



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Гороховский пер. д. 4, Москва, 105064
Тел.: (499) 261-31-52; Тел./факс: (499) 267-46-81
www.miiigaik.ru; E-mail: rector@miiigaik.ru

ОКПО 02068781, ОГРН 1027700350699, ИНН/КПП 7701012399/770101001

03.09.2022 № 77-1-22/131

на № _____ от _____

Утверждаю:



Ректор
доктор экономических наук, доцент
Камынина Надежда Ростиславовна

« 03 » сентября 2022 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» на диссертацию Лосевой Екатерины Николаевны на тему «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик», представленной на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастры и мониторинг земель

Актуальность избранной темы.

В условиях развития рыночной экономики Российской Федерации оценка недвижимости приобретает все большее значение. Недвижимость, а особенно земля, выступает в качестве средства производства. Одной из основных задач государственного управления является гармонизация отношений между государством и обществом посредством проведения эффективной экономической политики с целью повышения уровня социально-экономического развития территории.

В России действует два правовых режима стоимости земельного участка: рыночный и кадастровый. Второй выступает определяющим в сфере административных и налоговых правоотношений, возникающих в связи с владением и пользованием земельным участком. В этой связи кадастровая оценка земельного участка является важным направлением деятельности государства. Основной целью кадастровой оценки является упорядочивание налогообложения, так как земельный налог выступает в качестве формы платы за использование земельного участка.

Вопрос проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) земель в России на данный момент, особенно в условиях современной рыночной ситуации,

ВХ № 01.05/4/51
ДАТА 03.09.2022

представляет особую актуальность. Система ГКО в Российской Федерации с момента ее создания уже претерпела большие изменения и по-прежнему находится на этапе становления, о чем свидетельствуют масштабные реформы законодательства в этой сфере. В 2015 году вступили изменения в Налоговый кодекс, которые обозначили кадастровую стоимость в качестве налоговой базы для объектов недвижимости. В 2016 году был принят новый федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который установил новые механизмы подготовки к проведению очередного тура кадастровой оценки, определил новый период перерасчета кадастровой стоимости, передал полномочия расчета кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям. Однако, несмотря на совершенствование нормативно-правовой базы проведения ГКО, все еще остаются проблемы, которые не позволяют обеспечить пользователей её результатов достоверными и объективными данными, а процент оспаривания результатов ГКО не имеет тенденции к снижению.

Упорядочивание земельных правоотношений невозможно без формирования полной и объективной базы данных о земельном фонде РФ. Однако нуждаются в уточнении и оптимизации процедурные вопросы осуществления этой деятельности: повышение уровня информированности правообладателей, обеспечение высокого уровня точности учитываемых данных, применение оптимальных методик расчета кадастровой стоимости земельных участков на основе статистико-математического анализа и современных технологий и т.д.

Таким образом, кандидатская диссертация Лосевой Е.Н. написана на актуальную тему и, несомненно, представляет теоретический и технологический интерес.

Научная новизна.

Диссертационное исследование Лосевой Екатерины Николаевны обладает необходимой научной новизной, которая определяется тем, что соискателем на основе анализа работ ученых в области совершенствования системы ГКО, отчетов субъектов Российской Федерации о проведении кадастровой оценки, а также корреляционно-регрессионного анализа ценообразующих факторов и кадастровой стоимости земельных участков, предложен перечень обязательных ценообразующих факторов, который должен быть использован при расчете кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов, используемых для малоэтажного жилищного строительства.

Разработана система контроля качества процедуры и результатов ГКО, предполагающая внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений.

В целях соблюдения законодательно установленных принципов проведения ГКО и повышения эффективности работы системы в целом, соискатель разработала технологическую схему проведения ГКО, в которой учтено применение предложенных обязательных ценообразующих факторов и их дифференциация по степени изменчивости, а также работа системы менеджмента качества в бюджетном учреждении. Разработанная технологическая схема позволит обеспечить государству и обществу научно обоснованную налоговую базу.

Значимость полученных автором диссертации результатов для развития отрасли технических наук.

Проведенные теоретические и практические результаты имеют важное значение для отрасли технических наук, специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастры и мониторинг земель.

Результаты исследований внедрены в учебный процесс Новосибирского государственного университета экономики и управления «НИНХ» (НГУЭУ).

Разработанная математическая модель для расчета кадастровой стоимости земельных участков прошла апробацию на территории муниципального образования город Новосибирск.

Структура и объем диссертационной работы сформулированы с учетом логической последовательности излагаемых задач и соответствуют цели исследования. Диссертация состоит из введения, 3-х разделов, заключения, списка использованной литературы и включает 15 таблиц, 20 рисунков, 7 приложений. Представленные научные положения и основные выводы по работе докладывались на конференциях различного уровня и получили всестороннее освещение в научных статьях. По теме диссертации опубликовано девять научных работ, две из которых – в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук. Публикации автора соответствуют теме диссертации и полностью раскрывают основные положения работы.

Рекомендации по использованию результатов и выводов диссертации.

Результаты исследования рекомендуются к применению государственным бюджетным учреждениям, уполномоченным осуществлять работы по проведению ГКО объектов недвижимости.

Диссертационное исследование по содержанию и характеру полученных результатов соответствует следующим областям исследования: 2 – Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель); 5 – Принципы сбора, документирования, накопления, обработки и хранения сведений о земельных участках. Разработка единой методики по ведению земельного кадастра, паспорта научной специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, разработанного экспертным советом ВАК Минобрнауки России по техническим наукам.

Общие замечания и вопросы по диссертации.

Диссертация написана четким языком, текстовый, иллюстративный материал и стиль рецензируемой работы соответствуют требованиям, предъявляемым к научным публикациям. Вместе с тем по работе можно сделать ряд замечаний, в том числе и редакционно-дискуссионного характера:

1. Учитывая большую площадь страны, а также разнородность территорий населенных пунктов, используемые ценообразующие факторы (далее - ЦФ) для расчета кадастровой стоимости земельных участков могут резко различаться в различных регионах. Вместе с тем, в работе предложен именно обязательный перечень ЦФ, и разработка прошла апробацию только на территории города Новосибирска. Применим ли предложенный механизм для других населенных пунктов?

2. Отмечая практическую значимость проведенных исследований, автору следовало бы привести сведения о расчете экономических затрат на внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений.

3. В параграфе 1.1.2 «Анализ развития системы государственной кадастровой оценки земли на территории России» было бы целесообразным более детально проследить становление системы оценки недвижимости для целей налогообложения.

Приведенные вопросы и высказанные замечания ни в коей мере не снижают общую положительную оценку представленной диссертационной работы, поскольку имеют либо дискуссионный, либо редакционный характер и только подчеркивают сложность и глубину выполненных исследований.

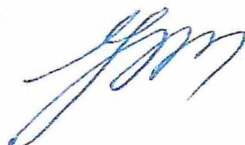
Заключение.

Таким образом, диссертация Лосевой Е.Н. «Разработка методических и технологических решений для совершенствования государственной кадастровой оценки

объектов недвижимости с учетом их дифференцированных характеристик» соответствует критериям п. 9 «Положение о присуждении ученых степеней» ВАК Минобрнауки РФ, утвержденного постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013. Диссертация является научно-квалификационной работой, в которой представлены научно-обоснованные методические и технологические решения (применение разработанной модели исходных данных для ГКО земельных участков, использование обязательного набора ЦФ, мониторинг изменения ЦФ для снижения временных и финансовых затрат в каждом последующем туре переоценки, внедрение системы менеджмента качества в работу бюджетных учреждений, позволяющие повысить объективность результатов ГКО объектов недвижимости), имеющие существенное значение для развития технической отрасли наук, совершенствования нормативно-правового регулирования системы кадастровой оценки, а также улучшения взаимоотношений государства и общества в части создания справедливой в социальном аспекте научно обоснованной налоговой базы, а автор диссертационной работы Лосева Екатерина Николаевна 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 и кадастров факультета управления территориями, протокол № 9/22 от 01.09.2022.

Заведующий кафедрой
землеустройства и кадастров,
д-р геогр. наук, доцент



Илюшина Татьяна Владимировна

Шифр и наименование специальности,
по которой защищена диссертация:
5.6.6. История науки и техники

Отзыв подготовил:
Д-р техн. наук, профессор



Сизов Александр Павлович

Шифр и наименование специальности,
по которой защищена диссертация:
1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель