

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 Мохова Александра Анатольевича
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

Диссертация Кузнецова А.А. на тему «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества» представляет собой комплексный труд, в котором глубоко проанализированы проблемные аспекты правового регулирования общественных отношений, складывающихся по поводу осуществления самовольного строительства и его овеществленного результата в форме незаконно существующего объекта недвижимого имущества.

Актуальность темы диссертационного исследования не вызывает сомнений ввиду сохраняющейся в цивилистической доктрине дискуссии по вопросу о правовой природе самовольной постройки, а также наличествующей в правоприменительной практике неопределенности в вопросах установления оснований для признания объекта самовольно созданным и определения правовых последствий подобной квалификации.

В рамках исследования диссертант затрагивает те вопросы правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства, которые ранее находились за рамками целенаправленного интереса

представителей юридической науки. Автор обоснованно акцентирует внимание на определении правовой природы объекта самовольного строительства и его места в системе объектов гражданских прав; раскрытии специфики частноправового нарушения как основания признания постройки самовольной; исследовании особенностей признания постройки самовольной сквозь призму защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц; анализе сноса, как крайней меры гражданско-правовой ответственности за осуществление самовольного строительства, а также определении особенностей гражданско-правового механизма легализации самовольных построек.

Диссертационное исследование обладает научной новизной, что обусловлено, в частности, всесторонним и глубоко проработанным подходом к изучению объекта и предмета исследования. В диссертации представлены разработанные автором теоретические положения, расширяющие представление о правовой природе самовольной постройки, особенностях правового регулирования последствий осуществления самовольного строительства. Выдвинутые автором положения могут быть использованы при совершенствовании правового регулирования рассматриваемых общественных отношений и развитии правоприменительной практики.

Результаты исследования прошли необходимую апробацию. Статьи, содержащие основные выводы и положения, сформулированные в диссертационном исследовании, опубликованы в журналах, входящих в перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертации на соискание ученой степени кандидата наук.

Характеризуя положения, выносимые на защиту, отметим следующее:

1. Представляет интерес подход автора к определению субъекта, на которого должно возлагаться бремя сноса объекта недвижимого имущества, признанного самовольной постройкой, а также представленная аргументация несправедливости несения этого бремени фактическим владельцем объекта,

который не осуществлял самовольную постройку (положение 4, стр. 11). Возложение бремени сноса на этого субъекта не соответствует целям санкции, закрепленной в ст. 222 ГК РФ. Так как распоряжение самовольной постройкой запрещено в силу прямого указания законодателя, сделка по отчуждению объекта самовольного строительства, заключенная с лицом, осуществившим самовольную постройку, ничтожна в части распоряжения вещным правом.

2. Автором предложена классификация способов легализации самовольных построек, основанная на их юридическом и субъектном составе, с выделением конститутивной и исполнительной легализации (положение 5, стр. 11), что следует отметить, как новый подход, который ранее не имел системного отражения в цивилистической доктрине. Такое разграничение способствует углублению научной дискуссии, повышению эффективности разрешения споров, связанных с самовольным строительством, а также защиты прав и законных интересов участников соответствующих правоотношений.

3. Заслуживает поддержки обоснованное автором отграничение приобретательной давности от способов легализации самовольных построек (положение 6, стр. 11-12). Ошибочное представление об их связи приводит к противоречиям и затруднениям в правоприменительной практике. Диссертантом справедливо отмечено, что легализация самовольной постройки направлена на «исцеление» пороков самого объекта, а приобретательная давность, в свою очередь, «исцеляет» пороки основания его приобретения и направлена на восстановление оборотоспособности объекта, утратившего связь с собственником.

Иные положения и выводы, представленные автором для публичной защиты, также обладают значительной научной ценностью и новизной. Внимания заслуживают выводы, касающиеся определения свойств самовольной постройки и её места в системе объектов гражданских прав, что позволяет уточнить её правовую природу. Значимым является выделение юридических фактов, определяющих границы возможного распространения правового режима

самовольной постройки, что имеет непосредственное значение для совершенствования правоприменительной практики. Кроме того, автором детально исследовано содержание частноправового нарушения как основания для признания объекта недвижимого имущества самовольной постройкой, а также проанализированы правовые основания для создания объектов недвижимости на чужом земельном участке.

В диссертационном исследовании прослеживается значительный личный научный вклад автора, что подтверждается оригинальностью и новизной сформулированных научных положений, выводов и рекомендаций. Высокий уровень обоснованности представленных результатов определяется грамотным применением в рамках исследования общенаучных и частнонаучных методов. Это позволило обеспечить достоверность результатов исследования и добиться комплексного освещения исследуемой темы.

Несмотря на высокую оценку диссертационного исследования, некоторые выводы автора требуют дополнительных уточнений в рамках публичной защиты:

1. Диссертант указал, что закрепленная в п. 3 ст. 222 ГК РФ возможность признания права собственности на самовольную постройку в ином, установленном законом порядке, может быть реализована в соответствии с упрощённым порядком оформления прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества, при котором не требуется получение разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию («дачная» амнистия). С вступлением в силу Федерального закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ действие упрощенного порядка оформления прав на недвижимость продлено до 1 марта 2031 года. В связи с этим, представляет интерес мнение автора о сложившейся практике и перспективах применения данного способа легализации объектов самовольного строительства. Кроме того, законодатель вправе «сконструировать» и иные правовые средства, направленные на достижение задач правового регулирования по рассматриваемому вопросу.

2. Анализируя введенный пунктом 4 статьи 222 ГК РФ административный порядок принятия решения о правовой судьбе объекта самовольного строительства, автор поддержал изменения, внесенные в данный пункт Федеральным законом от 03.08.2018 № 339-ФЗ, существенно ограничившие возможность принятия органом местного самоуправления решения о сносе самовольной постройки. В рамках публичной защиты предлагаем диссертанту разъяснить, какая практика применения п. 4 ст. 222 ГК РФ сложилась на настоящий момент, какие сформированные тенденции правоприменения и дискуссионные аспекты выявлены автором.

3. Автор не уделил должного внимания вопросам признания права собственности на самовольную постройку на территориях, вошедших в состав Российской Федерации по итогам соответствующих референдумов (переходный период, правовой режим одного и (или) другого государства и др.), а также на объекты, созданные в период ведения боевых действий, при ликвидации чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера (в период действия экстраординарных правовых режимов на отдельной территории).

Поставленные вопросы не ставят под сомнение общую положительную оценку диссертационного исследования Кузнецова А.А. и не умаляют его научной и практической значимости. Представленные на защиту положения демонстрируют оригинальность авторского подхода и содержат элементы научной новизны, что подчёркивает вклад автора в развитие юридической науки.

Вывод: работа 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» (в редакции приказа № 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.

Главный научный сотрудник
Центра научных исследований
ВГУЮ (РПА Минюста России),
Доктор юридических наук, профессор



А.А. Мохов

Автор отзыва: Александр Анатольевич Мохов, доктор юридических наук, профессор. Место работы: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)»

Должность: главный научный сотрудник Центра научных исследований

Почтовый адрес: 117638, г. Москва, ул. Азовская, д. 2 корп. 1.

e-mail: rpa@rpa-mjust.ru

Телефон: 8(499)9630101

13.01.2025 г.

