

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

официального оппонента Павлова Владимира Павловича
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 избранной темы.

Диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича посвящено актуальной теме, значимость которой не вызывает сомнений.

Как было справедливо отмечено автором во Введении, в настоящее время у законодателя, правоприменителя и представителей цивилистической доктрины отсутствует единое понимание того, какие правовые последствия влечет осуществление самовольного строительства объектов недвижимого имущества. Поскольку объект, возведенный с нарушением требований законодательства, может быть как снесен, так и легализован, особую значимость приобретает формирование комплексного представления о правовой природе объекта самовольного строительства, а также единообразное определение признаков, которыми должен обладать создаваемый объект для распространения на него правового режима самовольной постройки (стр. 3-4).

Об актуальности и значимости темы, избранной автором, также свидетельствует тот факт, что Указом Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» в качестве одной из национальных целей определена «Комфортная и безопасная среда для жизни». Ее достижение характеризуется выполнением целевых показателей и задач, закрепленных в

пункте 4 данного Указа, каковыми, в частности, являются: обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 кв. метров к 2036 году; обновление к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20 процентов по сравнению с показателем 2019 года; устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда; повышение доступности жилья на первичном рынке.

Соответственно, достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» неизбежно сопряжено с расширением работ по созданию и реконструкции объектов недвижимого имущества. Поэтому особую значимость приобретает вопрос правового регулирования возникающих в данных обстоятельствах общественных отношений. Отметим, что в случае нарушения требований законодательства при возведении или реконструкции объектов недвижимого имущества такие объекты могут быть признаны самовольными постройками по основаниям, закрепленным в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ. В свою очередь, правовая судьба таких объектов не является predetermined ввиду плюрализма последствий распространения на объект недвижимости рассматриваемого правового режима, а также отсутствия единого подхода к определению правовой природы объектов самовольного строительства.

Поскольку создание объекта недвижимого имущества, на который впоследствии распространяется правовой режим самовольной постройки, может быть сопряжено со значительными инвестиционными вложениями, а также, например, иметь целью решение насущной жилищной проблемы, определение правовой судьбы такого объекта требует комплексного подхода с целью обеспечения баланса интересов застройщика и собственника земельного участка, а также баланса частных и публичных интересов.

Таким образом, учитывая социальную и экономическую значимость объектов недвижимого имущества, исследование правовой природы таких объектов в случае признания их самовольными постройками и анализ правового регулирования последствий осуществления самовольного

строительства объектов недвижимого имущества представляет интерес для развития законодательства, правоприменения и юридической науки, ввиду чего диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича является актуальным и значимым.

Характеристика содержания диссертации.

Представленное в диссертационном исследовании Кузнецова Александра Александровича изложение основных аспектов изучаемой проблематики, а также сформулированные в исследовании положения и выводы позволяют сделать вывод о том, что автором достигнута поставленная цель исследования: 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.

Содержание диссертационного исследования наглядно отражает глубокие теоретические знания автора и его системное понимание рассматриваемого института. Так, во Введении достаточно явственно обоснована актуальность темы исследования (стр. 3-5), охарактеризована степень разработанности научной проблемы (стр. 5-6), определены цели и задачи исследования, его объект и предмет (стр. 6-7), обозначена информационная база исследования, ее теоретическая и методологическая основа (стр. 7-8). Там же автор представил положения, выносимые на публичную защиту (стр. 9-12), охарактеризовал теоретическую и практическую значимость исследования (стр. 12), его научную новизну (стр. 8-9), обоснованность и достоверность его результатов (стр. 9), а также указал информацию об апробации результатов диссертационного исследования (стр. 12-13).

Тщательно продуманный план исследования послужил фундаментом достижения цели, поставленной автором диссертации. В соответствии с ним, в каждом разделе работы последовательно раскрыты наиболее значимые аспекты исследуемой проблематики.

Так, в первой главе, посвященной исследованию правовой природы самовольного строительства (стр. 15-56), раскрыта характеристика самовольной постройки как особого объекта гражданских прав (стр. 15-39) и проанализированы особенности становления и развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства (стр. 40-56).

Во второй главе, раскрывающей юридический механизм признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой (стр. 57-99), исследовано частноправовое нарушение как основание признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой (стр. 57-78), а также проанализированы особенности признания самовольной постройкой объекта недвижимого имущества с целью защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц (стр. 78-99).

В третьей главе, посвященной анализу гражданско-правовых последствий самовольного строительства (стр. 100- 156), дана характеристика сноса как правового последствия признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой (стр. 100-122), а также раскрыты особенности гражданско-правового механизма легализации объекта самовольного строительства (стр. 123-156).

Подводя итоги проведенного исследования, автор отразил основные выводы и рекомендации, которые были сформулированы в диссертации (стр. 157-162).

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертационном исследовании Кузнецова Александра

Александровича, обеспечивается всесторонним изучением нормативных правовых актов, регулирующих последствия осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, в том числе, с применением методов формально-юридического, системного, историко-правового анализа. В работе исследованы нормативные правовые акты дореволюционного и советского периодов развития отечественного законодательства, а также положения Конституции Российской Федерации, законов и подзаконных актов Российской Федерации, регулирующих рассматриваемые общественные отношения.

Отметим существенную эмпирическую базу диссертационного исследования. Автором квалифицированно подобрано и проанализировано значительное количество актов Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, материалов практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции по делам, связанным с самовольным строительством.

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, опираются на многочисленные исследования, представленные в диссертациях, монографиях, статьях, охватывающие вопросы правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. В диссертации осуществлен глубокий анализ основных подходов, сформулированных в правовой доктрине по исследуемой проблематике, что указывает на высокую научную компетентность автора исследования.

Достоверность и новизна исследования и его результатов.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, подтверждается глубоким анализом широкого круга нормативных правовых актов, материалов судебной практики и научных исследований, охватывающих дискуссионные аспекты правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. Предлагаемые автором результаты диссертационного исследования наглядно сопоставлены с воззрениями, представленными в цивилистической

литературе, и подвергнуты критическому осмыслению. Внимание, которое автором уделено анализу выявленных теоретических противоречий и поиску перспектив их разрешения, свидетельствует о стремлении диссертанта внести вклад в развитие цивилистической науки.

Научная новизна диссертационного исследования обусловлена спецификой его объекта и предмета, а также сформулированными автором целью и задачами. Использование комплексного методологического инструментария, включающего как общенаучные методы (обобщение и абстрагирование, анализ и синтез, индукция, дедукция, аналогия, классификация), так и частно-научные методы (историко-правовой, сравнительно-правовой, юридико-догматический метод), позволило получить значимые научные результаты, развивающие доктринальные представления об особенностях правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

В рамках диссертационной работы осуществлено глубокое теоретико-правовое исследование правовой природы самовольного строительства. Представляет интерес авторская интерпретация места самовольной постройки в системе объектов гражданских прав. Диссертантом также детально проанализированы характерные свойства объектов, на которые может быть распространен правовой режим самовольного строительства. Сформулированные автором выводы демонстрируют высокий уровень теоретической разработки исследуемой проблемы и вносят значительный вклад в развитие науки гражданского права.

Научной новизной обладают также положения и рекомендации, выдвинутые автором по ряду дискуссионных вопросов, в частности, об отграничении приобретательной давности от способов легализации объектов самовольного строительства; об отграничении нецелевого использования объекта от оснований признания постройки самовольной, а также о порядке определения субъектов, на которых может быть возложено бремя несения

такой крайней меры гражданско-правовой ответственности, как снос самовольной постройки.

Наиболее значимые научные результаты изложены в 6 положениях, вынесенных на публичную защиту и имеющих научную новизну (стр. 9-12). Они свидетельствуют о целостном, логически выверенном и последовательном подходе автора к проведению научного исследования. Большинство из представленных на защиту положений заслуживает поддержки и высокой оценки.

Оценка содержания диссертации.

Содержание диссертационного исследования Кузнецова Александра Александровича полностью соответствует заявленной теме и паспорту научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки, в том числе следующим пунктам: 5. Частноправовые отношения: понятие, состав и структура. Отношения собственности. Особенности отдельных видов частноправовых отношений: гражданских, семейных, процессуальных и иных отношений; 6. Теория субъектов. Особенности правового положения субъектов в отдельных сферах экономики и социально-культурной деятельности. Отношения, связанные с участием в корпоративных организациях; отношения по управлению юридическим лицом. Отношения экономической зависимости. Несостоятельность (банкротство). Субъекты процессуальных отношений; 7. Основания возникновения и динамика частноправовых отношений. Сделки в сфере частного права; 8. Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности; 9. Осуществление гражданских, семейных и процессуальных прав, исполнение обязанностей, в том числе через представителя. Пределы осуществления гражданских и иных

прав; 12. Особенности ответственности в отдельных частноправовых отношениях; 14. Наследование.

Диссертационное исследование характеризуется всесторонним изучением избранной темы. Работа демонстрирует творческий подход автора к решению научных задач, его высокий уровень вовлеченности и глубокое понимание исследуемой проблематики. Структурированное и последовательное изложение материала обеспечивает наглядность логики рассуждений автора и позволяет оценить обоснованность выводов и предложений, содержащихся в диссертационном исследовании.

Тем не менее, несмотря на безусловные достоинства исследования, в диссертации имеются и **некоторые дискуссионные моменты**, среди которых можно выделить следующие:

1. Во втором положении, выносимом на защиту, автор выделяет юридические факты, которые формируют временные границы возможного распространения правового режима самовольной постройки на возведенные или созданные здание, сооружение или другое строение (стр. 10). Границы данного периода коррелируют с такими юридически значимыми событиями, как завершение строительства фундамента создаваемого объекта и прекращение существования объекта, созданного с нарушением установленных требований.

Вместе с тем, полагаем, в рамках диссертационного исследования недостаточно глубоко раскрыт вопрос о правовом значении такого подхода к определению временных границ возможного распространения правового режима самовольной постройки и о его потенциале для развития правоприменительной практики. Предлагаем автору дать дополнительные пояснения по данному положению в ходе публичной защиты.

2. Автором неоднократно отмечается значимость оперативного выявления нарушений требований законодательства при создании объекта недвижимого имущества, приводящих к распространению на такой объект правового режима самовольной постройки, поскольку это способствует не

только минимизации издержек, которые несет лицо, осуществившее самовольную постройку, но и позволяет сократить срок существования объекта, который может создавать угрозу жизни и здоровью граждан (стр. 3, 23).

Вместе с тем, представляется, что в рамках диссертационного исследования недостаточно подробно освещены вопросы предотвращения самовольного строительства, а также устранения факторов, способствующих возникновению таких нарушений. Данные вопросы нуждаются в дополнительном раскрытии в рамках публичной защиты.

3. Представляется, что исследование приобрело бы большую глубину, если бы автор более подробно рассмотрел социальные аспекты осуществления самовольного строительства. Учитывая ключевую роль объектов недвижимости в обеспечении жизнедеятельности общества, что отмечается и в диссертации (стр. 115), при анализе последствий распространения на них правового режима самовольной постройки данный вопрос заслуживает более детального анализа.

Представляет интерес, в частности, позиция автора относительно последствий признания самовольной постройкой объекта недвижимости, в котором проживают граждане, имеющие право пользования жилым помещением, являющимся для них единственным местом, пригодным для проживания.

4. Представляет интерес мнение диссертанта относительно правовой судьбы здания, сооружения или другого строения, возведенного с нарушением установленных законом ограничений использования земельного участка в случае, если собственник земельного участка, осуществивший постройку, не знал и не мог знать о действии данных ограничений. Хотя такой объект недвижимости и не является самовольной постройкой в силу п. 1 ст. 222 ГК РФ, его эксплуатация может представлять угрозу для жизни и здоровья граждан, а также безопасности окружающей среды, ввиду целеполагания введения данных ограничений.

Указанные замечания имеют дискуссионный характер и не умаляют высокий уровень диссертации Кузнецова Александра Александровича, являющегося самостоятельным, завершенным научным исследованием, соответствующим установленным требованиям. Диссертационное исследование содержит оригинальные положения и выводы, в должной степени обладающие научной новизной и соответствующие актуальному положению действующего законодательства, правоприменительной практики и представлениям, сформированным в правовой доктрине. Выводы и предложения, сформулированные в диссертации, обоснованы, аргументированы и сопровождаются критическим анализом существующих подходов, что свидетельствует о вкладе автора в развитие частноправовой науки. Результаты диссертационного исследования имеют как научную, так и практическую значимость, а также прошли необходимую апробацию. Поставленные автором задачи успешно решены, цель исследования достигнута.

Вывод: Диссертация Кузнецова Александра Александровича «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей важное значение для развития цивилистической науки и правоприменительной 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 ее автор заслуживает

присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности
5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки.

Профессор Кафедры правового регулирования
экономической деятельности Юридического факультета
ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»,
доктор юридических наук, профессор



Павлов Владимир Павлович

Почтовый адрес: 125167, Москва, пр-кт Ленинградский, д. 49/2
Телефон: 8 (495) 371-58-38
Адрес электронной почты: VPPavlov@fa.ru

