

В Диссертационный совет 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 Черниковой Елены Вадимовны
на диссертацию Кузнецова Александра Александровича
«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**

Актуальность исследования, посвящённого правовому регулированию последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, не вызывает сомнений, учитывая сложность и значимость данной темы как для научной доктрины, так и для правоприменительной практики. Объекты недвижимого имущества имеют фундаментальное значения для социально-экономического развития общества. Возведение или создание зданий, сооружений или других строений, а также их реконструкция играют значимую роль в обеспечении устойчивого развития и достижении национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, установленных Указом Президента РФ от 07.05.2024 № 309, чья реализация связывается, в частности, с улучшением жилищных условий граждан.

Это обуславливает необходимость обеспечения предсказуемости их правовой судьбы в случае распространения на такие объекты правового режима самовольной постройки, если их создание или реконструкция были произведены с нарушением требований, установленных законодателем. В диссертации справедливо подчеркивается, что отсутствие единого подхода к определению правовой природы самовольной постройки, а также наличие неопределенности в

части установления достаточности оснований для квалификации объекта в качестве самовольно созданного, и определения последствий такой квалификации, обуславливает то внимание законодателя и правоприменителя, которое уделяется вопросу о последствиях осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

О наличии актуальной потребности в разрешении выявленных пробелов правового регулирования, а также унификации судебной практики свидетельствуют акты Верховного Суда РФ, сконцентрированные на рассматриваемых правоотношениях: «Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022, и Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».

Диссертация представляет собой завершённое исследование. Автором разработан комплексный подход к осмыслению правовой природы самовольной постройки и анализу последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества. Задачи, сформулированные на стр. 6–7 диссертационного исследования, полностью раскрыты и решены, а цель исследования достигнута. Структура работы, включающая три главы и шесть параграфов, обеспечила её внутреннюю согласованность и последовательность изложения.

Первая глава посвящена анализу правовой природы объекта самовольного строительства, в рамках которого автор выделяет юридические факты, определяющие временные границы возможного распространения правового режима самовольной постройки. Также в ней предложен обоснованный подход к определению места самовольной постройки в системе объектов гражданских прав. Соответствующие выводы отражены в выносимых на защиту положениях: положение № 1 (*соответствует пп. 5, 6, 9, 14 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки*) и положение № 2

(соответствует пп. 5, 12 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки).

Во второй главе исследуются юридические механизмы признания объекта недвижимости самовольной постройкой. Автор раскрывает особенности частноправового нарушения как основания признания постройки самовольной. Основное внимание уделено вопросу определения наличия надлежащего согласия собственника земельного участка на возведение третьим лицом объекта недвижимого имущества, что нашло отражение в положении № 3, выносимом на защиту *(соответствует пп. 7, 8, 9 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки).*

В третьей главе анализируются гражданско-правовые последствия самовольного строительства. В ней автором предложен подход к распределению бремени несения сноса самовольной постройки, а также изучен механизм легализации объектов самовольного строительства. Результатом исследования стали сформулированные положения: положение № 4 *(соответствует пп. 7, 8, 9, 12 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки)*, положение № 5 *(соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки)* и положение № 6 *(соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки).*

Применение разнообразных методов исследования демонстрирует оригинальный подход автора к решению поставленных в работе задач, что свидетельствует о его личном научном вкладе. Отдельного упоминания заслуживает обширная теоретическая, правовая и эмпирическая база, которая легла в основу исследования и обеспечивает глубокий анализ рассматриваемых вопросов.

Научные выводы автора отличаются высокой степенью обоснованности, основанной на тщательном изучении и критическом анализе научных работ, нормативных правовых актов и материалов правоприменительной практики,

относящихся к предмету исследования. Основные выводы и положения, сформулированные в диссертационном исследовании, были опубликованы в 4 статьях в журналах, включённых в перечень ВАК, а также представлены в докладах на международных научно-практических конференциях.

В то же время, несмотря на высокую оценку проведённого исследования и его несомненную научную ценность, в работе присутствуют **отдельные дискуссионные аспекты, требующие дополнительных пояснений.**

1. Вопрос о применении сроков исковой давности в спорах о сносе объекта самовольного строительства, мог быть более подробнее рассмотрен в рамках диссертационного исследования. В рамках публичной защиты предлагаем автору дополнительно раскрыть данный вопрос. В частности, представляет интерес мнение диссертанта о правовой судьбе самовольной постройки, не создающей угрозу жизни и здоровью граждан, в случае если срок исковой давности по требованию о ее сносе пропущен.

2. Также предлагаем диссертанту в рамках публичной защиты представить более подробную аргументацию выделения им во втором положении, выносимом на защиту, юридических фактов, обуславливающих границы возможного распространения на рукотворный объект правового режима самовольной постройки.

При этом, представленные рекомендации не умаляют общую положительную оценку научного исследования, выполненного Кузнецовым Александром Александровичем. Диссертация представляет собой самостоятельное и завершённое исследование, отличающееся внутренним единством и включающее результаты и положения, вынесенные на публичную защиту и имеющие научную новизну.

Вывод: Диссертация Кузнецова Александра Александровича на тему «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» (приказ № 02-0355 от 28.02.2024; приказы об изм. № 02-1711 от 03.09.2024; № 01-22640 от 12.12.2024), 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,
заведующая кафедрой правового
регулирования экономики и финансов
Факультета ГМУ ИГСУ РАНХиГС



Черникова Е.В.

ЗАВЕРЯЮ
УЧЕНЫМ СЕКРЕТАРЬ
РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАРОДНОГО
ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ
СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
К. Э. Н.

«16» декабря 2025 г.



Адрес места работы: 119571, г. Москва, проспект Вернадского, 82, стр.1
Тел. раб.: 8 (499) 956-09-99
Адрес электронной почты: chernikova-ev@ranepa.ru