



**ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»**

**THE INSTITUTE
FOR URBAN
ECONOMICS**

125009 Москва, ул. Тверская, д. 20/1. Тел./факс: (495) 363 5047
Internet: <http://www.urbanecomics.ru>

В диссертационный совет Д 212.196.10 при
ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова»

Отзыв официального оппонента

кандидата экономических наук Сафаровой Марии Динаровны на диссертацию Антипова Олега Андреевича на тему «Развитие методов управления землепользованием в условиях роста крупных городов», представленную на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика природопользования)».

Актуальность темы диссертационного исследования

Актуализация методов управления землепользованием в условиях роста крупных городов, их дальнейшее развитие является одним из направлений реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2015-2020 годы.

Актуальность темы диссертационного исследования связана с необходимостью развития методов управления землепользованием крупных городов в условиях их пространственного роста и включения в городскую черту массивов прилегающих к городам земель, как правило сельскохозяйственного и лесного использования:

Особое внимание в диссертации уделяется вопросу обеспечения экономико-экологической и природоохранной сбалансированности при градостроительном освоении главного вида природных ресурсов – земельных

и придания системного характера этапности и очередности развития присоединяемых к крупному городу территорий.

Основные результаты исследования и их научная новизна

В диссертационном исследовании Антипова О.А. разработаны теоретические и практические предложения, нашедших отражение в методах по управлению землепользованием застраиваемых городских территорий и которые имеют научную новизну:

В разделе 1.3. на основе анализа существующих принципов совершенствования городской планировочной структуры предложены и обоснованы дополнительные принципы управления землепользованием крупного города: «доказательства», «затраты-выгоды» и наиболее важный - «принцип аккумуляции земель в муниципальную собственность», позволяющий экономически обоснованно формировать земельные участки для последующего освоения.

В разделе 2.1. разработан метод экономической оценки присоединяемых к городу продуктивных земель на основе их классификации по пригодности для использования. В зависимости от уровня плодородия сельскохозяйственных земель предложено выделить пять групп земель по пригодности для градостроительного освоения: от неблагоприятных до благоприятных для первоочередного градостроительного освоения.

В разделе 2.2. проанализирован существующий подход по управлению развитием землепользования на территории крупного города и на основе этого усовершенствован метод управления землепользованием на основе выбора приоритетных земельных участков для их первоочередного освоения.

В разделе 2.3. разработана экономическая модель управления земельными ресурсами крупного города в условиях его развития и расширения территории. Усовершенствован состав и содержание этапов работ по комплексному освоению земель крупного города, а также предложена схема выполнения технико-экономического обоснования и

оценки проекта комплексного освоения территории (С. 86-94).

В разделе 3.1. рассмотрена актуальная проблема информационно-экономического обеспечения системы управления землепользованием крупного города. При этом действующая информационная система усовершенствована автором в составе блоков: градостроительного планирования (добавлены проекты очередности комплексного освоения территории) экономического обеспечения (предложена оценка земельных участков на основе их классификации и оценка эффективности проектов комплексного освоения территории, разработанных на основе государственно-частного партнерства) (С. 98-100).

В разделе 3.2. диссертационного исследования проведена апробация разработанных методов управления землепользованием на примере развития поселения Щаповское на территории Новой Москвы. Детально, с использованием почвенных материалов, разработанных шкал классификации земель по их продуктивной пригодности и степени пригодности земель для градостроительного освоения проанализировано 94 земельных участка на площади 2294,0 гектара на территории поселения, определена очередность их застройки. Предложенный подход обеспечивает успешное решение двух взаимосвязанных задач: градостроительное развитие территории при сохранении благоприятной природной среды и сельскохозяйственного производства в границах крупного города (С. 101-109).

В разделах 3.3. и 3.4. диссертации выполнено технико-экономическое обоснование проекта планировки и застройки земельного участка первоочередного освоения и экономическое обоснование освоения земельного участка крупного города с расчетами для инвестора различных вариантов применения принципов государственно-частного партнерства. При этом такое партнерство позволяет повысить эффективность проекта с 36,5 до 71,0 %.

Обоснованность и достоверность научных положений, выводов и рекомендаций

Разработанные соискателем научные положения, выводы и рекомендации логичны, последовательны и научно обоснованы. Методологической и теоретической базой диссертации явились федеральные и региональные нормативные акты Российской Федерации, методические рекомендации и стандарты по управлению землепользованием и регулированию использования городских земель, оценки пригодности земель на основе их классификации, а также книги, монографии, статьи и диссертационные исследования отечественных и зарубежных ученых в области экономики природопользования и землепользования.

Достоверность полученных результатов подтверждается участием соискателя в семи международных научных конференциях.

Основные положения исследования изложены в 11 научных публикациях, в том числе в 3 работы опубликованы в рецензируемых изданиях, что соответствует требованиям Высшей Аттестационной Комиссии Российской Федерации.

Имеющиеся замечания по диссертационному исследованию

1. В диссертационной работе предлагается выкупать земли сельскохозяйственного использования в муниципальную собственность по ценам за сельскохозяйственные земли, а в дальнейшем продавать их инвестору для застройки по ценам, сложившимся по землям жилой застройки. Различия в ценах составляют несколько сот раз (С. 66). В результате городской бюджет получит дополнительные финансовые поступления, что является сильным аргументом в пользу такого решения. В то же время, в Москве и Московской области действует практика взимания платы в бюджеты субъектов РФ за изменение вида разрешенного использования. В чем преимущества предлагаемого подхода?

2. Автор вводит принцип «доказательства» при выкупе земель

сельскохозяйственного использования для государственных и муниципальных нужд, что справедливо и важно для формирования благоприятного инвестиционного климата, особенно на территории Новой Москвы. Вместе с тем, автором не достаточно проработан вопрос правовых оснований для изъятия рассматриваемой в диссертационном исследовании недвижимости. Принудительному изъятию для государственных и муниципальных нужд подлежат земельные участки в исключительных случаях, определенных законодательством РФ, поэтому вероятен риск отказа собственников продавать муниципалитету земельные участки, не подлежащие изъятию. В связи с этим, представляется целесообразным применять разработанную автором классификацию земель сельскохозяйственного использования по очередности освоения для «добровольного выкупа» сельскохозяйственных земель в пользу муниципалитета в сочетании с налоговым стимулированием. В случае отказа собственников от «добровольного выкупа», в связи с намерениями самостоятельного освоения земель, можно применить инфраструктурный сбор, сбор на застройку, о которых рассуждает автор при анализе зарубежного опыта (стр.36), но не использует его далее в работе.

3. Приведенный автором анализ территориального развития крупных российских городов выявил преобладание экстенсивного пути развития за счет освоения прилегающих земель преимущественно лесного фонда и сельскохозяйственного назначения, при этом автор не дает оценки возможным последствиям такой тенденции для города в целом, представляется важным при выборе земельных участков для комплексного освоения учитывать недоиспользованный потенциал центральных и срединных зон, в целях недопущения избыточного и необоснованного территориального роста городов.

Заключение по диссертации

Диссертационная работа Антипова Олега Андреевича на тему:

«Развитие методов управления землепользованием в условиях роста крупных городов» выполнена на актуальную тему, имеет элементы научной новизны и характеризуется наличием приращения научного знания, логично выстроена. Научные положения и результаты работы обоснованы и прошли апробацию на научно-практических конференциях.

В целом диссертационная работа удовлетворяет требованиям «Положения о присуждении учёных степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата экономических наук, а автор достоин присуждения искомой степени по специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (экономика природопользования)».

Официальный оппонент:

Фонд «Институт экономики города»,
руководитель проекта направления
«Рынок недвижимости»,
кандидат экономических наук, доцент



Сафарова М.Д.

/Сафарова Мария Динаровна/

«6» июня 2016 г.

*Подпись сотрудника Фонда «Институт экономики города»
Сафаровой Марии Динаровны заверяю*



Начальник отдела кадров



В.Р. Байкова

Адрес: 125009, Москва, ул. Тверская, 20/1
Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20
Адрес электронной почты: safarova@urbaneconomics.ru