

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор
государственного
образовательного учреждения высшего
образования «Российская академия
народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской
Федерации» доктор экономических наук,
профессор



Марголин А.М.

ноябрь 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»

Диссертация Кузнецова Александра Александровича на тему: «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» выполнена на кафедре правового обеспечения рыночной экономики отделения «Высшая школа правоведения» Института государственной службы и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

В период подготовки диссертации соискатель Кузнецов Александр Александрович проходил обучение по программе подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте

Российской Федерации» (приказ о зачислении в аспирантуру № 01-11343 от 28.10.2020).

Кузнецовым Александром Александровичем успешно сданы кандидатские экзамены по направлению подготовки 40.01.06 Юриспруденция, направленность Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право (справка о сдаче кандидатских экзаменов № 11917-000-01-24 от 09.10.2024).

В 2018 году Кузнецов Александр Александрович окончил Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова» с присвоением степени бакалавра по направлению 40.03.01 «Юриспруденция» (диплом ААК 1603795, рег. № 15t-0194-21w, выдан 30.06.2018).

В 2020 году с отличием окончил Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» с присвоением степени магистра по направлению 40.04.01 «Юриспруденция» (диплом 107718 1088063, рег. № 304, выдан 14.08.2020).

Научный руководитель – Закупень Татьяна Васильевна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры правового обеспечения рыночной экономики отделения «Высшая школа правоведения» Института государственной службы и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

По результатам рассмотрения диссертации Кузнецова Александра Александровича на тему «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества», представленной на соискание ученой степени кандидата

юридических наук по научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки», принято следующее заключение:

Характеристика научных задач, решенных в диссертации. Диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича полностью соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, и является научно-квалификационной работой, в которой на основании исследования, осуществленного соискателем, разработаны теоретические положения, совокупность которых представляет собой новое научно обоснованное и эффективное решение задач, имеющих существенное значение для совершенствования правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

Соискателем был произведен всесторонний и глубокий анализ значительного объема нормативных правовых актов, правоприменительной практики и подходов, представленных в правовой доктрине, на основе чего соискатель решил задачи, обозначенные в диссертационном исследовании, а именно: дана характеристика правовой природы объекта самовольного строительства и определено его место в системе объектов гражданских прав; раскрыты особенности становления и развития правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства; определена специфика частноправового нарушения как основания признания самовольной постройкой; раскрыты особенности признания постройки самовольной сквозь призму защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц; дана характеристика сносу, как правовому последствию признания постройки самовольной, и показано его значение как крайней меры гражданско-правовой ответственности; выявлены особенности гражданско-правового механизма легализации объекта самовольного строительства.

Представленное диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича обладает внутренним единством, имеет теоретическую и практическую ценность, является самостоятельным исследованием, свидетельствует о личном вкладе автора диссертации.

Научное и практическая обоснование положений, выносимых на защиту, соответствует поставленной цели и задачам диссертационного исследования.

Диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича полностью соответствует паспорту научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Работа выполнена лично автором. Личный вклад соискателя в получении результатов, изложенных в диссертации, прослеживается в названии темы, структуре и содержании диссертационного исследования, особенностях подбора фактического материала и способах изложения представленного исследования; в методологии, использованной при проведении исследования; основных положениях и выводах, выносимых на защиту, и результатах их апробации, а также в научных работах, опубликованных автором исследования.

Работа выполнена единолично. Диссертационное исследование Кузнецова Александра Александровича представляет собой самостоятельную работу, в которой обосновывается авторский подход к определению особенностей правового режима объекта самовольного строительства, а также к особенностям правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, основанный на результатах комплексного анализа нормативно-правовой базы, судебной практики и подходов, сформированных в правовой доктрине.

Соискателем сформулирован ряд выводов, предлагающих новые научные и практические подходы к решению задач диссертационного исследования в соответствии с поставленной целью.

Актуальность темы исследования.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309, создание комфортной и безопасной среды для жизни является одной из национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года. Достижение данной цели сопряжено с расширением массового и индивидуального строительства, а также обновлением имеющейся материальной базы. Вследствие этого особую значимость приобретает правовое регулирование строительной деятельности и последствий ее осуществления.

Создание объекта недвижимого имущества с нарушением требований законодательства является основанием для распространения на него правового режима самовольной постройки, ввиду чего объект может быть снесен или же легализован. Вариативность в определении правовой судьбы самовольно созданного объекта недвижимого имущества, а также отсутствие единого подхода к установлению оснований распространения правового режима самовольной постройки приводят к неопределенности в вопросе правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства

Отсутствие единого и внутренне непротиворечивого подхода к правовому регулированию последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества обуславливает, в свою очередь, неопределенность правового режима самовольной постройки. Его отсутствие препятствует обеспечению эффективной защиты как интересов лица, осуществившего самовольную постройку, так и интересов неопределенного круга лиц в правоотношениях, связанных с самовольным созданием объектов недвижимого имущества.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют о недостаточном уровне теоретической разработанности темы, а также об актуальности и своевременности исследования правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

Научная новизна диссертационного исследования. Соискателем сформулированы положения, выносимые на защиту, предлагающие новые научные и практические подходы к решению задач диссертационного исследования в соответствии с поставленной целью. Соискателем проанализированы те особенности правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, которые ранее оставались без надлежащего внимания со стороны юридической доктрины.

В рамках диссертационного исследования предложено определение временного периода возможного распространения правового режима самовольной постройки на объект недвижимого имущества. По результату исследования характеристик объекта самовольного строительства обоснованы теоретические положения, раскрывающие место объекта самовольного строительства в системе объектов гражданских прав.

Соискателем охарактеризованы свойства частноправового основания признания постройки самовольной, на основании чего предложено разграничение требований, предъявляемых к согласию частных и публичных правообладателей земельных участков на создание третьим лицом объекта недвижимого имущества.

В рамках исследования дана характеристика сносу, как правовому последствию признания постройки самовольной, и показано его значение как крайней меры гражданско-правовой ответственности. Обоснована необходимость сужения субъектного состава лиц, на которых может быть возложено бремя сноса самовольной постройки.

В исследовании приведена классификация способов узаконивания объектов самовольного строительства с учетом особенностей их субъектного и юридического состава. Также автором сделан вывод о необходимости отграничения такого способа приобретения права собственности, как приобретательная давность, от способов легализации объекта самовольного строительства.

Положения, выносимые на защиту и имеющие научную новизну.

1. Обосновано, что самовольная постройка является особым объектом гражданских прав, относящимся к юридической категории «имущество».

Согласно проведенному исследованию, самовольная постройка, будучи материальным, обособленным в пространственных границах объектом, доступным для обладания, в силу того, что использование или распоряжение самовольной постройкой законодательно запрещено, и права на нее не могут участвовать в гражданском обороте, не способна служить удовлетворению потребностей субъектов гражданских правоотношений. В результате субъекты гражданских правоотношений, обладающие правами и обязанностями в отношении самовольной постройки (лицо, осуществившее самовольную постройку, а в некоторых случаях фактический владелец самовольной постройки, который одновременно обладает правами на земельный участок, в пределах которого такая постройка осуществлена), не могут их отчуждать третьим лицам в порядке, отличном от универсального правопреемства.

Первое положение соответствует пп. 5, 6, 9, 14 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

2. Определен временной период возможного распространения правового режима самовольной постройки на объект недвижимого имущества. Его начало обусловлено завершением работ по сооружению фундамента вновь создаваемой постройки или же моментом возникновения ранее не существовавшего объекта недвижимости в результате самовольной реконструкции. Прекращение действия правового режима самовольной постройки происходит вследствие его утраты ввиду сноса объекта недвижимости или же ввиду его трансформации в правовой режим законно существующей вещи в случае приобретения права собственности на самовольную постройку.

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

3. Сделан вывод, что объект недвижимого имущества создан или возведен на земельном участке, предоставленном застройщику в установленном порядке, если согласие правообладателя земельного участка на его создание выражено посредством совершения конклюдентных действий, способствующих возведению, сохранению этого объекта, или же закреплено в договоре. При этом, подобное согласие публично-правового образования как частного правообладателя земельного участка может быть выражено надлежащим образом лишь в договоре с застройщиком при условии соблюдения установленной законодателем процедуры предоставления публичных земельных участков для целей строительства. Отсутствие такого согласия является основанием для признания объекта недвижимого имущества, созданного на непринадлежащем застройщику земельном участке, самовольной постройкой.

Третье положение соответствует пп. 7, 8, 9 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

4. Обоснована нецелесообразность возложения бремени сноса на лицо, которое не осуществляло самовольную постройку, но является фактическим владельцем объекта самовольного строительства, расположенного на земельном участке третьего лица. Сделка, совершенная между ним и самовольным застройщиком, ничтожна в части распоряжения объектом самовольного строительства.

Сделан вывод, что надлежащим субъектом, на которого возлагается бремя сноса, является лицо, совершившее такое виновное действие, как осуществление самовольной постройки, а при отсутствии сведений о нем, собственник земельного участка, на котором такая постройка возведена или создана, поскольку он несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Четвертое положение соответствует пп. 7, 8, 9, 12 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

5. Разработана авторская классификация способов узаконивания объекта самовольного строительства в зависимости от особенностей их юридического и субъектного состава. Предложено выделение конститутивной легализации, при которой самовольность устраняется путем вынесения судебного или административного решения, и исполнительной легализации, при которой самовольность утрачивается путем приведения характеристик объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства в результате реконструкции.

Аргументировано, что правом на легализацию самовольной постройки должен обладать застройщик, законно наделённый надлежащим титулом на земельный участок, предоставленный ему в целях создания соответствующего объекта недвижимости.

Пятое положение соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

6. Обосновано отграничение способов легализации объекта самовольного строительства от такого способа приобретения права собственности, как приобретательная давность с учетом различия задач, выполнение которых они обеспечивают. Нормы о самовольном строительстве направлены на устранение выявленного правонарушения, материальный эффект которого заключается в существовании спорного объекта недвижимости, характеристики которого не соответствуют установленным требованиям. В свою очередь, нормы о приобретательной давности, напротив, направлены на возвращение в гражданский оборот вещи, которая ранее из него выбыла не в силу своих дефектов, а в силу потери фактической связи между вещью и ее собственником.

Шестое положение соответствует пп. 5, 7 паспорта научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Практическая значимость диссертационного исследования обусловлена новизной и актуальностью содержащихся в нем теоретико-правовых выводов соискателя. Положения и выводы, сформулированные в

исследовании, могут быть использованы при осуществлении учебного процесса в высших учебных заведениях, а также при разработке и подготовке изданий учебного и методического характера.

Сформулированные в исследовании положения могут быть полезны при подготовке последующих научных работ, посвященных исследованию правового режима объектов самовольного строительства.

Соискателем также разработан и предложен ряд практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательства Российской Федерации, в части регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

Степень достоверности положений и результатов проведённых исследований.

Аргументированность положений и результатов, представленных в работе, обуславливается методологической основой исследования. Методологическим базисом диссертационного исследования является диалектический метод познания. Обоснование представленных в исследовании положений и выводов основывается на применении таких общенаучных методов, как обобщение и абстрагирование, анализ и синтез, индукция, дедукция, аналогия, классификация, а также таких частно-научных методов исследования, как историко-правовой, сравнительно-правовой, юридико-догматический методы.

Также высокую степень обоснованности и достоверности выводов, сформулированных в ходе исследования, обуславливает анализ значительного объема нормативных правовых актов, правоприменительной практики, а также доктринальных положений, представленных в цивилистической науке, касающихся вопроса правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества.

Результаты диссертационного исследования апробированы соискателем в научных публикациях автора, выступлениях на международных научных конференциях. Основные положения и выводы обсуждены и одобрены на

заседании кафедры правового обеспечения рыночной экономики отделения «Высшая школа правоведения» Института государственной службы и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Материалы диссертации Кузнецова Александра Александровича нашли отражение в докладах на международных научно-практических конференциях: Международная научно-практическая аспирантская конференция памяти В.Ф. Яковлева «Особенности межотраслевого подхода в юридической науке Экономика. Право. Суд.» (Москва, 02 декабря 2021 г.); II международная научно-практическая аспирантская конференция памяти В.Ф. Яковлева «Особенности межотраслевого подхода в юридической науке: Экономика. Право. Суд.» (Москва, 02 декабря 2022 г.).

Материалы диссертации, опубликованные автором, включают:

Б. Статьи в изданиях, включенных в Перечень изданий, рекомендованных ВАК России для опубликования основных научных результатов диссертации на соискание ученой степени кандидата (доктора) наук.

1. Кузнецов А.А. Актуальные проблемы признания права собственности на самовольную постройку // Экономика. Право. Общество. – 2020. – № 1. – С. 109-116.

2. Кузнецов А.А. Особенности правового регулирования административного порядка сноса объектов самовольного строительства // Экономика. Право. Общество. – 2020. – № 4. – С. 97-103.

Г. Статьи в изданиях, рекомендованных Ученым советом Академии.

3. Кузнецов А.А. К вопросу о правовой природе объектов самовольного строительства // Хозяйство и право. – 2022. – № 1. – С. 3-10.

4. Кузнецов А.А. Самовольная постройка как объект недвижимости: некоторые проблемы // Хозяйство и право. – 2022. – № 9. – С. 15-22.

Д. Иные работы Автора.

5. Кузнецов А.А. Самовольно возведенный объект недвижимости как особый объект гражданских прав // Особенности Межотраслевого подхода в юридической науке: Экономика. Право. Суд: сборник материалов I Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева (г. Москва, 2 декабря 2021 г.) / под науч. ред. О.В. Зайцева, Д.С. Фарафоновой; РАНХиГС, Ин-т гос. службы и управления, Высшая школа правоведения. – М.: Статут, 2022. – С. 68-72.

6. Кузнецов А.А. К вопросу о самозащите прав, нарушенных самовольным созданием объекта недвижимого имущества // Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд: сборник материалов II Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева (г. Москва, 2 декабря 2022 г.) / под науч. ред. О.В. Зайцева, А.И. Сурдиной; РАНХиГС, Ин-т гос. службы и управления, Высшая школа правоведения. – М.: Статут, 2023. – С. 155-158.

На основании вышеизложенного диссертация на тему: «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» Кузнецова Александра Александровича, соискателя ученой степени кандидата юридических наук, рекомендуется к защите на соискание учёной степени по научной специальности 5.1.3 «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Заключение принято на заседании кафедры правового обеспечения рыночной экономики отделения «Высшая школа правоведения» Института государственной службы и управления Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская

академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

На заседании присутствовало 25 человек: «за» - 25 человек, «против» - нет, «воздержалось» - нет.

Протокол от «17» июня 2024 г. № 22.

Заведующий кафедрой правового
обеспечения рыночной экономики отделения
«Высшая школа правоведения» ИГСУ РАНХиГС
доктор юридических наук, профессор

В.В. Зайцев

Директор ИГСУ РАНХиГС

Р.Н. Корчагин