

О Т З Ы В

официального оппонента, доктора технических наук, доцента, профессора Басовой Ирины Анатольевны на диссертационную работу Григорьева Сергея Александровича «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. С 2018 года в России функционирует единый государственный информационный ресурс недвижимости (ЕГРН). К принципам ведения ЕГРН, согласно пункту 1 статьи 7 Закона о регистрации недвижимости, относятся единство технологии ведения ЕГРН на территории России, доступность его сведений и их достоверность. Совокупность единой системы классификации и кодирования информации, унифицированных систем документации, схем информационных потоков, циркулирующих в ЕГРН, а также методология построения баз данных составляет информационное обеспечение системы. Кадастровая информация в ЕГРН определяет наполнение налогооблагаемой базы территориального образования и гарантирует конституционные права граждан Российской Федерации на принадлежащее им недвижимое имущество.

Проверка объектов недвижимости на соответствие фактического расположения границ на местности, безошибочного отражения сведений о них в ЕГРН, соответствия основных характеристик объекта его действительного состояния, является неотъемлемой процедурой анализа информации на достоверность, полноту, актуальность.

Последние статистические данные за неделю сентября текущего года показали, что на учётно-регистрационные действия в Росреестр было подано более 450 000 заявлений, 37% которых поступило в электронном виде. Положительные решения по такому объёму информации не возможны без научной оптимизации процедуры государственного кадастрового учёта недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Совершенствование методологии извлечения, преобразования и анализа задокументированных сведений о характеристиках объектов недвижимости для установления их достоверности в рамках концепции и структуры интеллектуальной (экспертной) системы кадастрового аудита является важнейшим инструментом повышения эффективности системы кадастрового учета и регистрации прав, что и определяет актуальность темы диссертационного исследования.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций определяется научными публикациями по теме исследования, открытых обсуждений основных положений диссертационной работы на научных семинарах кафедры Землеустройства и кадастров, докладами на конференциях различного статуса.

Большое значение имеет многолетний производственный опыт автора в землеустроительной, кадастровой, судебно-экспертной, научной и педагогической деятельности.

Основные результаты работы нашли применение в разработанных технических решениях кадастрового аудита АИС «Автоматический кадастровый аудит по выписке из ЕГРН», АИС «Интеллектуальная (экспертная) система кадастрового аудита», на которые получены два свидетельства о регистрации программ для ЭВМ, выданные Федеральной службой по интеллектуальной собственности.

Посредством АИС «Автоматический кадастровый аудит по выписке из ЕГРН» было обработано в автоматическом режиме порядка 9 тыс. выписок из ЕГРН по всем видам объектов недвижимости. У 39% объектов недвижимости были выявлены несоответствующие законодательству сведения о характеристиках.

АИС «Интеллектуальная (экспертная) система кадастрового аудита» автоматизирует экспертные действия по синтезу обоснованных характеристик объекта недвижимости, моделирует работу эксперта.

Разработанные автором технические решения позволяют автоматизировать экспертные процедуры, повысить эффективность принимаемых управленческих решений, оптимизировать производительность трудовых ресурсов.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных автором, подтверждается корректным применением методов исследования, принципов объектно-ориентированного моделирования, ER-моделирования, проектирования баз данных и автоматизированных информационных систем.

Теоретические результаты исследования. Методология кадастрового аудита с предложенной терминологией, способ систематизации документов и характеристик, концепция и структура автоматизированных информационных систем кадастровой экспертизы объектов недвижимости подтверждаются практическими результатами создания и использования автоматического кадастрового аудита и интеллектуальной (экспертной) системы, а также внедрением в реальное производство.

Основные положения работы опубликованы в рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации.

Новизна научных положений, выводов и рекомендаций заключается в том, что автором впервые:

- разработан необходимый и достаточно понятийный аппарат кадастрового аудита сведений ЕГРН, который развивает и обобщает существующие в науке подходы к определению достоверности сведений ЕГРН, устраняя многовариантность и многоаспектность трактовки;
- предложены новые методы унификации обработки и анализа документов и характеристик объектов недвижимости для расширения среды верификации сведений ЕГРН;
- предложен способ систематизации документов и характеристик информационной модели объекта недвижимости на новых принципах вариабельности, нормализации, кластеризации, что позволяет однозначно идентифицировать и моделировать объект недвижимости на нужный момент времени;
- разработан алгоритм сбора и анализа сведений ЕГРН для разработки экспертных автоматизированных информационных систем интеллектуальной и

кадастровой специализации, устраняя фактор субъективности в оценке достоверности кадастровой информации.

Вместе с тем, хочется обратить внимание на тот факт, что термин аудит имеет многозначное значение. Применяемые в деловой практике различные определения аудита (кроме финансового), применительные к той или иной сфере деятельности не имеют легального (указанного в законе) определения.

Закрепляя термин кадастровый аудит, как один из инструментов совершенствования системы ЕГРН, целесообразно было бы в рамках разработки концепции кадастрового аудита, рассмотреть правовые основания для нормативного закрепления определенного единого порядка действий, включающего как инструментальную часть (геодезическую), так и документальную.

Теоретическая и практическая значимость.

Представленные исследования в теоретическом обосновании формализации и унификации процедур при работе с документами, совершенствуют методологию экспертной деятельности на основе новых принципов систематизации документов и характеристик недвижимости для создания предметных баз данных. Это позволит сократить избыточность хранимых данных, и обеспечить экономию объема используемой памяти, уменьшение затрат на многократные операции обновления избыточных копий и устранение возможности возникновения противоречий из-за хранения в разных местах сведений об одном и том же объекте.

Вместе с тем, в качестве дискуссионного обсуждения, хочется отметить, что при разработке единого классификатора характеристик объектов недвижимости автор предлагает ранжировать уникальные характеристики по их значимости, устанавливая собственные правила присвоения весовых коэффициентов. На наш взгляд, обоснованность такого ранжирования достаточно субъективна.

Автор отмечает, что уникальные характеристики, закрепленные ФЗ-218, могут со временем по той или иной причине изменяться. Насколько возможно легитимное закрепление и учет вариабельности временных характеристик, как свойство объекта недвижимости?

Практическая апробация теоретических результатов показала, что разработанная автоматизированная система по кадастровому аудиту недвижимого

имущества по выписке из ЕГРН, имеет высокую эффективность обработки документации.

Повсеместное внедрение автоматизированного сервиса направлено на получение информативных, качественно обоснованных результатов по объектам недвижимости для упрощения работы эксперта по установлению полноты и достоверности сведений ЕГРН.

Вместе с тем, при проведении эксперимента по использованию искусственного интеллекта для идентификации кадастровых документов с использованием открытой программы библиотеки машинного обучения компании Google автор справедливо отмечает, что для верного понимания взаимосвязей между функциями ввода и вывода, необходимо значительное увеличение обучающей выборки. Однако вопрос объема репрезентативной выборки для применения машинного обучения остался открытым.

Рекомендации по использованию результатов диссертации.

Разработанные автором вопросы формализации экспертной деятельности, стандартизации при проведении правового и технического аудита документов о недвижимости найдут интерес у кадастровых инженеров, государственных регистраторов, судебных экспертов, юристов, риелторов, повышая качество принимаемых решений и доверие к сведениям ЕГРН в целом.

Предложенная методология кадастрового аудита обогащает теоретическую базу кадастра недвижимости и института регистрации права объектов недвижимости.

Предложенная автором терминология и правила работы с документальной базой о недвижимости имеют немаловажное значение для развития различных областей знаний, связанных с изучением свойств и особенностей объектов недвижимости, но предполагает закрепление их в соответствующих нормативных документах.

Разработанные автором технические решения в области кадастрового аудита представляют собой дополнительный инструментарий совершенствования ФГИС ЕГРН и, несомненно, найдут свое широкое практическое применение.

Оценка содержания диссертации, ее завершенности в целом, замечания по оформлению.

Структура работы определена в соответствии с поставленными целями и задачами и состоит из введения, семи разделов, заключения, списка литературы и приложений. Общий объем диссертации составляет 194 страницы, включает 33 рисунка, 26 таблиц. Библиографический список содержит 117 источников, в т. ч. 6 на английском языке.

Однако, в работе отмечаются недостатки, связанные с оформлением работы. В частности, работа имеет отклонения от ГОСТ РФ (ГОСТ РФ 7.0.11–2011, ГОСТ 2.105–95) на оформление докторской диссертации, наличие висячих страниц, что увеличивает объем работы, неправильное форматирование таблиц, некоторые рисунки плохо структурированы, имеются ошибки в правописании.

Вместе с тем, в целом можно отметить высокий научно-профессиональный уровень выполненного диссертационного исследования, научные положения и основные выводы диссертации, имеют доказательный характер, и нашли научное подтверждение в ходе апробации работы. Диссертация написана четким языком, текстовый, иллюстративный материал и стиль рецензируемой работы соответствуют требованиям, предъявляемым к научным публикациям.

Диссертация является самостоятельным научно-квалификационным исследованием, обладает новизной и оригинальностью, полученные результаты имеют теоретическое и практическое значение.

Подтверждение опубликования основных результатов диссертации в научной печати.

Автор имеет 11 публикаций в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России, в которых излагаются основные научные результаты, получено 2 свидетельства на программу для электронных вычислительных машин.

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

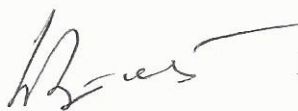
Заключение. диссертационное исследование Григорьева Сергея Александровича «Разработка научных основ кадастрового аудита объектов недвижимости» является научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно обоснованные технические и технологические решения верификации

сведений Единого государственного реестра недвижимости, внедрение которых вносит значительный вклад в развитие государственного кадастрового учета и регистрации прав на объекты недвижимости в Российской Федерации, что соответствует требованиям п. 9 «Положения 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 Григорьев Сергей Александрович заслуживает присуждения учёной степени доктора технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.

Официальный оппонент,

д-р техн. наук, доцент, профессор

11.10.2021



Басова Ирина Анатольевна

Диссертация защищена по специальности 25.00.36 – Геоэкология.

Организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тульский государственный университет»

Почтовый адрес: 300012, г. Тула, пр. Ленина, 92

Должность: заведующая кафедрой Геоинженерии и кадастра

Адрес электронной почты: biajis20051@yandex.ru

Телефон: +7 4872 734-438

Григорьев Сергей Александрович и А.А. Григорьев
Члены диссертационного совета
Лев И.И. Лосев, 1

