



МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное
бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Сибирский государственный
университет геосистем и технологий»
(СГУГиТ)

УТВЕРЖДАЮ

И. о. ректора

Александр Петрович Карпик

Плахотного ул., д. 10, Новосибирск, 630108
Тел. (383) 343-39-37, Факс (383) 344-30-60, 343-25
44

e-mail: rektorat@ssga.ru; <http://www.sgugit.ru>
ОКПО 02068966; ОГРН 1025401493061;
ИНН/КПП 5404105079/540401001



«1» сентября 2021 года

06.09.2024 № 01.05/2730

На № _____ от _____

ОТЗЫВ

ведущей организации федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий» (СГУГиТ) на диссертацию Григорьева Сергея Александровича по теме «Разработка научных основ кадастрового аудита объектов недвижимости», представленную на соискание ученой степени доктора технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

Актуальность темы исследования. Федеральном законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» юридически закреплён принцип достоверности Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН, реестр): сведения ЕГРН являются достоверными в силу закона, реестр ведётся на основе принципа достоверности. Однако, достоверность – это не только принцип ведения ЕГРН, сколько качество содержащейся в реестре информации, в том числе, и о характеристиках учтённых объектов недвижимости. Несмотря на формальное закрепление принципа достоверности реестра, данный принцип остался в настоящее время не в полной мере реализованным в связи отсутствием необходимых для этого регуляторных механизмов и инструментов.

Следует отметить лишь процесс верификации и гармонизации данных ГКН и ЕГРП, который проходил в рамках создания единой учетно-регистрационной базы данных ЕГРН. Под терминами «гармонизация» и «верификация» в данном случае понималось сопоставление, приведение в соответствие с единым образцом сведений об объектах недвижимости, содержащихся в базах данных ГКН и ЕГРП. Данные технологические процедуры проводились в ручном режиме, либо в соответствии со специально разработанными скриптами без серьезного научного обоснования.

Несмотря на то, что ряд ученых посвятили свои труды разработкам различных методик повышения достоверности кадастровой информации в ЕГРН, в настоящее время остались недостаточно охваченными вопросы формализации и унификации научно-исследовательской работы со сведениями ЕГРН, представленными документами и содержащимися в них сведениями о характеристиках объектов недвижимости для целей разработки единой методологической основы кадастровых, экспертных работ, правовой и технической экспертизы исходных данных. Это позволило бы исключить такие проблемы как субъективность кадастровой, экспертной деятельности, отсутствие научных основ верификации зарегистрированных и потенциальных сведений ЕГРН, отсутствие современных технических решений по комплексной обработке и анализу задокументированной информации о недвижимости, являющиеся причинами недостоверности сведений реестра.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций.

Определяется научными публикациями по теме исследования в рецензируемых научных журналах, обсуждением основных положений диссертационной работы на научных семинарах кафедры Землеустройства и кадастров, докладами на международных и национальных конференциях.

Автор является не только научно-педагогическим работником, но и практикующим кадастровым инженером, что позволило ему определить саму суть проблематики не только с научной, но и с практической точки зрения.

Полученные теоретические результаты работы были реализованы автором в виде компьютерных программ для ЭВМ для проведения кадастрового аудита: АИС «Автоматический кадастровый аудит по выписке из ЕГРН», АИС «Интеллектуальная (экспертная) система кадастрового аудита». Все компьютерные программы прошли производственную адаптацию, что является несомненным достоинством выполненного исследования.

Апробация указанных автоматизированных информационных систем показала высокую заинтересованность правообладателей и специалистов, отмечается повышение эффективности кадастровой, экспертной деятельности, обоснованность принятия решений в каждом конкретном случае. Статистика использования указанных АИС позволила сделать вывод об обоснованности выполненных в работе теоретических решений.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций.

Научная новизна выполненных в диссертации исследований, прежде всего заключается в следующих теоретических и практически значимых аспектах:

- разработана и на практике апробирована методология кадастрового аудита сведений единого государственного реестра недвижимости, которые, в ряде случаев, представлены массивом слабоструктурированной документированной информацией;
- выполнено описание и обоснован необходимый комплекс технологических процедур научно-исследовательской деятельности кадастровых инженеров, экспертов, государственных регистраторов в форме кадастрового аудита объектов недвижимости, который является основой технической и правовой экспертизы документов и характеристик объектов недвижимости;
- предложены и реализованы в технических решениях следующие принципы систематизации документов и характеристик объектов

недвижимости такие как принцип учета вариабельности, принцип нормализации, принцип кластеризации;

– разработана и апробирована интеллектуальная (экспертная) система кадастровой специализации, что позволяет исключить фактор субъективности при экспертной оценке кадастровой информации.

Все полученные автором новые научные положения, выводы и рекомендации подтверждаются практической апробацией и публикациями в научной литературе. При этом, несомненным достоинством выполненных исследований является реализация основных разработанных методологических принципов в виде компьютерных программ на ЭВМ.

К пожеланиям хотелось бы отнести недостаточное, на наш взгляд, внимание, которое было уделено геодезической составляющей проведения инструментальной проверки при реализации функции государственного земельного надзора. Результаты этой проверки обеспечивают, при качественном ее проведении, надежную и достоверную информацию о местоположении объектов недвижимости в территориальном образовании, их линейных и площадных характеристиках.

Теоретическая и практическая значимость.

Теоретическая значимость докторской диссертации заключается в научном обосновании комплекс технических и технологических процедур, которые необходимо выполнять при изучении объектов недвижимости, информация о которых может быть представлена как слабо структурированными, так и хорошо структурированными документами.

В качестве дискуссионного положения следует отметить, что, как правило, документы, содержащие кадастровую информацию, структурированы в соответствии с требованиями действующего законодательства, поэтому в предложенной методологии экспертной деятельности следовало бы подчеркнуть данный аспект с предложением об изменении, в случае необходимости, соответствующих нормативно-правовых документов.

К положительным моментам исследования следует отнести то, что они открывают новое направление в части автоматической идентификации документов, содержащих необходимую для проведения аудита кадастровую информацию.

Практическая значимость работы обусловлена четко регламентированной схемой выполнения технологических операций кадастровыми инженерами, судебными экспертами, государственными регистраторами при проведении кадастрового аудита объектов недвижимости.

Рекомендации по использованию результатов диссертации.

Вне всякого сомнения, результаты теоретических исследований автора будут очень полезны при проведении экспертиз кадастровыми инженерами и сотрудниками управления Росреестра, а также при анализе на достоверность кадастровой информации, которая содержится в ЕГРН. Разработанная методология в этом аспекте сыграет очень важную роль.

Документ – это основной источник информации о семантических и метрических характеристиках недвижимости, являющейся пространственными объектами, обладающими определенными свойствами и топологическими отношениями. Следовательно, разработанные автором терминология и единые методы научно-исследовательских, экспертных работ в виде научных основ кадастрового аудита имеют важное значение для развития наук о Земле.

Оценка содержания диссертации, ее завершенности в целом, замечания по оформлению. Структура работы представлена введением, восемью главами, заключением, списком литературы и приложениями. Общий объем диссертации составляет 194 страницы, имеются 33 рисунка, 26 таблиц. Список литературы состоит из 117 источников, в т. ч. 6 на английском языке.

Оформление работы отвечает всем нормативным требованиям. Диссертация выполнена на высоком научном уровне и представляет собой самостоятельное завершенное исследование, имеющее большое практическое

значение. Сделанные замечания носят дискуссионный характер и не имеют принципиального влияния на качество выполненных исследований.

Подтверждение опубликования основных результатов диссертации в научной печати. По теме диссертации соискатель имеет 11 публикаций в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК РФ, в которых излагаются основные научные результаты, получено 2 свидетельства на программу для ЭВМ.

Соответствие содержания автореферата основным положениям диссертации. Автореферат диссертации соответствует основным положениям диссертационного исследования и раскрывает его основное содержание.

Заключение. Диссертация Григорьева Сергея Александровича является завершенной научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно обоснованные технические и технологические решения верификации сведений Единого государственного реестра недвижимости, а также проведения кадастрового аудита объектов недвижимости, внедрение которых вносит значительный вклад в развитие кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в Российской Федерации, что соответствует требованиям п. 9 «Положение о порядке присуждения ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени доктора наук, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени доктора технических наук.

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры кадастра и территориального планирования, протокол № 1 от «30» августа 2021 года.

Заведующий кафедрой
канд. техн. наук, доцент

Дубровский Алексей Викторович

Шифр специальности, по которой защищена диссертация: 1.6.15. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель (25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель)