

Заключение диссертационного совета ГУ 212.224.08,
созданного федеральным государственным бюджетным образовательным
учреждением высшего образования «Санкт-Петербургский горный
университет»

Министерства науки и высшего образования Российской Федерации
по диссертации на соискание ученой степени кандидата наук

аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от 16.06.20 № 14

О присуждении **Зимину Виктору Павловичу**, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата технических наук.

Диссертация «Кадастровая оценка земель моногородов с учетом показателей деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области)» по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель принята к защите 04.02.2020 года, протокол №3 диссертационным советом ГУ 212.224.08 на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, 199106, Санкт-Петербург, В.О., 21 линия, дом 2; приказ ректора Горного университета от 08.11.2019 №1518 адм.

Соискатель, Зимин Виктор Павлович, 1992 года рождения, в 2015 окончил федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Национальный минерально-сырьевой университет «Горный» по специальности 120303 «Городской кадастр», освоил программу подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре с 2015 по 2018 гг. на кафедре инженерной геодезии федерального государственного бюджетного образовательного учреждения

высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Диссертация выполнена на кафедре инженерной геодезии в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Научный руководитель – доктор биологических наук, профессор **Ковязин Василий Федорович**, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский горный университет» Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, кафедра инженерной геодезии, профессор.

Официальные оппоненты:

Москвин Виктор Николаевич, доктор технических наук, профессор, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Сибирский государственный университет геосистем и технологий», кафедра кадастра и территориального планирования, профессор-консультант;

Засядь-Волк Владимир Валентинович, кандидат географических наук, доцент, федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный университет», кафедра землеустройства и кадастров, доцент.

дали положительные отзывы на диссертацию.

Ведущая организация - **федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тюменский индустриальный университет»**, в своем положительном отзыве, подписанном Кряхтуновым Александром Викторовичем, кандидатом экономических наук, доцентом, заведующим кафедрой геодезии и кадастровой деятельности; Кустышевой Ириной Николаевной секретарем заседания; утвержденном кандидатом экономических наук, доцентом Ефремовой Вероникой Васильевной, ректором; указала, что диссертация

является законченной научно-квалификационной работой, в которой изложены новые научно обоснованные технические решения и разработки, направленные на повышение объективности результатов земельно-оценочных работ в монопрофильных городах путем учета показателей деятельности градообразующих предприятий при кадастровой оценке земель таких населенных пунктов.

Соискатель имеет 8 опубликованных работ, в том числе по теме диссертации опубликовано 8 работ, из них в рецензируемых научных изданиях опубликовано 4 работ и 1 – в изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus). Общий объем опубликованных по теме диссертации работ – 3,75 печатных листа, в том числе 2,1 печатных листов соискателя. Научные работы по теме диссертации:

В изданиях, входящих в международные базы данных и системы цитирования (Scopus):

1. Ковязин, В.Ф. Прогнозирование кадастровой стоимости земель моногородов с помощью регрессионной модели [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. – 2017. – Т. 328 № 3. – С. 6–13.

Соискателем предложена регрессионная модель чувствительности рынка недвижимости моногородов к изменению состояния градообразующих предприятий для целей прогнозирования стоимости земель таких населенных пунктов.

Публикации в изданиях из перечня рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук:

2. Ковязин, В.Ф. Определение рыночной стоимости земель г. Гатчины Ленинградской области [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина,

В.П. Зимин // Вестник Северного (Арктического) федерального университета. Серия «Естественные науки». – 2016. – № 1. – С.12-18.

Соискателем рассмотрены методы определения рыночной стоимости объектов недвижимости на примере г. Гатчины.

3. Ковязин, В.Ф. Определение кадастровой стоимости земель города Гатчины Ленинградской области [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Вестник РУДН Серия «Инженерные исследования». – 2016. – №1. – С.124-133.

Соискателем проведен анализ методики определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

4. Ковязин, В.Ф. Группировка земель монопрофильных городов при их кадастровой оценке [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Естественные науки. – 2016. – №4. – С. 97-108.

Соискателем обоснована необходимость учета специфики моногородов на этапе группировки оцениваемых объектов при проведении их кадастровой оценки.

5. Ковязин, В.Ф. Разработка прогнозной модели стоимости земель моногородов с учетом экономических факторов деятельности градообразующих предприятий (на примере Мурманской области) [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: Естественные науки. – 2018. – № 1. – С. 51-65.

Соискателем обоснован состав показателей деятельности градообразующих предприятий, оказывающих влияние на стоимость земель моногородов.

В прочих изданиях:

6. Ковязин, В.Ф. Расчет рыночной стоимости городских земель занятых домами многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Геодезия, картография,

геоинформатика и кадастры. От идеи до внедрения. Сборник материалов международной научно-практической конференции 11-13 ноября 2015г. – СПб.: Политехника. – 2015. – С. 361-364.

Соискателем рассмотрены аспекты определения рыночной стоимости объектов недвижимости на примере г. Гатчины.

7. Ковязин, В.Ф. Классификация монопрофильных городов для целей кадастровой оценки их земель [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Академический журнал Западной Сибири. – 2016. – № 1(62) Т. 12. – С.35-36.

Соискателем приведено описание объектов исследования – моногородов.

8. Ковязин, В.Ф. Учет факторов хозяйственной деятельности градообразующей отрасли при кадастровой оценке земель монопрофильных городов [Текст] / В.Ф. Ковязин, О.Ю. Лепихина, **В.П. Зимин** // Новые технологии при недропользовании (секция «Инновационные технологии в маркшейдерском деле, геодезии и кадастре». Сб. материалов всероссийской научно-практической конференции. 27-28 октября 2016г – СПб.: Санкт-Петербургский горный университет, 2016. с. 82-85.

Соискателем предложены модели зависимости стоимости земель моногородов от показателей деятельности градообразующих предприятий.

В диссертации Зимина Виктора Павловича отсутствуют недостоверные сведения об опубликованных работах соискателя, в которых изложены основные научные результаты диссертации.

Основные положения и результаты исследований освещались на международных и всероссийских научных и научно-практических конференциях и симпозиумах, в том числе: на международной научно-практической конференции «Геодезия, картография, геоинформатика и кадастры. От идеи до внедрения» (г. Санкт-Петербург, 2015г.); на V юбилейной международной научно-практической конференции «Коняевские чтения» (г. Екатеринбург, 2016); на XII всероссийской научно-практической

конференций «Новые технологии при недропользовании» (секция «Инновационные технологии в маркшейдерском деле, геодезии и кадастре») (г.Санкт-Петербург, 2016г.)

На диссертацию и автореферат поступили отзывы от профессора кафедры гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский политехнический университет», д.с.-х.н., доцента **О.А. Пасько**; заведующей кафедрой «Земельных отношений и кадастра» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», д.э.н., профессора **Г.А. Ефимовой**; генерального директора ООО научно-производственного объединения «Гидротехпроект» д.т.н. **А.Ю. Виноградова**; старшего преподавателя кафедры «Инженерная геодезия», федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Петербургский государственный университет путей сообщения Императора Александра I», к.т.н. **А.М. Рыбкиной**; заведующей отделом агрохимии и экологии ландшафтов, федерального государственного бюджетного научного учреждения «Ленинградский НИИСХ «Белогорка», д.с.-х.н. **Л.В. Яковлевой**; Заведующего кафедрой геодезии, землеустройства и кадастров федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет имени С.М.Кирова», к.т.н., доцента **А.Н. Соловьева**; доцента кафедры геодезии, землеустройства и кадастров федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет», к.т.н., доцента **Т.Н. Волковой**; заведующего кафедрой и доцента кафедры «Землеустройство и кадастры» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего

образования «Саратовский государственный аграрный университет имени Н.И. Вавилова», к.с.-х.н., доцента **В.А. Тарбаева** и к.т.н., доцента **А.А. Ткачева**; доцента кафедры городского кадастра и геодезии федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Вологодский государственный университет», к.т.н., доцента **А.А. Тесаловского**; доцента кафедры землеустройства федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», к.э.н., доцента **В.В. Гарманова**; заведующего кафедрой геологии геодезии и кадастра федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» д.г.н., доцента **В.П. Петрищева**; заведующего кафедры и старшего преподавателя кафедры землеустройства и кадастра Академии биоресурсов и природопользования Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Крымский федеральный университет имени В.И. Вернадского» д.т.н., доц. **А.Ю. Мельничука** и к.т.н. **К.В. Клименко**.

В отзывах дана положительная оценка проведенных исследований, отмечена актуальность выбранной темы, высокая степень проработки вопроса и профессиональный подход к решению поставленных задач, однако в некоторых из них имеются замечания:

К недостаткам автореферата, можно отнести стилистические шероховатости. На стр. 5 явно пропущено слово недвижимости «...при кадастровой оценке моногородов»; неправильно подобрано окончание слова «по кадастровой оценки земель» (надо «оценке»); на стр. 10 в предложении «..градообразующие предприятия оказывают непосредственное влияние на социальные, экономические, экологические и иные условия сложившиеся в моногородах» (д.с.-х.н. **О.А. Пасько**).

Системные проблемы, связанные с недоиспользованием земельного ресурсного потенциала в моногородах, являются следствием

межрегиональной социально-экономической дифференциации, вызванной в том числе земельно-оценочной и кадастровой практикой, что не учтено в исследовании и определяет его основной недостаток (д.э.н. Г.А. Ефимова).

Почему для анализа в качестве объекта оценки были выбраны земельные участки населенных пунктов Мурманской области? (к.т.н. А.М. Рыбкина).

В каких единицах измеряется средняя ошибка аппроксимации моделей, представленная в таблице 1 (стр. 15) (к.т.н. А.М. Рыбкина).

По мнению автора (стр. 12 автореферата) значительная часть чистой прибыли градообразующих предприятий перечисляется на развитие инфраструктуры моногорода. С данным утверждением сложно согласиться: при всем многообразии в подходах к распределению прибыли для различных организаций характерны определенные направления ее использования. В практике финансового анализа прибыль может направляться на: развитие производства, социальное развитие, образование финансового резерва, природоохранные мероприятия, материальное поощрение работников, финансовые вложения, приобретение акций, благотворительные цели, выплату дивидендов, распределяются между учредителями и другие цели. Для большинства градообразующих предприятий, существующих именно в форме акционерных обществ, большая часть прибыли направляется на выплату дивидендов, что собственно и подтверждает коэффициент корреляции $R=0,43$ (слабая связь). Таким образом, поскольку данное утверждение автора не подкреплено фактическими сравнительными или статистическими данными, указанная трактовка возможно ошибочна и требует уточнения (к.с.-х.н. В.А. Тарбаев и к.т.н. А.А. Ткачев).

По мнению автора (стр. 13 автореферата) к показателям, отражающим экологическую обстановку в моногороде, отнесены такие характеристики как индекс загрязнения атмосферы и суммарный показатель загрязнения почвы. Вместе с тем, в природоохранной деятельности на территории РФ в целях комплексной оценки экологического состояния применяется Методика

«Критерии оценки экологической обстановки территорий для выявления зон чрезвычайной экологической ситуации и зон экологического бедствия» (утв. Минприроды РФ 30.11.1992 г.). Раздел I Методики устанавливает критерии загрязнения окружающей среды: помимо загрязнения атмосферного воздуха и загрязнения почв, к существенным критериям экологического состояния относят в равной степени также загрязнение источников водоснабжения и ионизирующее излучение в пределах территории. Из текста автореферата неясно, почему автором выбраны только отдельные экологические характеристики, не позволяющие в полной мере оценить экологическое состояние территории (**к.с.-х.н. В.А. Тарбаев и к.т.н. А.А. Ткачев**).

В п. 3 заключения автореферата (стр. 18) автором сделан вывод об установлении высокой степени зависимости стоимости земель моногородов Мурманской области от показателей деятельности градообразующих предприятий: коэффициенты корреляции приведённых показателей с ценами земель моногородов Мурманской области лежат в диапазоне от 0,4 до 0,7. Вместе с тем, хотелось бы отметить, что при оценке силы связи коэффициентов корреляции в практике корреляционного анализа применяется шкала Чеддока. При величине коэффициентов корреляции в пределах от 0,3 до 0,5 связь характеризуется как умеренная, от 0,5 до 0,7 как заметная, и лишь свыше 0,7 оценивается как высокая и весьма высокая. Таким образом, автору следует привести в соответствие положение пункта вывода с учетом применяемой оценочной шкалы (**к.с.-х.н. В.А. Тарбаев и к.т.н. А.А. Ткачев**).

В автореферате не указано, в связи с чем для исследования был выбран сегмент недвижимости «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка» (**к.т.н. А.А. Тесаловский**).

Выводы 1, 2, 3, 4 и 5, представленные в заключении автореферата, как и все исследование, относятся только к одному сегменту видов использования земель моногородов из четырнадцати возможных, что явно недостаточно для диссертации с заявленной темой (**к.э.н. В.В. Гарманов**).

Из автореферата следует, что анализировалась кадастровая стоимость земель моногородов, определенная одним сравнительным подходом. Кадастровая стоимость земель моногородов определяется прежде всего для налогообложения. Для моногорода невозможно обойтись без кадастровой стоимости земельного участка градообразующего предприятия, для определения которой (кадастровой стоимости) требуется использовать доходный подход. **(к.э.н. В.В. Гарманов).**

Отсутствуют статистические данные об оспаривании результатов кадастровой оценки по моногородам и сравнение их с данными по обычным городским населенным пунктам, которые могли бы подтвердить или опровергнуть необходимость корректировки действующих методик кадастровой оценки земель **(к.э.н. В.В. Гарманов).**

В автореферате диссертации речь идет о моногородах Мурманской области – каких именно? И сказывается ли отраслевая специализация градообразующего предприятия в моногороде на стоимость недвижимости, динамику цен и влияние социальных и экономических факторов на рынок недвижимости **(д.г.н. В.П. Петрищев).**

Автор обходит стороной влияние экологического фактора на рынок недвижимости - чем обусловлена низкая положительная и отрицательная корреляция экологических показателей с ценой и не объекты недвижимости? **(д.г.н. В.П. Петрищев).**

Не понятно почему из исследования исключен показатель индекса загрязнения атмосферы в моногороде, т.к. он имеет хоть и низкое значение коэффициента корреляции по сравнению с остальными показателями, но не отрицательное, как суммарный показатель загрязнения почвы в моногороде? В итоге, в модель не включаются экологические факторы, которые для определенных видов градообразующих предприятий могут иметь существенное значение **(д.т.н. Мельничук А.Ю., к.т.н. Клименко К.В.).**

В автореферате автор не конкретизирует к какой группе моногородов согласно Распоряжения Правительства Российской Федерации от 29 июля

2014 г. № 1398-р «О Перечне монопрофильных муниципальных образований РФ (моногородов)» относятся моногорода, выбранные для апробации разработанной модели. На наш взгляд, это дало бы большее представление о соотношении стоимости земель с деятельностью градообразующих предприятий (д.т.н. Мельничук А.Ю., к.т.н. Клименко К.В.).

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается компетентностью оппонентов в соответствующей отрасли науки и наличием у них публикаций в сфере исследования, а также широкой известностью ведущей организации своими достижениями по соответствующей теме исследования отрасли наук и способностью определить научную и практическую значимость диссертационной работы.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

разработана новая экспериментальная методика, заключающаяся в учете наличия градообразующих предприятий на территории монопрофильных городов в процессе кадастровой оценки земель таких населенных пунктов;

предложен оригинальный подход к оценке и прогнозированию перспективного состояния рынка недвижимости моногородов, обусловленный значительным влиянием градообразующих предприятий на жизнедеятельность таких населенных пунктов;

доказано наличие зависимости рынка недвижимости моногородов от деятельности градообразующих предприятий;

введен новый состав факторов стоимости земель моногородов, не учитываемый ранее, представленный показателями деятельности градообразующих предприятий.

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

доказаны положения, вносящие вклад в расширение представлений о процессе государственной кадастровой оценки земель монопрофильных населенных пунктов;

применительно к проблематике диссертации результативно использован комплекс существующих базовых методов исследования, в том числе численных методов моделирования и методик обработки результатов экспериментальных исследований;

изложена идея проведения кадастровой оценки земель моногородов в рамках отдельной группы оцениваемых объектов;

раскрыты закономерности влияния наличия и результатов деятельности градообразующих предприятий на рынок недвижимости монопрофильных населенных пунктов;

изучены факторы деятельности градообразующих предприятий, оказывающие влияние на социальные, экономические, экологические условия жизнедеятельности моногородов и как следствие их рынок недвижимости;

проведена модернизация модели оценки кадастровой стоимости земель моногородов Мурманской области путем включения в нее показателей деятельности градообразующих предприятий, обеспечивающих повышение объективности результатов моделирования.

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

разработан новый подход к оценке земель моногородов, заключающийся в отнесении таких населенных пунктов в отдельную группу оцениваемых объектов и включении в оценочную модель определения их кадастровой стоимости, показателей деятельности градообразующих предприятий;

определен состав показателей деятельности градообразующих предприятий, оказывающих влияние на рынок недвижимости моногородов;

создана система практических рекомендаций по проведению анализа чувствительности рынка недвижимости моногородов к изменению показателей деятельности градообразующих предприятий;

представлены рекомендации к использованию полученных теоретических и экспериментальных данных в учебном процессе студентов направления подготовки «Землеустройство и кадастры» 21.03.02 (бакалавриат) и 21.04.02 (магистратура).

Оценка достоверности результатов исследования выявила:

для экспериментальных работ использовались данные о реальных земельных участках моногородов Мурманской области, статистическая информация о значениях показателей деятельности градообразующих предприятий получена из официальных документов – Комплексных инвестиционных планов развития моногородов, значения факторов кадастровой стоимости земель моногородов Мурманской области собраны по материалам Росреестра, цифровых карт и адресных планов, официальных сайтов моногородов;

теория построена на известных, проверяемых данных, фактах, в том числе для предельных случаев, согласуется с опубликованными экспериментальными данными по теме диссертации;

идея базируется на обобщении передового опыта разработки предложений по совершенствованию методики кадастровой оценки земель и работ, направленных на решение проблем моногородов;

использовано сравнение авторских данных и данных, полученных ранее по рассматриваемой тематике;

установлено качественное совпадение авторских результатов с результатами, представленными в независимых источниках по данной тематике;

использованы современные методы сбора и обработки исходной информации, а результаты получены с использованием современных программных продуктов, таких как STATISTICA, MS Excel.

Личный вклад соискателя состоит в: постановке цели и задач исследований; проведении анализа нормативно-правовой и научной

литературы, касающейся государственной кадастровой оценки земель; непосредственном участии в получении исходных данных и научных экспериментах; обосновании целесообразности проведения кадастровой оценки земель моногородов в рамках отдельной группы; выявлении зависимости рынка недвижимости моногородов от показателей деятельности градообразующих предприятий; разработке модели чувствительности рынка недвижимости моногородов к смене состояния на градообразующем предприятии; обосновании необходимости учета показателей деятельности градообразующих предприятий в процессе кадастровой оценки земель моногородов; личном участии в апробации результатов исследования.

На заседании 16.06.2020 года диссертационный совет принял решение присудить Зимину В.П. ученую степень кандидата технических наук по специальности 25.00.26 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель за научно обоснованные решения, направленные на повышение качества результатов кадастровой оценки земель моногородов, внедрение которых внесет значительный вклад в развитие государственной кадастровой оценки.

При проведении открытого голосования диссертационный совет в количестве 16 человек, из них 7 докторов наук по специальности рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании из 20 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 16, против – нет, воздержались – нет.

Председатель
диссертационного совета



Ученый секретарь
диссертационного совета

Мустафин Мурат Газизович

Кузин Антон Александрович

16.06.2020 г.