

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 Левушкина Анатолия Николаевича
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.

Актуальность избранной темы диссертационного исследования Кузнецова Александра Александровича обуславливается тем, что для устойчивого функционирования общества фундаментальное значение имеют объекты недвижимого имущества, которые, в свою очередь, могут быть признаны самовольными постройками, если при их возведении или создании было допущено какое-либо нарушение, поименованное в п. 1 ст. 222 ГК РФ. Дальнейшей правовой судьбе объектов, признанных самовольно созданными, свойственна неопределенность ввиду отсутствия единого подхода к определению их правовой природы, а также вариативности последствий распространения на объекты недвижимого имущества правового режима самовольной постройки: объект самовольного строительства может быть снесен или же легализован путем признания права собственности на него или же посредством приведения его в соответствие с установленными требованиями.

Автор обоснованно отмечает значимую роль создания и реконструирования объектов недвижимого имущества в обеспечении устойчивого социального-экономического развития Российской Федерации и достижении стратегических целей на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, реализация которых связывается, в частности, с улучшением жилищных условий населения. Также в работе справедливо указывается на возросшее внимание Верховного Суда РФ к вопросу о последствиях осуществления самовольного строительства, что обусловлено несовершенством законодательных установлений и необходимостью унификации судебной практики по делам данной категории.

В диссертации особое внимание уделяется разрешению актуальных проблем, связанных с установлением юридически значимых оснований для квалификации рукотворного объекта в качестве самовольной постройки, а

также вопросам определения его правовой судьбы с учетом необходимости достижения баланса частных и публичных интересов, интересов собственника земельного участка и лица, осуществившего самовольную постройку. Результаты исследования изложены в сформулированных теоретических положениях и практических выводах, направленных на развитие научной дискуссии, которые также могут быть учтены при совершенствовании законодательства и развитии правоприменительной практики.

Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций.

Научные положения, выводы и рекомендации, представленные в работе, отличаются высокой степенью обоснованности. В его основе лежит комплексный анализ значительного объема теоретического и эмпирического материала, включающего в себя 273 источника, в том числе нормативные правовые акты, материалы судебной практики, а также труды представителей цивилистической доктрины. Такой подход обеспечивает широкую информационную базу, что позволяет автору глубоко осветить исследуемые проблемные аспекты правового регулирования общественных отношений, возникающих по поводу осуществления самовольного строительства и его овеществленного результата в форме незаконно существующего объекта недвижимого имущества.

Выводы и положения, сформулированные в диссертационном исследовании, соответствуют поставленным целям и задачам, отличаются внутренней согласованностью. Благодаря четкой структуре исследования, автор последовательно раскрывает ключевые аспекты правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, что позволило сформировать внутренне непротиворечивый подход, представленный в диссертации, который также убедительно аргументирован. В результате были сформулированы теоретические и практические предложения, в том числе, представленные на публичную защиту (стр. 9-12).

Методологическая основа исследования составили как общенаучные методы, так и такие частно-научные методы, как историко-правовой, сравнительно-правовой, юридико-догматический метод. Это позволило обеспечить многоаспектность анализа общественных отношений, складывающиеся по поводу осуществления самовольного строительства и его овеществленного результата в форме незаконно существующего объекта недвижимого имущества.

Достоверность и новизна исследования и его результатов.

Достоверность результатов проведенного исследования подтверждается, в частности, глубоким анализом судебных решений, а также разъяснений высших судебных инстанций, квалифицированно подобранных диссертантом. Автором проанализирована судебная практика, сложившаяся при применении норм о самовольной постройке. Исследование актуальных позиций судебных инстанций, отражающих действительное применение нормативных установлений, регулирующих общественные отношения, возникающие по поводу самовольного строительства, позволило автору

оценить их эффективность, выявить ряд пробелов и неопределенностей в правоприменении и правовом регулировании.

При формулировании выводов и положений, представленных в диссертационном исследовании, проведена глубокая аналитическая работа по критическому осмыслению воззрений, представленных в цивилистической литературе. Автором выделены подходы, по которым наблюдается консенсус среди представителей научного сообщества, и детально исследованы те вопросы правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства, по которым сохраняется дискуссионность, предложены новые пути развития научного дискурса.

Основные выводы и положения, сформулированные в диссертационном исследовании, отражены в четырех статьях, опубликованных автором в научных журналах, входящих в Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, а также апробированы в выступлениях на международных научно-практических конференциях.

Содержание диссертационного исследования Кузнецова Александра Александровича соответствует заявленной теме и паспорту научной специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки, в частности 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.

Научная новизна диссертационного исследования обусловлена спецификой его предмета и объекта. Особое внимание уделено анализу проблемных аспектов правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства ввиду сохраняющейся на практике неопределенности правовой судьбы объекта, на который распространен правовой режим самовольной постройки, а также вследствие необходимости

формирования единого подхода к определению правовой природы самовольной постройки. Положения и подходы, сформулированные в диссертационном исследовании, расширяют и уточняют воззрения, устоявшиеся в цивилистической доктрине и правоприменительной практике.

В рамках первой главы диссертационного исследования на основе глубокого анализа правовой природы объекта самовольного строительства были выделены юридические факты, обуславливающие границы возможного распространения правового режима самовольной постройки (стр. 16-24), а также предложен обоснованный подход к определению места самовольной постройки в системе объектов гражданских прав (стр. 25-38), что нашло отражение в первом и во втором положениях, вынесенных на защиту.

Во второй главе диссертационного исследования изучен юридический механизм признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой. На основе анализа значительного массива судебной практики проанализировано, какими свойствами должно обладать нарушение, совершенное при создании или возведении здания, сооружения или другого строения, чтобы являться основанием для распространения на такой объект правового режима самовольной постройки. В диссертации подробно раскрыты особенности частноправового нарушения, являющегося основанием для признания постройки самовольной, в основе которого лежит отсутствие согласия собственника земельного участка, на котором третье лицо создало объект недвижимого имущества, на умаление его прав. Данный аспект автором детально проанализирован (стр. 59-78), а положения, обладающие научной новизной, отражены в третьем положении, выносимом на защиту.

Третья глава диссертации содержит обстоятельный анализ гражданско-правовых последствий самовольного строительства. Автором раскрыто содержание санкции, возлагаемой за совершение правонарушения в виде осуществления самовольного строительства, и предложен подход к определению субъектов, на которых должно возлагаться бремя по сносу самовольной постройки (стр. 115-122), что также получило отражение в четвертом положении, выносимом на защиту.

Особого внимания заслуживает и авторская классификация способов легализации самовольных построек, а именно, выделение конститутивной и исполнительная легализации (стр. 123-149), что нашло отражение в пятом положении, выносимом на защиту. Подобная классификация обладает как теоретической, так и практической значимостью, поскольку дает возможность развить дифференцированный подход к выбору оптимального механизма узаконивания самовольных построек с учетом обстоятельств конкретных гражданско-правовых споров о правовой судьбе объекта самовольного строительства.

Однако, несмотря на несомненные достоинства работы, некоторые вопросы требуют дополнительных разъяснений и комментариев:

1. В рамках исследования автором справедливо отмечается, что правовое регулирование ст. 222 ГК РФ не распространяется на отношения, складывающиеся по поводу объекта, который не является недвижимостью

ввиду отсутствия прочной связи с земной поверхностью, не допускающей его перемещения без причинения несоразмерного ущерба (стр. 17). Такой же вывод сделан автором в отношении объекта недвижимости, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, но который используется не по целевому назначению (стр. 96-99).

Вместе с тем, судебная практика выделяет и ряд иных объектов, к спорам относительно которых не подлежат применению положения о самовольной постройке, например: объекты, имеющие вспомогательное назначение; объекты, являющиеся составной частью единого недвижимого комплекса; линейные объекты. В диссертации рассмотрению таких объектов должное внимание не уделено, в то время как это заметно обогатило бы содержание представленного исследования. В соответствии с этим, в рамках публичной защиты предлагаем автору дать дополнительные пояснения по данному пункту.

2. В пятом положении, выносимом на защиту, автором представлена оригинальная классификация способов легализации объектов самовольного строительства (стр. 11). Вместе с тем следует отметить, что основания выделения исполнительной легализации и конститутивной легализации самовольных построек могли быть раскрыты более глубоко и детально. Автору рекомендуется дополнительно уточнить и обосновать критерии, лежащие в основе данной классификации.

3. В пункте 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.11.2022) содержится указание на то, что реконструкция жилого помещения в многоквартирном доме, влекущая уменьшение размера общего имущества, проведенная в отсутствие согласия всех собственников помещений в таком доме, является самовольной. С учетом того, что вопрос самовольного изменения помещений в многоквартирном доме в рамках диссертационного исследования недостаточно раскрыт, представляет интерес мнение автора относительно складывающейся судебной практики и перспектив применения положений ст. 222 ГК РФ в спорах, связанных с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме.

4. Представляется дискуссионным однозначное суждение автора о том, что само по себе осуществление самовольного строительства является виновным действием (стр. 59, 118). Следует учитывать абз. 2. п. 1 ст. 222 ГК РФ, которым введен субъективный критерий добросовестности застройщика: не знал и не мог знать о действии в отношении своего земельного участка установленных законом ограничений использования, которые нарушает возведенное или созданное им здание, сооружение и другое строение. Также на необходимость установления вины застройщика указывали и высшие судебные инстанции, поскольку снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве осуществляется лицами, виновными в указанных правонарушениях, или за их счет. (например: Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2018 N 1175-О; Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным

строительством, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 марта 2014 года). Предлагаем автору дать дополнительные разъяснения по данному пункту в ходе публичной защиты.

В заключение отметим, что представленные замечания не снижают значимости полученных результатов и не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования Кузнецова Александра Александровича.

Вывод: Диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих 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 ее автор – Кузнецов Александр Александрович заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 Частно-правовые (цивилистические) науки.

Официальный оппонент,
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры предпринимательского и
корпоративного права
ФГАОУ ВО «Московский государственный
Юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

Левушкин Анатолий Николаевич
Подпись заверяю
Начальник отдела по учетно-аналитической работе
Управления кадров
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)



«13» января 2025 г.

«13» (подпись) января 2025 г.

адрес места работы: 125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9, стр. 2
тел.: +7 925 842-55-78; адрес электронной почты: lewuskin@mail.ru

Специальность, по которой защищена докторская диссертация: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право, семейное право, международное частное право.