

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 220.025.02,
СОЗДАННОГО НА БАЗЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ» МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ
УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ ДОКТОРА НАУК

аттестационное дело № _____
решение диссертационного совета от 20 января 2022 г. № 2

О присуждении Пылаевой Алене Владимировне, гражданке Российской Федерации, ученой степени доктора экономических наук.

Диссертация «Кадастровая оценка земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений» в виде рукописи по специальности 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство) принята к защите 18.10.2021 г. (протокол заседания № 9) диссертационным советом Д 220.025.02, созданным на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству») Министерства сельского хозяйства Российской Федерации (105064, г. Москва, ул. Казакова, 15, приказ о создании диссертационного совета № 760/нк от 24.12.2012 г.).

Соискатель Пылаева Алена Владимировна, 28.12.1964 г. р., в 1987 г. закончила Горьковский государственный университет имени Н.И. Лобачевского по специальности «Прикладная математика». Диссертацию на соискание ученой степени кандидата экономических наук «Совершенствование системы налогообложения в условиях развития кадастровой оценки недвижимости» защитила в 2010 году, в диссертационном совете Д 212.166.18 при Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского». В период подготовки диссертации Пылаева Алена Владимировна являлась соискателем ученой степени доктора наук без освоения программ подготовки по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство)», договор «О подготовке сотрудника сторонней организации в докторантуре Государственного университета по землеустройству» от 14.12.2020 г. № 1-Д/2020, приказ о зачислении в докторантуру от 16.12.2020 г. № 982-Д. Соискатель работает заместителем генерального директора по развитию в ООО «Группа комплексных решений» (г. Нижний Новгород); с сентября 2012 г. по настоящее время (по совместительству) – доцентом кафедры геоинформатики, геодезии и кадастра факультета архитектуры и дизайна Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета (г. Нижний Новгород).

Диссертация выполнена на кафедре городского кадастра ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству». Научный консультант – доктор экономических наук, профессор кафедры городского кадастра ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», профессор Севостьянов Анатолий Васильевич.

Официальные оппоненты:

1. Хаметов Тагир Ишмуратович, гражданин Российской Федерации, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой землеустройства и геодезии Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» (ФГБОУ ВО ПГУАС), г. Пенза;

2. Чешев Анатолий Степанович, гражданин Российской Федерации, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры землепользования и землеустройства Новочеркасского инженерно-мелиоративного института имени А.К. Кортунова – филиала Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Донской государственный аграрный университет» (Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К. Кортунова ФГБОУ ВО Донской ГАУ), г. Новочеркасск;

3. Рогатнев Юрий Михайлович, гражданин Российской Федерации, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры землеустройства Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина» (ФГБОУ ВО Омский ГАУ), г. Омск.

Дали положительные отзывы о диссертации.

Ведущая организация – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д.Н. Прянишникова» (ФГБОУ ВО Пермский ГАТУ), г. Пермь, в своем положительном отзыве, составленном заведующим кафедрой кадастра недвижимости и природных ресурсов, доцентом, кандидатом экономических наук А.Л. Желясковым и и.о. декана факультета землеустройства, кадастра и строительных технологий, кандидатом экономических наук А.Б. Агеевой, утвержденном и.о. ректора А.П. Андреевым, указала, что диссертация А.В. Пылаевой – завершённое научное исследование, которое вносит свой научный вклад в науку, соответствует паспорту научных специальностей ВАК Министерства науки и высшего образования РФ и проведено в рамках специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство). Диссертация соответствует требованиям п. 9-14 постановления Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (ред. от 11.09.2021 г.) «О порядке присуждения ученых степеней» (вместе с «Положением о присуждении ученых степеней»), предъявляемым к диссертациям, а ее автор – Пылаева Алена Владимировна заслуживает присуждения ученой степени доктора экономических

наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство).

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их широкой известностью своими достижениями в данной отрасли науки, наличием публикаций в соответствующей сфере, исследованиями и способностью определить научную и практическую ценность диссертации. Официальные оппоненты и ведущая организация не имеют совместных проектов и публикаций с соискателем, а также договорных отношений.

Результаты диссертации А.В. Пылаевой опубликованы в 50 научных работах, общим объемом 44,19 п.л. (авторских – 33,73 п.л.), в том числе в 3 монографиях, в 1 статье журнала, входящем в библиографическую и реферативную базу данных Scopus, и в 20 изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации.

Из опубликованных работ наиболее значимыми являются:

1. Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Текст]: монография / А.В. Пылаева. – Нижний Новгород: НИУ РАНХиГС, 2014. – 141 с. (8,81 п.л.).

2. Пылаева, А. В. Этапы институционализации налогообложения и кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Финансы и кредит. – 2014. – № 45 (573). – С. 31-38 (0,50 п.л.).

3. Пылаева, А.В. Фазы, стадии и этапы кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А.В. Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 11 (170). – С. 13-23 (0,69 п.л.).

4. Пылаева, А. В. Типизация объектов оценки в кадастровой оценке недвижимости [Текст] / А. В. Пылаева // Финансы и кредит. – 2015. – № 26 (690). – С. 11-24 (0,88 п.л.).

5. Иванов, Н.И. Практика применения методов расчета экономического устаревания при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости [Текст] / Н.И. Иванов, А.В. Севостьянов, А.В. Пылаева, О.В. Кольченко // Вестник Томского государственного университета. Экономика. – 2019. – № 48. – С. 166-190 (1,56 п.л., авт. 0,39 п.л.).

6. Иванов, Н.И. Системные противоречия и проблемы кадастровой оценки недвижимости [Текст] / Н.И. Иванов, А.В. Пылаева, А.В. Севостьянов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 3. – С. 42-47 (0,38 п.л., авт. 0,13 п.л.).

7. Pylaeva, A.V. (2020) Cadastral land valuation in the system of organizational and economic measures regulating land and property relations [Электронный ресурс] In: A.V. Pylaeva IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, vol. 579. – Pp. 1-6. – DOI: 10.1088/1755-1315/579/1/012133 (0,38 п.л.).

В диссертации отсутствуют недостоверные сведения о публикациях автора. Совокупность публикаций полностью отражает результаты диссертационного

исследования, а также их значимость и вклад автора в решение теоретических и практических проблем рассмотренной темы.

На диссертацию и автореферат поступило 11 отзывов. Все отзывы положительные, есть замечания:

1. ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Томский государственный университет», от д.э.н., доц., заведующего кафедрой экономики Хлопцова Д.М.: «1. Следует обратить внимание автора на достаточно упрощенный подход к определению коэффициентов экономического устаревания объектов недвижимости, а также на необходимость конкретизации возможности применения предложенных вариантов оценки (с.26-27) исходя из типа/формата имеющихся данных; 2. Вызывает вопрос и научный интерес определенное разногласие в выводах автора о мере ценности кадастровой стоимости «для рынка в целом, для государства и для государства и собственника» (с. 41) с изначальной трактовкой ее меры ценности для государства (с.11, таблица 1)».

2. Ташкентский архитектурно-строительный институт, от доцента кафедры «Геодезия и кадастр» Хамидовой М.Б.: без замечаний.

3. ФГБОУ ВО «Уральский государственный лесотехнический университет», от д.э.н., доц., заведующей кафедрой землеустройства и кадастров Мезениной О.Б.: без замечаний.

4. Поволжский научно-исследовательский институт экономики и организации агропромышленного комплекса («ПНИИЭО АПК»), от д.э.н., ведущего научного сотрудника Ададимовой Л.Ю.: «1. Представляется, что не всегда удается четко установить границу допустимости применения термина «справедливость» по отношению к категориям «кадастровая стоимость» и «налогообложение земель»»; 2. В детализированном определении понятия «кадастровая стоимость» чрезмерно категоричным является пункт 4 – «При определении кадастровой стоимости не используется принцип наилучшего и наиболее эффективного использования» (стр.13)». Вероятно, он не должен быть одним из основных, но в процессе определения кадастровой стоимости вполне может быть использован, например, для установления ее возможного верхнего предела; 3. Достаточно сложен и не совсем понятен механизм расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельного участка после оспаривания (табл.5, стр.22)».

5. ФГБОУ ВО «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова», от д.с.-х.н., проф., ведущего научного сотрудника кафедры физики и мелиорации почв Сапожникова П.М.: без замечаний.

6. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», от д.э.н., проф., заведующей кафедрой Оценочной деятельности и корпоративных финансов Косоруковой И.В.: без замечаний.

7. ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии», от д.э.н., доц., заведующей кафедрой экономики Забаевой М.Н.: «В автореферате на стр. 13 уточняется, что «кадастровая стоимость определяется на осно-

ве классификации объектов оценки по категориям земель, типам населенных пунктов и видам функционального использования земельных участков». Следует пояснить, принимаются ли во внимание правила землепользования и застройки населенных пунктов при определении кадастровой стоимости?».

8. ФГБОУ ВО «Саратовский государственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова», от д.с.-х.н., профессора кафедры «Землеустройство и кадастры» Янюка В.М., от к.с.-х.н., доц., заведующего кафедрой «Землеустройство и кадастры» Тарбаева В.А.: «В качестве замечания, считаем необходимым сделать уточнение относительно целесообразности введения коэффициентов учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после ее оспаривания на основании отчетов по определению их рыночной стоимости. Такая корректировка вполне обоснована для сегментов, в которых кадастровая стоимость определена методом типового (эталонного) объекта, ввиду сложности адекватного ценового зонирования в пределах самого сегмента. Однако, для сегментов, где оценка базируется на статистических моделях, существенные расхождения в кадастровой и рыночной стоимости скорее являются следствием отсутствия унификации требований к объектам аналогам, а порой и их вольной трактовке оценщиками при подготовке отчетов по определению рыночной стоимости для оспаривания кадастровой».

9. ФГБОУ ВО «Государственный университет управления», от д.э.н., проф., заведующей кафедрой бухгалтерского учета, аудита и налогообложения Карп М.В.: «В качестве дискуссионного момента хотелось бы обратить внимание на некоторую некорректность результатов исследования автором связи уровней налоговой нагрузки на физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС с уровнями среднемесячной заработной платы и с удельными показателями кадастровой стоимости земельных участков для ИЖС (с.28-35 автореферата). Дело в том, что на налоговую нагрузку физических лиц по налогу на земельные участки для ИЖС будет существенно влиять утвержденный представительными органами власти муниципального образования механизм взимания земельного налога в рамках действующего Налогового кодекса РФ. Установленные на территории муниципального образования льготы, налоговые ставки по земельному налогу могут оказать гораздо более существенное влияние на налоговую нагрузку физических лиц, что не было учтено в исследовании».

10. СПб ГБУ «Кадастровая оценка», от д.э.н., проф., директора Грибовского С.В.: «1. Спорным является предложение автора о необходимости пересчетов средних значений удельных показателей кадастровой стоимости (далее – УПКС) для кадастровых кварталов, в которых расположены земельные участки с оспариваемой кадастровой стоимостью, что на современном этапе развития ГКО не учитывается при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков (стр.20). Так, например, в ... Санкт-Петербурге УПКС квартала при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков применяется крайне редко, а пересчет квартальных УПКС после оспаривания – операция сложная в технологии, так как необходимо сохранять историю пересче-

тов... На значения квартальных УПКС в Санкт-Петербурге влияют также значения каждого вновь образованного земельного участка, от чего предложение о пересчетах УПКС или введения коэффициента учета изменения КС земельных участков после оспаривания становится труднореализуемым. Кроме того, введение данного коэффициента, на наш взгляд, противоречит методологии оценки кадастровой стоимости, в соответствии с которой под кадастровой стоимостью следует понимать усредненное значение рыночной стоимости при текущем использовании объекта оценки. Термин усреднение означает возможность существования ошибки оценки как в плюс, так и в минус, с близким к нулю средним значением этой ошибки. Понижающий коэффициент означает наличие систематической ошибки измерения кадастровой стоимости, что ни комиссия, ни суд, на наш взгляд, выявить не могут. Решения комиссий и судов есть результаты состязательности сторон, но никак не результат анализа рынка... Помимо этого, учитывая понижающее значение данного коэффициента, он не способствует гармонизации интересов государства и налогоплательщиков, а работает против интересов государства; 2. Диссертация посвящена кадастровой оценке земельных участков, которые не подвержены никаким износам. Между тем, на стр.23 автореферата автор рассматривает вопросы экономического устаревания улучшений земельных участков. Экономическое устаревание улучшений земельного участка никак не влияет на рыночную стоимость земельных участков; 3. Автор для целей кадастровой оценки предлагает предварительно осуществлять ценовое зонирование территории на основе анализа средних зарплат по муниципальным районам, что, на наш взгляд, является достаточно грубым инструментом ценового зонирования. Введение же для уточнения оценок других показателей может «смазать картину» и привести к эффекту автокорреляции вводимых показателей с уровнем зарплат и статистическому смещению итоговых результатов».

11. ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», от д.э.н., проф., профессора кафедры организации и экономики строительства Дмитриева М.Н.: без замечаний.

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненных соискателем исследований:

развиты теоретические положения, алгоритмы и методы кадастровой оценки земель населенных пунктов, на базе которых внесены предложения по совершенствованию системы регулирования земельно-имущественных отношений (с.13-79, с.141-203, с.247-259);

дана авторская трактовка понятия «кадастровая стоимость», установлены ее современные особенности, связанные с ее многоаспектностью в экономическом, учетном, налоговом, социальном отношениях (с.57-79);

предложены принципы системного подхода, которые определяют содержание и особенности деятельности по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов, в том числе принцип внутренней целостности (правила иерархичности, преемственности, наследования, устойчивости, соответствия) и

принцип необходимого разнообразия (правила адекватности, изменяемости, адаптации) (с.79-97);

разработаны новые элементы организационных механизмов ведения кадастровой деятельности (согласования предварительного ценового зонирования территории; определения предварительных диапазонов значений кадастровой стоимости в ценовых зонах; сопоставления полученной и предшествующей кадастровых стоимостей, обоснования изменений), применение которых позволит снизить количество конфликтов между налогоплательщиками и государством (с.141-160);

предложены единые правила расчета экономического устаревания улучшений земельных участков, для оценки кадастровой стоимости застроенных земельных участков и для ее оспаривания, с целью уменьшения разрозненности методов и способов в деятельности специалистов государственных бюджетных учреждений, наделенных полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, и оценщиков, которые занимаются ее оспариванием (с.160-168, с. 247-259);

модифицирован способ расчета удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков для определения стоимости в условиях отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках. Предложено пять вариаций метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (с.97-106);

обосновано введение в технологию определения стоимости вновь образованных земельных участков коэффициентов учета изменений кадастровой стоимости после ее оспаривания, предложен порядок их расчета (с.168-187);

обоснована необходимость установления на федеральном уровне минимальной кадастровой стоимости объектов недвижимости (с.33-34, с.206-230);

разработана модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов (с.187-203).

Теоретическая значимость исследования обоснована тем, что:

дополнена научная терминология, уточнен понятийный аппарат исследования (с.13-79);

установлены этапы проведения кадастровой оценки, которые повышают точность расчетов кадастровой стоимости земельных участков (с.141-160).

применительно к проблематике диссертационного исследования **эффективно использован системный подход**, на основе которого предложено дополнить принципы установления кадастровой стоимости земель населенных пунктов: а) принципом внутренней целостности; б) принципом необходимого разнообразия (с.83-97).

раскрыты существенные противоречия, **выявлены и систематизированы** внутренние и внешние проблемы кадастровой оценки земель населенных пунктов (с.27-45).

выявлены причинно-следственные связи и **доказано** определяющее воздействие систем кадастрового учета и налогообложения недвижимости на генезис и функционирование системы кадастровой оценки земель населенных пунктов (с.

45-56).

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

разработанные алгоритмы, методы определения кадастровой стоимости могут быть использованы специалистами в области оценочной деятельности, комиссиями и экспертами в процедурах оспаривания ее результатов (с.97-106, с.141-203, с.247-259);

научно обоснованные предложения А.В. Пылаевой способствуют повышению экономической обоснованности кадастровой стоимости и позволяют органам местного самоуправления более результативно участвовать в регулировании земельно-имущественных отношений (с.141-160);

предложенная автором модель информационной системы определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов может быть использована государственными бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости (с.187-203).

Достоверность результатов исследования подтверждается тем, что:

теория исследования основывается на большом объеме ранее опубликованных работ отечественных и зарубежных авторов, а также материалов фонда данных государственной кадастровой оценки и отчетов по оценке кадастровой стоимости конкретных земельных участков;

использованы в качестве теоретической и методической основы также нормативно-правовые акты федерального, регионального и местного значения;

в работе **применены** инструменты геоинформационных систем и технологий, в том числе геоинформационная система «MapInfo Professional 12.5»;

выполнена с положительными результатами апробация предложений автора бюджетными учреждениями, наделенными полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости;

а также участием автора в научно-практических конференциях, включая международные, и публикацией научных работ по теме исследования.

Личный вклад соискателя состоит в непосредственном участии на всех этапах исследования: постановке и решении задач для достижения цели исследования; сборе, обработке и анализе исходных данных; в формулировке научной новизны, выводов и предложений; апробации теоретических выводов и практических рекомендаций; подготовке публикаций по результатам исследования.

В ходе защиты диссертации были высказаны следующие критические замечания: 1) о целесообразности применения и сложности расчета коэффициента учета изменения кадастровой стоимости земельных участков после ее оспаривания; 2) об условиях применения данных о среднем уровне заработной платы в муниципальных образованиях для проведения ценового зонирования территории.

Соискатель Пылаева Алена Владимировна ответила на задаваемые ей в ходе заседания вопросы и привела собственную аргументацию: 1) согласилась с тем, что применение коэффициентов учета изменения кадастровой стоимости земель-

ных участков после ее оспаривания сложно реализовать в практической деятельности, однако это необходимо для повышения экономической обоснованности кадастровой стоимости земельных участков, ее соответствию уровню цен на рынке недвижимости; 2) пояснила, что ценовое зонирование на основе данных о среднем уровне заработной платы предлагается проводить в муниципальных образованиях с низким уровнем активности рынка недвижимости в условиях отсутствия достаточной информации о ценах продаж и (или) предложений земельных участков.

Диссертационная работа Пылаевой Алены Владимировны соответствует требованиям п. 9 «О порядке присуждения ученых степеней» (вместе с «Положением о присуждении ученых степеней»), утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (ред. от 11.09.2021 г.).

На заседании 20.01.2022 г. диссертационный совет принял решение: за решение научной проблемы, имеющей важное социально-экономическое и хозяйственное значение для проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов и применения ее результатов в системе регулирования земельно-имущественных отношений, присудить Пылаевой Алене Владимировне ученую степень доктора экономических наук.

При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 14 человек, из них 7 докторов наук по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство), участвовавших в заседании, из 21 человек, входящих в состав совета, проголосовали: за – 14, против – 0, недействительных бюллетеней – 0.

Председатель диссертационного
совета Д 220.025.02,
доктор экономических наук,
профессор



Сергей Николаевич Волков

Ученый секретарь диссертационного
совета Д 220.025.02,
кандидат экономических наук, доцент
21.01.2022

Ольга Анатольевна Сорокина