

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

доктора экономических наук, профессора

Цыпкина Юрия Анатольевича

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. Главная принципиальная задача государственного кадастрового учета недвижимости и регистрации прав – обеспечение подлинной публичной достоверности Единого государственного реестра недвижимости (реестра). Публичная достоверность состоит из двух составляющих: публичность реестра и достоверность внесенных в него сведений. При этом публичная достоверность реестра достигается в том числе путем определения принципов и основ реестровой и кадастровой деятельности, унификации категориального аппарата, единых подходов. Экономическая суть принципа публичной достоверности проявляется в снижении до приемлемого уровня рисков участников нескольких последовательных правоотношений. Сейчас мало кто купит недвижимость ограничиваясь лишь выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, необходима комплексная проверка, научно-исследовательская работа или кадастровый аудит, который впервые вводится автором диссертационного исследования.

Таким образом, диссертационная работа Григорьева Сергея Александровича, посвященная решению технических задач кадастровой деятельности, разработке унифицированного понятийного аппарата и методов, является актуальной.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций подтверждается достаточным числом научных публикаций основных результатов работы в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК России, докладами и обсуждениями на профильных конференциях и семинарах.

Научные положения, сформулированные автором, а также полученные выводы и рекомендации по использованию результатов исследования обоснованы в том числе многолетней практической деятельностью автора, являющегося действующим кадастровым инженером, судебным экспертом.

Теоретические результаты работы нашли свое применение в практической плоскости – разработанные и апробированные технические решения кадастрового аудита объектов недвижимости (автоматизированные информационные системы, АИС) показали свою своевременность, эффективность и популярность в научно-практической среде.

Результаты эксплуатации АИС «Автоматический кадастровый аудит по выписке из ЕГРН» (метод монодокументального кадастрового аудита), АИС «Интеллектуальная (экспертная) система кадастрового аудита» (метод полидокументального кадастрового аудита) позволяют утверждать, что полученные теоретические решения полностью обоснованы практикой.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций.

Достоверность и новизна научных положений, выводов и рекомендаций обеспечивается применением методов научного исследования, а также подтверждается согласованностью теоретических положений работы с практическими результатами исследования.

Согласно действующему законодательству при кадастровых работах, правовой экспертизе документов о недвижимости необходимо удостовериться в достоверности содержащихся в них сведений, при этом, по сути, требованиями предусмотрен только один способ – это направление межведомственных запросов. Других методов проверки обоснованности и

достоверности задокументированных характеристик объектов недвижимости в науке в настоящее время не обнаружено.

Таким образом, основной новизной являются разработанные автором методы кадастрового аудита для целей верификации сведений ЕГРН, которые унифицируют методологию обработки и анализа документов и характеристик объектов недвижимости.

Методы включают в себя такие основные процедуры, как идентификация, извлечение, нормализация информации, кластеризация, анализ, синтез обоснованных характеристик, выполнение экспертных проверок.

Другим аспектом новизны являются технические решения кадастрового аудита, которые в полной мере реализуют на практике разработанную в теоретической части работы методологию.

В совокупности полученные автором теоретические и практические результаты позволяют решить задачу обеспечения достоверности сведений реестра.

Теоретическая и практическая значимость.

Значимость основных положений для теории состоит в научном обосновании комплекса процедур, являющихся базисом научно-исследовательской деятельности кадастровых инженеров, судебных экспертов, государственных регистраторов.

Теоретической значимостью обладает концепция и структура интеллектуальной (экспертной) системы кадастрового аудита, которая автоматизировано реализует экспертные алгоритмы обработки кадастровой информации с получением обоснованного набора характеристик, описывающих в совокупности достоверную информационную модель исследуемого объекта недвижимости.

Не вызывает сомнения, что в своей работе автор закладывает предпосылки для дальнейших исследований в области развития методологии

научно-исследовательской, экспертной деятельности в области наук о Земле применительно к изучению объектов недвижимого имущества.

Для практики значение имеют методы и технические решения кадастрового аудита, обеспечивающие достоверность реестровых сведений о недвижимости, что в свою очередь позволит актуализировать данные ЕГРН, снизить риски гражданского оборота недвижимости и повысить его стабильность.

Рекомендации по использованию результатов диссертации.

Вне зависимости от решения о присуждении степени следует использовать в науке разработанные автором научные основы кадастрового аудита объектов недвижимости, которые включают теоретическое обоснование и методы.

Для практики безусловно интерес представляют технические решения кадастрового аудита в виде двух автоматизированных информационных систем.

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

Диссертационная работа содержит следующие структурные элементы: введение, восемь глав, заключение, список литературы, словарь терминов, приложения. Объем диссертации 194 страницы, 33 рисунка, 26 таблиц. Библиографический список содержит 117 источников, в т. ч. 6 на английском языке.

Диссертация оформлена в соответствии с предъявляемым нормативным требованиям. Диссертационная работа Григорьева С.А. является самостоятельным научно-квалификационным исследованием, обладает новизной и оригинальностью, полученные результаты имеют теоретическое и практическое значение.

Подтверждение опубликования основных результатов диссертации в научной печати.

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

Официальный оппонент,
д-р эконом. наук, профессор



Цыпкин Юрий Анатольевич

Подпись Ю. В. Циркис заверяю:

Ученый секретарь

ГУЗд Школы / СФМ и нное

Диссертация защищена по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством.

Организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству»

Почтовый адрес: 105064, г. Москва, ул. Казакова, 15

Должность: заведующий кафедрой Городского кадастра

Адрес электронной почты: tsypkin@valnet.ru

Телефон: +8 499 261 92 32

Список основных публикаций по теме диссертации, опубликованных в рецензируемых научных изданиях за последние пять лет:

1. Оптимальное пространственное развитие сельских территориальных систем / Ю. А. Цыпкин, Н. В. Козлова, К. С. Ильичев [и др.] // Мировая наука: проблемы, перспективы и инновации : V Международная научно-практическая конференция, Торонто, 27–29 января 2021 года. – Торонто: Toronto: Perfect Publishing, 2021. – С. 1177-1187.
2. Земельные ресурсы - мощный фактор экономического и социального развития России / Н. В. Комов, Н. Г. Конокотин, Ю. А. Цыпкин [и др.] // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 2. – С. 8-11. – DOI 10.24411/2587-6740-2020-12020.
3. Цыпкин, Ю. А. Повышение эффективности использования земельных ресурсов территории / Ю. А. Цыпкин, И. С. Феклистова // Научное и творческое наследие А.В. Чаянова в аграрной экономике XXI века : Материалы международной научной конференции, Москва, 15–16 февраля 2018 года. – Москва: Российский государственный аграрный университет - МСХА им. К.А. Тимирязева, 2018. – С. 79-83.
4. Цыпкин, Ю. А. Применение блокчейн-технологий в информационных системах в сфере кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество / Ю. А. Цыпкин, Ю. Н. Кудряшов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 4(159). – С. 38-42.
5. Цыпкин, Ю. А. Мониторинг и эффективное использование земельного фонда Орловской области / Ю. А. Цыпкин, И. С. Феклистова, Е. В. Губарев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – № 5(136). – С. 41-46.

Подпись *Цыпкин Ю. А.* заведующий кафедрой
Ученый секретарь
ГУЗ *Цыпкин Ю. А.*



14.09.21

Цыпкин Ю. А.