

Отзыв

официального оппонента на диссертационную работу Кудиновой Александры Владимировны "Методика использования единого геоинформационного пространства города Москвы в задачах мониторинга объектов государственного кадастра недвижимости", представленную на соискание ученой степени кандидата технических наук по специальности: 25.00.26- Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Как известно, сравнительно недавно в Российской Федерации действовала сложная и неустойчивая система, объединяющая более 40 государственных и ведомственных кадастров и реестров, имеющих существенные различия, но подчинявшихся общей цели эффективного управления и рационального использования объектов собственности.

С 2007 года в результате организации интегрированной базы сформирован и продолжает совершенствоваться единый федеральный государственный информационный ресурс - Государственный кадастр недвижимости (ГКН), являющийся единственным законным инструментом идентификации и регистрации физических характеристик и признаков недвижимого имущества, содержащий систематизированный свод сведений о границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий и др.

По данным ГКН, кадастрового учета, административно-территориальном и кадастровом делении создаются производные документы, предназначенные для осуществления информационного и межведомственного взаимодействия при решении задач управления земельными ресурсами, недвижимостью, территориями, что имеет особое значение для мегаполисов, городов-миллионников, характеризующихся многофункциональностью землепользования, множеством норм градостроительного регулирования и огромным количеством различных субъектов хозяйствования.

Обеспечение гарантий прав собственников недвижимости, обеспечение налоговых органов данными для эффективного сбора налогов на недвижимость, информирование рынка недвижимости достоверно и открыто об объектах недвижимости, формирование государственной политики в сфере рационального использования земельных ресурсов, а также вопросов планирования и застройки территорий, оказание поддержки оказания информационных услуг населению города и организациям привели к необходимости создания городских геоинформационных пространств.

Для обеспечения устойчивого и эффективного развития территории на основе идеи консолидации информации ГКН и муниципальных ведомств в единое информационное пространство во многих регионах уже разработаны или разрабатываются комплексные решения в виде автоматизированных систем управления недвижимостью, в рамках муниципальных автоматизированных информационных систем (АИС) или геоинформационных систем –(ГИС).

Например, в г. Москве создана информационная система «Реестр единых объектов недвижимости» (ИС РЕОН). Распоряжением Правительства Москвы разработана и утверждена методика "Об интегрированной автоматизированной информационной системе "Единое геоинформационное пространство города Москвы" для обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц актуальными и достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной, хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

Таким образом, выбор диссертантом объекта исследований соответствует перспективным задачам эффективного управления территориями мегаполисов, в частности, на примере города Москвы, и исследование направлено на совершенствование методики и процедуры использования информационных ресурсов для комплексной оценки городских земель через совокупность приоритетных показателей, отражающих состояние территории, на основе объективных данных мощного информационного ресурса ГКН.

Автором отмечен тот факт, что в современных условиях управление территориями в крупных городах характеризуется усилением внимания к проблемам

автоматизации землепользования и градостроительного регулирования. Рассмотрены предпосылки для обоснования выбранных в исследовании показателей оценки и основные методы оценки городских земель.

Особое внимание уделено понятию «мониторинг городских земель» и выделены основные цели мониторинга.

Рассматриваемая диссертация изложена на 153 страницах машинописного текста, включает 29 рисунков и 5 таблиц. Библиографический список содержит 100 литературных источников, в том числе 4 зарубежных. По теме диссертации опубликовано семь работ, в том числе четыре статьи в журналах, рекомендованных ВАК России. Результаты диссертационной работы имеют остаточную апробацию.

Задачи исследований включали изучение современных проблем территориального управления на муниципальном уровне, нормативно-правовое регулирование управления территориями города Москвы, разработку методики использования единого геоинформационного пространства города Москвы для расчета оценочных показателей территории по данным государственного кадастра недвижимости.

Эмпирической основой работы послужила фактическая база данных отраслевых информационных систем, таких как: информационная система "Реестр единых объектов недвижимости" (ИС РЕОН) (как составная часть единого геоинформационного пространства г. Москвы- ЕГИП), информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИС ОГД), информационный портал Стройкомплекса Москвы (ИСИО), а также сведения портала Росреестра Публичная кадастровая карта, Электронного Атласа Москвы, утвержденных проектов межевания территорий кварталов.

Структура диссертации логично раскрывает тему исследования. В диссертации имеется достаточно доказательств для обоснования всех защищаемых положений. Однако, можно отметить некоторую затянутость теоретических исследований, касаемых вопросов градостроительной деятельности и управления территориями, поскольку они не являются предметом специальности 25.00.26. Напомню коллегам, что содержанием специальности является разработка принципов, методов и технологий учета, регистрации и сбора информации о состоянии земельных

ресурсов, а также оценки и управления земельными ресурсами. Несмотря на то, что произошли эволюционные изменения в развитии землеустройства и кадастра, мы руководствуемся указанным паспортом.

Вместе с тем, в диссертационной работе достаточно аргументирована фундаментальная роль федерального ресурса ГКН для выработки показателей оценки состояния территориальных комплексов мегаполисов, с развитой инженерной инфраструктурой, наличием опыта ведения традиционного кадастра недвижимости, а также роли государственного мониторинга земельных ресурсов в рамках государственного управления в сфере использования и охраны городских земель в целях совершенствования методического обоснования использования инструментария ГИС в среде единого геоинформационного пространства.

На основе анализа данных различных информационных систем автор разработал алгоритм расчета показателей состояния городских территорий в среде единого геоинформационного пространства города Москвы с учетом факторов, оказывающих наиболее сильное влияние на развитие территории, обосновано оптимальное число показателей оценки состояния территорий для эффективного градостроительного развития территории. Это позволило разработать модель комплексной оценки территорий городских или кадастровых кварталов, что несомненно имеет в перспективе существенную практическую ценность для совершенствования методики кадастровой оценки земель населенных пунктов, особенно в условиях крупных городов, где сегодня идет существенное оспаривание кадастровой стоимости именно из-за несовершенных подходов в ее оценке.

Основываясь на проведенном анализе основных документов по планировке территорий и решению ряда задач в среде единого геоинформационного пространства, автор выделяет 12 основных показателей, отобранных экспертным путем и отражающих градостроительную ценность территории в целом.

Оценка городских (кадастровых) кварталов с точки зрения градостроительной ценности с учетом этих показателей выполнена в работе тремя способами: методом экспертной оценки, бальным методом и с применением метода факторного (компонентного) анализа данных.

Автор справедливо отмечает, что балльно - весовой метод комплексной оценки территории может быть использован к территориям кадастровых кварталов, однако, применительно к большому количеству кадастровых кварталов (наращивания статистики), существенно затрудняется процедура расчета для каждого отдельно взятого квартала из-за некорректного выбора веса критериев или использования взаимозависимых критериев.

Наиболее распространенной процедурой принятия решений в области управления является экспертный метод оценки, позволяющий систематизировать разнородную информацию. Однако, из-за недостаточной разработанности количественных методов оценки он обладает выраженным субъективизмом.

Автором предложена методика представления данных отдельно для каждого исследуемого квартала (ограниченного линиями градостроительного регулирования улично-дорожной сети) и способ определения итоговой оценки совокупной эффективности деятельности по управлению территориями города Москвы по сумме показателей для каждого отдельно взятого округа.

Представлены обширные эксперименты оценки территорий по выбору состава показателей на основе факторного анализа в компьютерной программе Statistika для обработки статистической информации. Для оценки значимости собственных значений корреляционной матрицы применен критерий проверки гипотез, основанный на теореме распределения собственных значений этой матрицы.

Предложенный метод и алгоритм использования информационных ресурсов единого геоинформационного пространства позволяют совершенствовать земельно-имущественные отношения города Москвы в рамках постановления Правительства Москвы от 20.09.2011 № 430-ПП об утверждении государственной программы «Имущественно - земельная политика города Москвы на 2012-2018 гг.», о чем свидетельствуют результаты внедрения работы в производственные организации города.

Результаты диссертационной работы используются в деятельности Департамента городского имущества города Москвы, в рамках подготовки информации об объектах недвижимости, находящихся в границах разработки проектов межевания территорий кварталов.

Несомненной заслугой автора является глубокий анализ проблем территориального управления и его нормативно-правового обеспечения.

Научная новизна диссертационной работы определяется тем, что соискатель в полном объеме, используя известные методы математического моделирования, системного анализа, методы экспертной и балльной оценки обосновал алгоритм расчета показателей состояния городских территорий в среде единого геоинформационного пространства города Москвы, что позволит проводить оперативный мониторинг состояния земель для градостроительного развития территорий. Модель комплексной оценки территорий городских кварталов в виде совокупности укрупненных показателей с учетом факторов, существенно влияющих на развитие территории, имеет универсальное значение и является инвариантной относительно размера территории и может использоваться как на кадастровые, так и городские кварталы; распространяться на весь округ, несколько округов, либо территорию всей Москвы в целом.

Использование различных математических подходов подтверждает правомерность их применения и повышает достоверность полученных результатов и выводов.

Вместе с тем, по работе можно сделать ряд замечаний, в том числе и редакционно-дискуссионного характера.

1. Автор ошибочно полагает, что в полномочия Росреестра входит: - управление государственным имуществом (стр. 20).

2. Поскольку работы по формированию Единого геоинформационного пространства (ЕГИП) Москвы проводятся в рамках реализации Государственной программы города Москвы «Информационный город (2012–2016 гг.)» и проекты развития ЕГИП, входят в состав приоритетных мероприятий подпрограммы «Развитие информационно-коммуникационных технологий для повышения качества жизни в городе Москве и создания благоприятных условий для ведения бизнеса», то целесообразно работу представить как совершенствование методики, методических положений, но не как разработка методики, поскольку распоряжением Правительства Москвы от 20 марта 2012 г. №120-ПП «Об интегрированной автоматизированной информационной системе "Единое геоинформационное

пространство города Москвы" утверждено положение с целями, задачами, порядком ведения и т.д.

3. В названии диссертационной работы присутствует сочетание слов «в задачах мониторинга объектов государственного кадастра недвижимости». Такой мониторинг в настоящее время официально не проводится и это диссонирует с главой XI градостроительного кодекса: - Государственный градостроительный кадастр и мониторинг объектов градостроительной деятельности. Допустимо вводить новые понятийные определения, но они требуют теоретического обоснования, что в работе не сделано.

4. Автор в ряде случаев оперирует устаревшей терминологией, например государственный земельный кадастр (стр.15,16).

5. При изучении изменения показателей оценки от влияния количества исследуемых кадастровых кварталов и выявления зависимости от этого количества, выполнялась выборка из генеральной совокупности. Не определена допустимая ошибка выборки, без учета которой полученные результаты не имеют обобщающего характера.

6. Любая модель, лежащая в основе программных комплексов, является аппроксимированной, значительно упрощенной и огрубленной описанием градостроительной ситуации. Поэтому необходима обязательная проверка результатов расчетов на адекватность и приведение модели в соответствие реальной ситуации.

7. Недостаточно обоснован вклад автора в разработку системы установления весов, характеризующих критерии оценки кварталов.

8. Для целей прогнозирования, обеспечения рациональной организации городских территорий, исходя из целесообразности, больше подходит классификация по функциональному признаку. Функциональное зонирование реализует важнейшие функции жизнедеятельности человека и призвано решить одну из основных задач градостроительного прогноза – связать городскую функцию с конкретной территорией, определить степень их количественного и качественного взаимного соответствия. Именно на стадии функционального зонирования должен решаться вопрос о территориальном ресурсе города.

Отмеченные недостатки в целом не умаляют хорошего впечатления от работы и не снижают ее достоинства. Результаты научных исследований диссертанта являются новыми. Следует отметить строгий математический и вместе с тем понятный стиль изложения вопросов соискателем и его профессиональную эрудицию. Диссертация написана четким языком, текстовый, иллюстративный материал и стиль рецензируемой работы соответствуют требованиям, предъявляемым к научным публикациям.

Диссертация представляет законченную научно-исследовательскую работу, выполненную на высоком научном уровне. В работе усовершенствована методика использования единого геоинформационного пространства города Москвы поданным государственного кадастра недвижимости, применение которой позволит усилить экономический и социальный эффект управления территориями мегаполисов.

Автореферат и опубликованные работы отражают основное содержание диссертации. Считаю, что рецензируемая диссертационная работа отвечает требованиям ВАК России, ее автор Кудинова Александра Владимировна заслуживает присуждения ученой степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 - землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент, доктор технических наук,
профессор, заведующий кафедрой Геоинженерии и кадастра
ФГБОУ ВП «Тульский государственный университет»

300600, г. Тула, пр. Ленина, 92,

тел. (4872) 73-44-38, 73-44-28,

biajis20051@ya.ru.

Д 212.271.09_25.00.36 - Геоэкология

И.А. Басова

Подпись И.А. Басова
Начальник административно-кадрового управления
М.В. Метельникова
№ 16 * 05 20-08 8

