

## ОТЗЫВ

официального оппонента на диссертацию Сеньковской Карины Эдуардовны на тему «Кадастровая оценка садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с особыми условиями использования территорий, по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель», представляемую на соискание ученой степени кандидата технических наук

### *Актуальность темы исследования.*

На современном этапе развития земельных отношений повышается значимость объективности кадастровой оценки земель, поскольку она связана с земельным налогообложением. Одним из важных факторов, влияющих на стоимость объекта, является наличие зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ), поскольку процессы урбанизации сопровождаются увеличением концентраций таких зон. В тоже время существующая теория и практика кадастровой оценки земельных участков не в полной мере отражает этот фактор, что в свою очередь снижает значимость социальной и экологической составляющих. Особенно это чувствительно при кадастровой оценке садовых, огородных и дачных земель, поскольку ее результаты, являясь основой налогообложения, затрагивают интересы значительного числа граждан, в том числе незащищенной группы населения. Экологический аспект связан с сохранением земли как природного ресурса также не учитывается. Эти обстоятельства и последние изменения в земельном законодательстве определяют актуальность совершенствования методологии кадастровой оценки недвижимости. Поэтому исследования, выполненные на тему «Кадастровая оценка садовых, огородных и дачных земель с учетом зон с особыми условиями использования территорий» несомненно, своевременны и актуальны.

### *Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.*

Понятийно-терминологический аппарат, используемый автором в его исследованиях, базируется на действующих нормативно-правовых актах, регламентирующих деятельность по кадастровой оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения. Автором изучен отечественный и зарубежный опыт массовой оценки земель садоводческого, огороднического и дачного использования и методик учета обременений. Проведен анализ влияния ЗООИТ на эффективность использования участков по разрешенным на них видам деятельности по фактическим данным массовой кадастровой оценки Санкт-Петербурга.

Основные положения и принципы, предлагаемые диссертантом для проведения кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель, основаны на теоретическом и практическом опыте в области кадастровых оценочных работ, отраженном в научной литературе такими известными учеными как, А.В. Севостьянов, А.А. Варламов и др. Таким образом, методическая база исследований, выполненных диссертантом, может быть охарактеризована как достоверная.

Сформулированные Сеньковской К.Э. теоретические и методические положения по учету ЗООИТ в кадастровой оценке земель логично укладываются в существующую систему кадастровой оценки, детализируя алгоритм определения кадастровой стоимости садовых, огородных и дачных земель, позволяющий повысить объективность результатов оценки.

*№ 376-10  
от 20.11.2018*

### *Научная новизна результатов исследования.*

В диссертации Сеньковской К.Э. впервые выполнены исследования по определению закономерности влияния ЗОУИТ и сформулированы основные положения по их учету в кадастровой оценке садовых, огородных и дачных земельных участков. Предложены подходы к учету влияния фактора «наличие ЗОУИТ» в зависимости от полноты исходной информации и применяемых в оценке методов. Обоснованы параметры факторного признака «наличие ЗОУИТ», включающие не только ограничительный регламент и долю площади ЗОУИТ, но и их пространственное расположение на земельном участке. При этом рассмотрены следующие варианты: полное покрытие ЗОУИТ, частичное покрытие ЗОУИТ (с изрезанностью или без изрезанности территории ЗОУИТ), наличие пересечений ЗОУИТ. Выполнен пространственный анализ территории Санкт-Петербурга, позволивший выявить степень покрытия ЗОУИТ садовых, огородных и дачных земель.

Эти разработки автора, отличающиеся научной новизной, легли в основу предложенной методики кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель с учетом наличия ЗОУИТ. Ее использование будет способствовать повышению объективности оценки стоимости земель за счет дифференцированного подхода.

Таким образом, основные положения диссертационного исследования вполне обоснованы и содержат научную новизну.

### *Теоретическая и практическая значимость.*

Полученные результаты существенно обогащают методологию кадастровой оценки за счет детализированной проработки особенностей учета ЗОУИТ. В практическом отношении Сеньковской К.Э. выполнен большой объем экспериментальных исследований по сбору и систематизации сведений об анализируемых земельных участках г. Санкт-Петербурга и наличии обременений, а также математической обработке информации. В результате получены следующие практически значимые результаты:

1. В процессе моделирования кадастровой стоимости исследуемых земель при помощи оптимизационных процедур определены градации качественного фактора «наличие ЗОУИТ».
2. Рассчитан коэффициент, позволяющий скорректировать кадастровую стоимость на условие наличия зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗиХД), водоохранной зоны и выделенных групп ЗОУИТ, который позволит повысить социальную справедливость при земельном налогообложении.
3. Разработан метод учета наличия ЗОУИТ при кадастровой оценке садовых, огородных и дачных земель, основанный на статистическом подходе.

Практическая полезность результатов исследования подтверждена внедрением метода учета ЗОУИТ при массовой оценке земель садовых, огородных и дачных земель в практическую деятельность Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» в процессе очередного тура ГКО (2018 г.), что подтверждается актом о внедрении.

### *Оценка содержания диссертации.*

Диссертация Сеньковской К.Э. является законченной научно-исследовательской работой, выполненной автором самостоятельно на достаточно высоком научном уровне. Текст диссертации сопровождается иллюстрациями, которые достаточно информативны. По каждому разделу и по работе в целом сформулированы выводы.

В первой разделе приведены результаты анализа методологической и нормативно-правовой базы ГКО садовых, огородных и дачных земель, а также отечественного и зарубежного опыта их оценки. Проанализированы предлагаемые российскими и зарубежными исследователями методики учета обременений (ограничений).

Второй раздел посвящен исследованию влияния ЗОУИТ на использование садовых, огородных и дачных земель и законодательно установленных видов хозяйственной деятельности. Выполненный пространственный анализ городской территории (на примере Санкт-Петербурга) в отношении исследуемых земель выявил значительное ее покрытие различными видами ЗОУИТ (около 56 %). Это позволило выделить значимые для массовой оценки зоны в зависимости от частоты их встречаемости и степени влияния на хозяйственную деятельность рассматриваемых земель.

В третьем разделе представлены разработки по установлению параметров и единиц факторного признака «наличие ЗОУИТ» и методов расчета УПКС с его учетом. Реализовано обобщение ЗОУИТ в группы в зависимости от их ограничительного регламента и пространственной конфигурации. Сформулированы основные положения и этапы разработанной методики учета ЗОУИТ.

В четвертом разделе приведены результаты анализа действующей кадастровой оценки садовых, огородных и дачных земель Санкт-Петербурга без учета ЗОУИТ и проведено моделирование кадастровой стоимости с учетом исследуемого фактора. Выполнено сопоставление результатов ГКО 2013 г. и предлагаемой стоимости, рассчитанной с учетом ЗОУИТ, которое показывает экономическую, социальную и экологическую эффективность использования предлагаемой методики.

В целом, работа производит хорошее впечатление, автором проведено серьезное исследование проблемы, рассмотрен широкий спектр разработанных подходов и проанализированы их недостатки, а также предложены новые решения.

К числу замечаний можно отнести следующее:

1. Автором предлагается наряду с другими параметрами ЗОУИТ учитывать их пространственное положение, не ясным остается как реализовать определение границ обременений на каждом земельном участке.

2. Открытым остается вопрос применимости предложенной методики для других регионов, поскольку анализируемая территория Санкт-Петербурга имеет свою специфику как по структуре ЗОУИТ, так по развитости рынка.

3. Имеются редакционные неточности, например, *повышение точности величины кадастровой стоимости* (стр.4 автореферат), *территория объекта культурного наследия* (стр.13 автореферат), вместо зоны охраны объекта культурного наследия и др.

Указанные замечания не носят принципиального характера.

Результаты исследований широко представлены научной общественности на российских и международных конференциях. Обоснованность положений и выводов оппонируемой диссертации подтверждается опубликованием ее результатов в научной печати. Основное содержание диссертации представлено в 11 печатных работах, из них три в изданиях, входящим в перечень изданий, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ и одна в издании, индексирующемся в международной базе данных SCOPUS.

Автореферат диссертации и публикации автора отражают основные выводы и результаты работы.

Диссертация представляет собой завершенную научно-квалификационную работу на актуальную тему, в которой содержатся научно-методические решения и научно-практические разработки, имеющие существенное значение для теории и практики кадастровых работ, поскольку обеспечивают повышение объективности кадастровой оценки земель садоводческого, огороднического и дачного использования за счет учета наличия ЗОУИТ.

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

Официальный оппонент,  
заведующая кафедрой экологии  
и природопользования  
Федерального государственного  
бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования  
«Сибирский государственный  
университет геосистем и  
технологий»  
д.т.н., профессор



Трубина  
Людмила Константиновна

Отзыв составлен 14 ноября 2018 г.

630108, г. Новосибирск,  
ул. Плахотного, д. 10  
тел.: +7 (383) 361-08-86  
e-mail: trubinalk@rambler.ru



Отдел  
Кадров  
Подпись  
Трубиной Л.К.  
Работает по кадровой работе  
Л.С.С.Мухомова 16.11.2018