ценных земельных ресурсов в совокупности с развитием интенсивного земледелия.

Проведенная организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения свидетельствует о тенденциях роста объемов производства сельскохозяйственной продукции (рис. 3). Основополагающая роль в развитие аграрного сектора региона принадлежит производству зерновых и зернобобовых культур, показывающих значительный рост объемов производства в 2015-2019 гг. в размере 973,7 тыс. т продукции в натуральном выражении (+36 % к 2015 г.). Наблюдается тенденция роста урожайности, свидетельствующая о повышении отдачи земельных ресурсов до максимального уровня в последнем отчетном периоде (стр. 77).

Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения произведена на основании определения значения прибыли на 1 га посевной площади под производство зерновых и зернобобовых культур с последующей дифференциацией субъектов землепользования по заявленному классификационному признаку (стр. 79-82). По итогам проведенного анализа автор отмечает, что для региона характерен устойчивый рост эффективности использования земель в категории «зернопроизводство». В частности, полученные результаты свидетельствуют о наращивании объемов производства (+5% к уровню 2017 г.) и значительном увеличении прибыли от реализации продукции.

Отдельного внимания заслуживает углубленное изучение экономических инструментов механизма управления землями сельскохозяйственного назначения в части исследования совокупных затрат аграрных землепользователей (стр. 83-84). Автор выделяет роль кадастровой стоимости земли как основного экономического показателя, отражая ее дифференциальный характер и завышенное значение на территории региона, что определяет вектор развития управления земельными ресурсами в условиях оптимизации затрат аграрных землепользователей и активизации рынка сельскохозяйственных земель (стр. 85-87).

В этой главе доказана доминирующая роль кадастровой стоимости как экономического инструмента в системе управления землями сельскохозяйственного назначения, обосновывающая необходимость использования научного подхода к оценке в условиях работы регионального рынка.

В третьей главе работы «Совершенствование управления землями сельскохозяйственного назначения Орловской области» реализован концептуальный подход к развитию управления землями сельскохозяйственного назначения, разработана модель формирования

обоснованной стоимости земель сельскохозяйственного назначения; усовершенствован методический подход к оценке стоимости земли на основе критериев экономического районирования в условиях управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения.

Прежде всего, заслуживает внимание предлагаемый концептуальный подход, характеризующийся перспективной возможностью разработки стратегии управления землями сельскохозяйственного назначения при стимулировании развития аграрного сектора и активизации земельного рынка (стр. 101). Основные аспекты концепции базируются на исследовании характеристик земель сельскохозяйственного назначения в рамках оптимизации затрат землепользователей и повышения уровня рентабельности производства в аграрном секторе экономики (стр. 101).

Мы разделяем мнение автора о том, что стоимость земли выступает ключевым экономическим инструментом в процессе управления, выступая базой исчисления обязательных платежей за пользование и владение землей. При этом весьма проработанными выглядят вопросы уточнения ценообразующих факторов стоимости земель сельскохозяйственного назначения на уровне регионального рынка. В работе представлен комплексный анализ факторов, обосновывающих значение стоимости земель сельскохозяйственного назначения на уровне региона с дальнейшим построением уравнения регрессии, отражающего зависимость стоимости удельного показателя от анализируемых и уточненных показателей (стр. 109-112, 120).

Заслуживает внимания и имеет научное и практическое значение усовершенствованная методика расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основе экономического районирования территории (стр. 138). Представленная матрица сопоставимости муниципальных образований и рассчитанные переходные корректирующие коэффициенты отражают степень соответствия стоимости земли на локальном уровне, учитывая группу качественных и количественных ценообразующих факторов, что способствует более грамотному отбору объектов аналогов при расчете стоимости и снижению суммарной корректировки при использовании представленного варианта корректирующего коэффициента мультипликативного типа (стр. 132-138).

Автор отмечает, что уточнение значения стоимости земли для аграрных землепользователей является исходным направлением как повышения эффективности работы, оптимизируя размер постоянных платежей, так и активизации земельного рынка, что и заложено в основу концепции развития управления землями сельскохозяйственного назначения в регионе.

Вполне обоснованно и достоверно определены прогнозные параметры эффективности работы аграрных землепользователей по сектору «зернопроизводство» в предлагаемых автором условиях с использованием расчетно-конструктивного метода (стр. 147). Положительной оценки заслуживает представленный подход к развитию организационно-экономического механизма управления землями сельскохозяйственного назначения в условиях работы с уже готовыми результатами государственной кадастровой оценки, определяя возможность изыскания вариантов повышения эффективности землепользования в более короткие периоды с учетом интересов собственников земли (стр. 154). Достоинством исследования является возможность использования заявленной методики в иных регионах с уточнением входных параметров расчетной модели и актуализации локальных характеристик земли с последующим экономическим районированием территории. Представленная диссертационная работа переводит управление землями сельскохозяйственного назначения на новый уровень, отдавая предпочтение землепользователю как ключевому субъекту, а государству принадлежат контролирующие функции, что обеспечивает возможность оптимизации затрат землепользователя в изменяющихся условиях рыночной среды, обеспечивая получение экономического эффекта (стр. 154).

В заключении сформулированы выводы и даны предложения (стр. 155-160). В них нашли отражение теоретико-методические и практико-ориентированные рекомендации, разработанные в процессе исследования.

Соответствие автореферата и публикаций диссертации.

Автореферат и опубликованные работы соискателя в полной мере отражают основное содержание диссертационной работы. По теме исследования опубликовано 17 трудов из них: 8 работ изданы в научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России, 3 работы опубликованы в журналах индексируемых международной базой SCOPUS, 6 работ в сборниках и других научных изданиях, что свидетельствует о достаточной подготовленности соискателя к самостоятельной научной работе.

В целом оценивая положительно диссертационную работу Титкова Александра Александровича, следует отметить имеющиеся в ней недостатки:

1. При описании особенностей управления землями сельскохозяйственного назначения целесообразно было бы большее внимание уделить организационно-правовым инструментам в рамках исследования механизма управления.

2. В работе проведена организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения в регионе, однако

она подтверждена только эффективностью работы сельскохозяйственных организаций Орловской области (стр. 79-83).

3. В условиях обоснования принципов эффективного управления землями сельскохозяйственного назначения целесообразно указать какие научные положения отечественных и зарубежных ученых взяты в качестве основы (стр. 92-93).

4. В исследовании достаточной оригинальностью отличается разработанный методический подход к формированию стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемой в процессе управления, но разработанная матрица сопоставимости стоимости земли по муниципальным образованиям ограничивает возможности использования рыночных данных в имеющихся условиях неразвитого земельного рынка (стр. 134-135).

5. Авторский подход к разработке прогнозов эффективности работы аграрных землепользователей Орловской области на основе оптимизации затрат не в полной мере учитывает формы государственного регулирования, выражающиеся в наличии рисков изменения подходов к вопросам оспаривания кадастровой стоимости.

6. Научная новизна, изложенная автором в диссертации, носит общий характер и не представлена конкретными предложениями по рассматриваемой в диссертационном исследовании проблеме (стр. 8-10).

7. Автором в недостаточной мере раскрыты выводы и предложения, представленные в заключении диссертации, они носят общий характер, сформулированы в русле общетеоретических конструкций, не отражают конкретной авторской позиции и предложений практического характера, позволяющих оценить степень обоснования полученных результатов, которые содержатся в тексте диссертации (стр. 155-160).

8. Список литературы составлен не в соответствии с требованиями ГОСТа к оформлению. Например, главный закон страны «Конституция Российской Федерации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.constitution.ru/> (дата обращения: 03.11.2020)» проходит под номером 70, а также многие литературные источники приведены без количества страниц.

Общее заключение по диссертационной работе.

Диссертационная работа Титкова Александра Александровича на тему: «Развитие управления землями сельскохозяйственного назначения» является научно-квалификационной работой, является самостоятельным и законченным научным исследованием, содержащим элементы научной новизны, и имеющим важное народнохозяйственное значение.

Диссертационная работа соответствует критериям п. 9-14 Положения о присуждении ученых степеней (утвержденного Правительством Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842), предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук, а ее автор, Титков Александр Александрович, заслуживает присуждения 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).

Диссертация и отзыв Титкова А.А. рассмотрены, обсуждены и одобрены на заседании кафедры экономики недвижимости Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (протокол № 14 от «02» августа 2021г.).

Заведующая кафедрой экономики недвижимости
ФГБОУ ВО «Государственный
университет по землеустройству»,
доктор экономических наук,
профессор

А.А. Мурашева

«02» августа 2021г

105064, Москва, ул. Казакова, 15
Тел. +7 (499) 261 95 45
E-mail: info@guz.ru

Подпись Мурашовой А.А.

Заверено: проректор Шитиков А.А.

