# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

## ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д.212.143.04, СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ» (МИИГАиК) МИНИСТЕРСТВА НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ УЧЁНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК

аттестационное дело №_____

решение диссертационного совета от 26 сентября 2019 года №7

О присуждении Свительской Маргарите Александровне, гражданство Российской Федерации, учёной степени кандидата технических наук.

Диссертация «Разработка методики оценки земельных участков под объектами промышленного назначения» по специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» принята к защите 18 июля 2019 г. (Протокол № 3) диссертационным советом Д 212.143.04, созданным на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), 105064, Москва, Гороховский пер., 4, утверждённым приказом Минобрнауки №905/нк от 6 августа 2015 г., №37/нк от 30 января 2019 г.

Соискатель Свительская Маргарита Александрова, 1991 года рождения, в 2012 году окончила федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК) по специальности «Городской кадастр».

В 2017 году окончила заочную аспирантуру Московского государственного университета геодезии и картографии (Приказ о зачислении №248-01 от 27.11.2012 г., Приказ об окончании №19-01 от 24.01.2017 г.) на кафедре кадастра и основ земельного права. Работает руководителем проектов по оценке в Обществе с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».

Диссертация выполнена на кафедре кадастра и основ земельного права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель: кандидат технических наук, доцент, Лелюхина Анна Михайловна, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии» (МИИГАиК), кафедра кадастра и основ земельного права, доцент.

Официальные оппоненты:

Ярмоленко Александр Степанович, доктор технических наук, профессор, ФГБОУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого», кафедра управления земельными ресурсами, заведующий кафедрой,

Быкова Елена Николаевна, кандидат технических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет», кафедра инженерной геодезии, доцент

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация - федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» (СГУГиТ), г. Новосибирск, в своём положительном заключении, подписанном Дубровским Алексеем Викторовичем, кандидатом технических наук, доцентом, заведующим кафедрой кадастра и территориального планирования, и Аврунёвым Евгением Ильичём, кандидатом технических наук, доцентом, директором института кадастра и природопользования, указала, что диссертация является законченной научно-квалификационной работой, в которой содержится решение важной научно-практической задачи разработки методики кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, имеющей значение для развития кадастровой отрасли.

Полученные автором выводы могут применяться бюджетными учреждениями, осуществляющими государственную кадастровую оценку, саморегулируемыми организациями оценщиков при проведении экспертизы отчётов об оценке.

Разработанная методика рекомендуется к применению оценщиками при определении стоимости земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых. Целесообразно усовершенствование программного обеспечения «АвтоЗУМ» для успешного применения в рамках массовой оценки. Полученные результаты диссертационного исследования могут быть использованы в теории и практике земельно-оценочных работ.

Полученные результаты проведённого диссертационного исследования имеют важное значение в сфере земельно-имущественных отношений и, вне всякого сомнения, будут востребованы государственными и коммерческими организациями, осуществляющими оценочную деятельность на территории Российской Федерации. Автором впервые определена взаимосвязь кадастровой стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых, расположенных на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, землях обороны, безопасности и землях иного специального назначения, с экономическими характеристиками промышленного использования соответствующего месторождения.

Диссертация соответствует критериям п. 9 «Положения о порядке присуждении учёных степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а её автор – Свительская Маргарита Александровна заслуживает присуждения учёной степени кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Соискатель имеет 9 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации опубликовано 9 работ, работ в рецензируемых научных изданиях, определенных Высшей аттестационной комиссией, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание учёной степени кандидата наук – 4 в объёме 45 страниц, авторский вклад составляет 90 %.

Наиболее значимые работы:

1. Свительская М.А., Проблемы оценки стоимости и учёта ценообразующих факторов при оценке месторождений углеводородов // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, выпуск № 6, г. Москва, 2016. – с. 50-54;

2. Свительская М.А., Методика оценки промышленных земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 5, г. Москва, 2017. – с. 66-68;

3. Свительская М.А., Технология учёта индивидуальных ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, Том 61, № 6, г. Москва, 2017. – с. 48-51.

На автореферат поступили отзывы:

1. Аккредитованное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-юридический университет» (МФЮА). Отзыв подписан доцентом кафедры землеустройства и кадастра, к.т.н. Снежко Ириной Игоревной. Рекомендации:

– провести сравнительный анализ результатов исследования и действующей кадастровой оценки не только по выбранному автором региону (ХМАО), но и в целом по Российской Федерации;

– подробнее раскрыть перспективы создания автоматизированной системы для массовой оценки в соответствии с авторской методикой на основе разработанного программного обеспечения «АвтоЗУМ».

2. Академия биоресурсов и природопользования ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского». Отзыв подписан заведующим кафедрой землеустройства, д.э.н., доц. Мельничуком Александром Юрьевичем. Замечания:

– из автореферата непонятно, чем же все-таки обосновывались веса (интенсивность) ценообразующих факторов (стр. 15);

– неужели наличие лицензии на недропользование является таким важным фактором ценообразования – присвоено 7 баллов (стр. 16)?

3. ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». Отзыв подписан доцентом кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра, к.э.н. Пылаевой Алёной Владимировной. Замечания и дискуссионные вопросы:

– перечень авторов предметной области исследования можно было бы расширить такими как, например, Волович Н.В., и, например, такими диссертационными исследованиями, как исследование Грехова Максима Александровича «Развитие кадастровой оценки земель промышленного назначения с учётом экологических факторов».

– на стр. 6 в разделе «Положения, выносимые на защиту» автор сообщает: разработан алгоритм определения базовой стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых на основе стоимости земель общего промышленного назначения. Следует пояснить термин «базовая стоимость».

– целесообразно сравнить методические позиции, используемые в отчёте, с ныне действующими Методическими Указаниями о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017 г.

4. ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет». Отзыв подписан доцентом кафедры геодезии и кадастровой деятельности, к.э.н. Черных Еленой Германовной. Замечание: в представленном алгоритме определения баллов по ценообразующим факторам не полностью учитывается экологический фактор.

5. Волгоградский институт управления – филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации». Отзыв подписан профессором кафедры корпоративного управления, д.э.н., проф. Ивановой Татьяной Борисовной. Замечание: чем подкрепляется вывод автора, что предложенное ею решение является более точным по сравнению с рассчитанной кадастровой стоимостью и почему является справедливой оценкой (с.21).

6. ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации». Отзыв подписан доцентом Департамента менеджмента, к.э.н., доц. Якушовой Еленой Сергеевной. Замечания

– при расчете коэффициента Пр считаем целесообразным использовать сведения о рентабельности продаж по видам экономической деятельности, которые ежегодно публикует Федеральная налоговая служба России;

– величина коэффициента Пр должна определяться централизованно на уровне Минэкономразвития и быть закреплена соответствующим нормативным актом.

7. Департамент инвестиционной и промышленной политики г. Москвы, Управление территориального планирования и развития. Отзыв подписан к.т.н. Кудиновой Александрой Владимировной. Рекомендация: в ходе дальнейших исследований более подробно рассмотреть ценообразующий фактор «Социально-экономические условия».

8. ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству». Отзыв подписан профессором кафедры геодезии и геоинформатики, к.т.н. Юнусовым Альбертом Гамзатовичем. Замечания:

– алгоритм оценки стоимости представлен довольно кратко, что затрудняет восприятие этой части работы;

– в автореферате не указаны конкретно пункты из паспорта научной специальности соответствующие исследованиям диссертационной работы;

– имеется не корректная запись в таблице 3 площадей земельных участков с точностью до $см^2$ и кадастровой стоимости с точностью до копеек.

Выбор официальных оппонентов обосновывается их высокой квалификацией и компетентностью в данной области исследований, что подтверждается наличием большого числа публикаций по тематике диссертации и согласием быть официальными оппонентами. Официальные оппоненты не являются работниками организации, где выполнялась диссертация, соавторами соискателя, членами диссертационного совета Д 212.143.04 на базе МИИГАиК, а также являются работниками разных организаций.

Выбор ведущей организации обосновывается тем, что она широко известна своими достижениями в разработке методических решений в области земельно-

оценочных работ, имеет научных сотрудников – кандидатов и докторов наук, способных оценить научную и практическую значимость диссертационной работы.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

– разработана методика по определению стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых (стр. 95) и алгоритм её применения (стр. 96);

– обоснован состав ценообразующих факторов рассматриваемого вида разрешенного использования земельных участков в целях учёта их индивидуальных характеристик, предложен алгоритм определения численных значений ценообразующих факторов с использованием системы экспертных балльных оценок для определения степени влияния выбранных факторов на стоимость (стр. 84-93);

– впервые определена зависимость стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых от среднеотраслевой рентабельности (стр. 56, стр. 64-84) и получена формула, позволяющая рассчитать стоимость земельных участков для добычи полезных ископаемых с учётом превышения доходности и индивидуальных характеристик месторождений полезных ископаемых (стр. 94);

– создано программное обеспечение «АвтоЗУМ» на основе разработанной методики оценки для проведения индивидуальной оценки (стр. 98).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что содержащиеся в диссертации теоретические положения и выводы вносят весомый вклад в разработку методологии современной оценки стоимости промышленных земельных участков, а именно для добычи полезных ископаемых. Методологические подходы, обоснованные в исследовании, способствуют развитию науки и динамике научного потенциала в условиях рыночной экономики. Теоретические выводы и практические рекомендации, содержащиеся в исследовании, направлены на решение важнейшей проблемы – обеспечение справедливой стоимостной оценки земельных ресурсов России.

Научная новизна диссертации состоит в разработке методики оценки промышленных земельных участков, базирующейся на впервые определённых взаимосвязи стоимости земельных участков для добычи полезных ископаемых от среднеотраслевой рентабельности промышленной деятельности и алгоритме

определения влияния индивидуальных характеристик месторождений полезных ископаемых. Кроме того, соискателем разработано программное обеспечение «АвтоЗУМ», предназначенное для проведения расчётов по новой методике.

Значение полученных соискателем результатов исследования для практики подтверждается тем, что:

– применение разработанной методики даёт возможность исчисления земельного налога с учётом природных характеристик земельных участков и экономических эффектов от их эксплуатации;

– разработанная методика оценки подтверждает практическую осуществимость более справедливой оценки кадастровой стоимости в масштабе страны;

– результаты исследования могут быть направлены на повышение квалификации специалистов-оценщиков и применяются в качестве методической базы для осуществления профессиональной деятельности оценочных организаций и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков при подготовке / экспертизе отчётов об оценке земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых;

– разработанное программное обеспечение «АвтоЗУМ» имеет дальнейшие высокие перспективы для доработки с привлечением экспертов и закрытых баз данных различных отраслей и внедрения в практику государственных ведомств в рамках массовых оценок.

Достоверность научных и практических результатов проведенного исследования подтверждается подлинностью использовавшихся официальных данных о сложившейся в Российской Федерации практике государственной кадастровой оценки, финансовых показателях бухгалтерской отчётности крупных российских предприятий, общедоступных сведений о характеристиках месторождений. Достоверность полученных выводов и результатов обусловлена корректным анализом автора подтвержденных исходных данных с использованием общепринятых инструментов.

Личный вклад соискателя состоит в личном участии во всех этапах разработки методики, в том числе:

– осуществлении правового и научно-технического анализа механизма государственной кадастровой и индивидуальной оценки промышленных земельных участков, в границах которых расположены месторождения полезных ископаемых;

– подтверждении расчётными данными превышения доходности (рентабельности) деятельности по добыче полезных ископаемых над иной промышленной деятельностью и последующем её подтверждении расчетными данными;

– обосновании состава ценообразующих факторов земельных участков для добычи полезных ископаемых и разработке способа их количественного определения и учёта;

– разработке комплексной методики оценки земельных участков, учитывающей весь комплекс выявленных факторов, оказывающих влияние на стоимость;

– разработке программного обеспечения «АвтоЗУМ»;

– подготовке к публикации основных научных статей по теме диссертации.

Диссертация соответствует областям исследований по паспорту специальности 25.00.26 – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»: п. 2. «Научно-методическое обеспечение земельно-оценочных работ (по всем категориям земель)»; п. 4. «Состав оценочных качественных и количественных показателей в ГЗК».

В диссертации отсутствует заимствований материал без ссылок на автора и источник заимствования. При использовании в диссертации результатов научных работ, выполненных соискателем лично и в соавторстве, соискатель отметил в диссертации это обстоятельство.

Диссертационный совет пришел к выводу о том, что диссертация Свительской Маргариты Александровны отвечает критериям п. 9 и п. 14 «Положения о порядке присуждения учёных степеней», предъявляемым к кандидатским диссертациям, и является научно-квалификационной работой, в которой решена научная задача

разработки методики оценки стоимости земельных участков промышленного назначения для добычи полезных ископаемых.

На заседании 26 сентября 2019 года диссертационный совет принял решение присудить Свительской Маргарите Александровне учёную степень кандидата технических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 19 человек, из них 6 докторов наук по научной специальности рассматриваемой диссертации, участвующих в заседании, из 25 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за - 19, против – 0, недействительных бюллетеней – 0.

Председатель
диссертационного совета Чибуничев Александр Георгиевич

Учёный секретарь
диссертационного совета Беленко Виктор Владимирович

26 сентября 2019 года