

Кроме того, сформулированное в методических указаниях требование к учету при определении кадастровой стоимости публично-правовых ограничений прав на недвижимость приводит к неоднозначному толкованию, так как такое понятие нигде больше не встречается в законодательстве.

В связи с вышесказанным, усовершенствование методической базы государственной кадастровой оценки земель является важной научно-технической задачей, а тема диссертационного исследования Сеньковской К.Э. является актуальной в современных социально-экономических условиях.

Научная новизна работы

Научная новизна данной работы состоит в определении автором закономерностей влияния зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) на величину рыночной стоимости, позволяющие оценить значимость определенных видов зон методами статистики. Автором определены градации фактора «наличие ЗОУИТ» и рассчитаны коэффициенты, которые в зависимости от того или иного вида обременений (ограничений) позволяют скорректировать величину кадастровой стоимости.

Также автором обоснованы параметры факторного признака «наличие ЗОУИТ» и смоделирована кадастровая стоимость садовых, огородных и дачных земель, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Результаты исследований достаточно полно обоснованы, имеют научную новизну и практическое значение и внедрены в практическую деятельность Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки», что подтверждается актом о внедрении. Научная новизна предлагаемых методов исследований также подтверждается грантом Правительства Санкт-Петербурга, полученным в 2016 году.

Научные результаты

Основные научные результаты, полученные диссертантом, позволили сформулировать и доказать следующие научные положения:

- обоснована необходимость учета факторного признака «наличие ЗОУИТ» при кадастровой оценке садовых, огородных и дачных участков в условиях городской территории;

- установлены параметры ценообразующего фактора «наличие зон с особыми условиями использования территорий»: ограничительный регламент и доля площади ЗОУИТ, пространственное расположение ЗОУИТ на земельном участке (полное покрытие ЗОУИТ, частичное покрытие ЗОУИТ (с изрезанностью или без изрезанности территории ЗОУИТ), наличие пересечений ЗОУИТ);

- в процессе моделирования кадастровой стоимости исследуемых земель при помощи оптимизационных процедур определены градации качественного фактора «наличие ЗОУИТ»;

- доказана необходимость применения методов, основанных на статистическом подходе при проведении земельно-оценочных работ на территории садовых, огородных и дачных земельных участков;

- разработана методика массовой кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель с учетом наличия зон с особыми условиями использования территорий.

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертационном исследовании, логичны и аргументированы. Достоверность результатов проведенного исследования подтверждается использованием официально опубликованных материалов кадастровой оценки земельных участков Санкт-Петербурга. Предложенная автором методика была апробирована на реальных объектах оценки. Результаты проведенной кадастровой оценки земель садоводческого, огороднического и дачного использования отражают существующие рыночные условия, что дает возможность судить о точности и достоверности предложенной методики.

Практическая ценность работы

Полученные результаты исследования могут быть приняты во внимание и использованы бюджетными учреждениями, а также уполномоченными

органами в сфере ГКО при проведении кадастровой оценки и учете ЗОУИТ. Отдельные положения могут быть включены в методические рекомендации с целью обеспечения единого подхода к учету обременений (ограничений), влияющих на кадастровую стоимость земель. Разработанная автором методика может быть применима для всех видов использования земельных участков и во всех субъектах Российской Федерации, где обременения (ограничения) будут использоваться в качестве ценообразующего фактора.

Замечания и пожелания по работе

В целом, работа выполнена на высоком научном уровне, тем не менее, представленная диссертация имеет и недостатки:

1. Предлагаемая автором методика кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель разработана и апробирована в городских условиях на примере территории Санкт-Петербурга. В связи с этим возникает вопрос, насколько пригодна и обоснована данная методика для земель сельскохозяйственного назначения?
2. Не представлена экологическая эффективность использования предлагаемой методики.
3. Вывод соискателя об отрицательном влиянии наличия инженерных коммуникаций на рыночную стоимость садовых, огородных и дачных участков вызывает сомнение, т.к. отечественные и зарубежные исследования указывают на обратное.
4. Не учтены положения Федерального закона № 217 от 29 июля 2017 года «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступит в силу с 1 января 2019 года).
5. Не произведена кластеризация земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования в процессе моделирования кадастровой стоимости исследуемых земель.

Сделанные замечания носят дискуссионный характер и не снижают научной ценности работы.

Заключение

Диссертация Сеньковской Марины Эдуардовны является завершённой научно-квалификационной работой, в которой содержится решение важной и актуальной научной задачи - повышение объективности результатов кадастровой оценки земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования за счёт обоснования и разработки методического инструментария учёта наличия зон с особыми условиями использования территорий.

Структура работы состоит из введения, четырех глав, заключения, списка литературы из 123 наименований, трех приложений. Основной текст изложен на 153 страницах, содержит 82 рисунка, 29 таблиц.

Автореферат отражает основное содержание диссертации, содержит обоснованные выводы и рекомендации, отвечает требованиям ВАК Минобрнауки России. Работа апробирована на 6 научных и научно-практических конференциях, основное содержание работы отражено в 11 публикациях, 3 из которых опубликованы в журналах из перечня изданий, рекомендованных ВАК, 1 - в издании, индексируемом международной базой данных SCOPUS. Это свидетельствует о том, что результаты диссертационного исследования обсуждены в научной среде.

Сформулированные в диссертации выводы и предложения способствуют совершенствованию механизма кадастровой оценки земельных участков садоводческого, огороднического и дачного использования и вносят существенный вклад в разработку и применение научно-методических подходов к использованию статистических методов для целей кадастровой оценки.

Диссертация соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении учёных степеней», предъявляемых к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук. Тема и содержание диссертации соответствуют паспорту специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и

мониторинг земель, а именно п. 2 «Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель)».

Диссертационная работа отвечает требованиям ВАК, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор, Сеньковская Карина Эдуардовна, заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры землеустройства федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», протокол № 4 от «14» ноября 2018 г.

Заведующая кафедрой землеустройства
федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный
аграрный университет»
к.э.н., доцент



Павлова Виктория Александровна

Секретарь заседания
доцент кафедры землеустройства
федерального государственного
бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный
аграрный университет»
к.э.н., доцент



Гарманов Виталий Валентинович

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»
196601, Санкт-Петербург, город Пушкин, Петербургское шоссе, 2, лит. А
Web-сайт: <http://www.spbgau.ru/>
Телефон: +7 (812) 470-04-22 E-mail: agro@spbgau.ru