

В Диссертационный отдел ФГБОУ ВО
«Российская академия народного хозяйства
и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»
119571, г. Москва, пр-т Вернадского, д. 82

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета Липчанской Марии Александровны на
диссертацию Кузнецова Александра Александровича на тему
«Правовое регулирование последствий осуществления самовольного
строительства объектов недвижимого имущества», представленную
на соискание ученой степени кандидата юридических наук
по специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки

Диссертация Кузнецова Александра Александровича на тему «Правовое
регулирование последствий осуществления самовольного строительства
объектов недвижимого имущества» представляется весьма актуальным научным
исследованием.

Необходимо отметить отсутствие в правовой доктрине единого подхода по
вопросу о правовой природе объекта недвижимого имущества, на который
распространен правовой режим самовольной постройки, а также о последствиях
распространения данного правового режима на объект недвижимости.
Рассматриваемая правовая категория является одной из тех, по поводу понимания
которой в юридической литературе предложено множество различных позиций,
суждений, зачастую взаимно противоположных.

Это, безусловно, не способствует устранению несовершенства
нормативного регулирования общественных отношений, складывающихся по
поводу самовольного строительства, а также формированию единой практики
применения соответствующих норм. Об актуальности последнего
свидетельствуют, в частности, разъяснения Верховного суда РФ о спорных
вопросах применения норм о самовольной постройке, направленные на
приведение судебной практики к единообразию (утвержденный Президиумом
Верховного Суда РФ от 16.11.2022 «Обзор судебной практики по делам,

связанным с самовольным строительством»; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке»).

Обращаясь к диссертационному исследованию, отметим его удачную структуру, основанную на методе познания от «общего» к «частному». Диссертация состоит из введения, трех глав, охватывающих шесть параграфов, выводов и рекомендаций, списка использованных источников и литературы.

В первой главе исследована правовая природа самовольного строительства, дана характеристика самовольной постройки как особого объекта гражданских прав, раскрыты особенности становления и развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. Во второй главе проанализированы особенности юридического механизма признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, раскрыты специфика частноправового нарушения как основания признания самовольной постройкой, а также особенности признания постройки самовольной сквозь призму защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц. В третьей главе, посвященной исследованию гражданско-правовых последствий самовольного строительства, проанализированы характеристики сноса, как правового последствия признания постройки самовольной, а также особенности гражданско-правового механизма легализации объекта самовольного строительства.

Поставленная цель диссертационного исследования автором достигнута: проанализирована проблематика правового регулирования общественных отношений, возникающих в связи с осуществлением самовольного строительства; выявлена юридическая сущность правового режима самовольных построек; определены методы совершенствования регулирования правоотношений, складывающихся по поводу отнесения рукотворных объектов недвижимости к самовольной постройке, их последующему сносу или легализации.

Важной практической значимостью обладает представленный во втором положении, выносимом на защиту, вывод о юридических фактах, определяющих границы возможного распространения правового режима самовольной постройки. С учетом того, что установленные ст. 222 ГК РФ правовые последствия самовольной постройки не подлежат применению в отношении объекта, не являющегося недвижимостью, при выборе механизма защиты прав и законных интересов, нарушенных созданием рукотворного объекта, необходимо первоначально определить, может ли такой объект быть признан самовольной постройкой.

В диссертационном исследовании предложены научно обоснованные положения, имеющие важное значение для развития науки гражданского права, а также соответствующей правоприменительной практики. Диссертация систематизирует и углубляет имеющиеся знания о предмете исследования, и указывает направления для последующих научных разработок в области гражданско-правового регулирования общественных отношений, складывающихся по поводу осуществления самовольного строительства и его овеществленного результата в форме незаконно существующего объекта недвижимого имущества.

Вместе с тем, несмотря на общее положительное впечатление от проведенного исследования, отметим ряд требующих дополнительного пояснения моментов, на которые необходимо обратить внимание:

1. В исследовании при анализе частноправового основания признания постройки самовольной отмечено, что данное основание аккумулирует в себе случаи создания объекта недвижимости на не принадлежащем застройщику земельном участке в условиях отсутствия согласия обладателя соответствующего вещного права (стр. 59). В этой связи представляет интерес позиция автора о перспективах разрешения споров о сносе самовольных построек путем заключения мирового соглашения.

2. В четвертом положении, выносимом на защиту, отмечается юридическая несправедливость возложения бремени сноса объекта самовольного строительства на его фактического владельца, если он самовольную постройку не осуществлял (стр. 11). Анализируя подход, представленный в судебной практике, автор делает вывод о наличии преемственности устаревшей позиции правоприменителя, которая ранее имела целью нивелирование правового пробела в вопросе возложения бремени сноса (стр. 121). В то же время, можно ли обосновать возложение бремени сноса самовольной постройки на невиновного фактического владельца, как проявление риска несения таким субъектом неблагоприятных последствий, оправданный необходимостью защиты прав и охраняемых законом интересов неопределенного круга лиц, которые может нарушить потенциально опасный объект недвижимости?

Указанные вопросы не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования Кузнецова Александра Александровича. Диссертация представляет собой самостоятельно выполненную, законченную научно-исследовательскую работу, которая характеризуется внутренним единством и содержит новые научные результаты и положения, выносимые на публичную защиту. Представленное диссертационное исследование соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям, представляемым на соискание ученой степени кандидата наук.

Вывод: Диссертационное исследование «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей важное значение для развития юридической науки и практики, что соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, и Порядка присуждения ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук в Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, утвержденного

приказом Ректора ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» (в редакции приказа № 02-0355 от 28.02.2024; приказ об изм. № 02-1711 от 03.09.2024), а Кузнецов Александр Александрович заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки.

Член диссертационного совета,
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры государственно-
правовых дисциплин отделения «Высшая
школа правоведения» Института
государственной службы и управления
ФГБОУ ВО «Российская академия
народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской
Федерации»

Липчанская Мария Александровна



«14» января 2025 г.



Почтовый адрес: 119571, г. Москва, проспект Вернадского, д. 82, стр. 1

Телефон/факс: +7(495) 933-80-30; +7(927) 277-74-77

Электронная почта: lipchanskaya-ma@ranepa.ru

Специальность, по которой защищена докторская диссертация: 12.00.02 – конституционное право; муниципальное право