

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА
на базе РАНХиГС при Президенте РФ
(созданного приказом ректора РАНХиГС от 24 декабря 2024 года № 01-23124)

по защите диссертации Кузнецова Александра Александровича на тему:

«Правовое регулирование последствий осуществления самовольного
строительства объектов недвижимого имущества»,

представленной к защите на соискание ученой степени кандидата

юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые
(цивилистические) науки.

Диссертация «Правовое регулирование последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки, выполнена Кузнецовым Александром Александровичем на кафедре правового обеспечения рыночной экономики Высшей школы правоведения Института государственной службы и управления ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Диссертация принята к защите на основании приказа ректора ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» от 24 декабря 2024 года № 01-23124.

Соискатель Кузнецов Александр Александрович, 1996 года рождения:

– в 2018 г. 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 г.);

– в 2020 году 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 с отличием 107718 1088063, рег. № 304, выдан 14.08.2020 г.);

– в 2024 году освоил программу подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» по направлению подготовки 40.06.01 Юриспруденция (диплом 107724 1396929, рег. № УАИД-2024-0773, выдан 09.10.2024).

В период подготовки диссертации проходил обучение по программе подготовки научно-педагогических кадров в аспирантуре в ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»; осуществлял трудовую деятельность в должности юриста 1 категории в акционерном обществе «Русские Башни» с 04.03.2021 по 19.12.2022; в должности юриста в акционерном обществе «Первая Башенная Компания» с 20.12.2022 по настоящее время.

Научный руководитель – Закупень Татьяна Васильевна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры правового обеспечения рыночной экономики Высшей школы правоведения Института государственной службы и управления ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Официальные оппоненты:

– Левушкин Анатолий Николаевич, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры предпринимательского и корпоративного права ФГАОУ ВО «Московский государственный Юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»;

– Павлов Владимир Павлович, доктор юридических наук, профессор, профессор Кафедры правового регулирования Экономической деятельности Юридического факультета ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации».

Положительные отзывы на диссертацию также дали:

– Председатель диссертационного совета – Зайцев Владимир Васильевич, доктор юридических наук, профессор, заведующий кафедрой правового обеспечения рыночной экономики Высшей школы правоведения Института государственной службы и управления ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»;

– Члены диссертационного совета:

Липчанская Мария Александровна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры государственно-правовых дисциплин Высшей школы правоведения Института государственной службы и управления ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»;

Михайлова Ирина Александровна, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права ФГБОУ ВО «Российская государственная академия интеллектуальной собственности»;

Мохов Александр Анатольевич, доктор юридических наук, профессор, главный научный сотрудник Центра научных исследований ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА Минюста России)»;

Черникова Елена Вадимовна, доктор юридических наук, профессор, заведующая кафедрой правового регулирования экономики и финансов факультета государственного и муниципального управления Института государственной службы и управления ФГБОУ ВО «Российская академия

народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

Положительные внешние отзывы на диссертацию также дали:

– Аллалыев Руслан Мурадович, кандидат юридических наук, доцент кафедры сравнительного правоведения и практической юриспруденции, заместитель директора юридического института ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы»;

– Афанасьев Сергей Дмитриевич, кандидат юридических наук, партнёр, руководитель практики правовых исследований и GR юридической компании «Инноправо»;

– Брянцева Ольга Владимировна, кандидат юридических наук, главный юрисконсульт Правового департамента ПАО Сбербанк;

– Михайлова Валерия Игоревна, кандидат юридических наук, преподаватель кафедры предпринимательского права Юридического факультета Института экономики, управления и права РГГУ;

– Сысоев Евгений Игоревич, преподаватель кафедры правовой охраны окружающей среды ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет», старший юрист практики Недвижимость и строительство ООО «КЛС» (CLS).

Соискатель имеет по теме диссертации 6 печатных работ, общим объемом 4,15 п.л., опубликованных лично автором, включая:

Статьи в изданиях, включенных в Перечень изданий, рекомендованных ВАК России для опубликования основных научных результатов диссертации на соискание ученой степени кандидата (доктора) наук; Статьи в изданиях, рекомендованных ученым советом РАНХиГС (3,57 п.л.)

1. Кузнецов А.А. Актуальные проблемы признания права собственности на самовольную постройку // Экономика. Право. Общество. 2020. № 1. С. 109-116 (0,92 п.л.)
2. Кузнецов А.А. Особенности правового регулирования административного порядка сноса объектов самовольного строительства // Экономика. Право. Общество. 2020. № 4. С. 97-103 (0,81 п.л.)
3. Кузнецов А.А. К вопросу о правовой природе объектов самовольного строительства // Хозяйство и право. 2022. № 1. С. 3-10 (0,92 п.л.)
4. Кузнецов А.А. Самовольная постройка как объект недвижимости: некоторые проблемы // Хозяйство и право. 2022. № 9. С. 15-22 (0,92 п.л.)

Иные работы Автора (0,58 п.л.)

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 (0,35 п.л.)
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 (0,23 п.л.)

Диссертационный совет отмечает, что полученные А.А. Кузнецовым результаты исследований отличаются научной новизной, теоретической и практической значимостью.

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. На основе анализа 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.

Основные 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.

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.

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 не принадлежащем застройщику земельном участке, самовольной постройкой.

4. 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.

5. 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.

Теоретическая и практическая значимость исследования.

Теоретическая и практическая значимость исследования заключается в том, что оно представляет собой комплексное исследование правовых последствий осуществления самовольного строительства объектов недвижимого имущества, позволившее сформулировать выводы и предложения, которые могут быть использованы при дальнейшем изучении правового режима объектов самовольного строительства, дальнейшем совершенствовании действующего законодательства и практики его применения, а также при актуализации учебных программ по курсу гражданского права и специализированных учебных курсов.

Апробация результатов диссертационного исследования.

Основные идеи и теоретические положения исследования были опубликованы автором в 6 научных публикациях, из них 4 статьи содержатся в рецензируемых научных журналах, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, включая 2 статьи в журнале, входящем в перечень, рекомендованный ученым советом РАНХиГС для публикации статей по юриспруденции.

Наиболее значимые выводы были представлены научному сообществу на международных научно-практических конференциях: Международная

конференция памяти В.Ф. Яковлева «Особенности межотраслевого подхода в юридической науке: Экономика. Право. Суд» (г. Москва, 02.12.2021); II Международная конференция памяти В.Ф. Яковлева «Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд» (г. Москва, 02.12.2022).

Диссертационный совет отмечает, что диссертация Кузнецова Александра Александровича в полной мере соответствуют 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.

Оценка достоверности представленных в диссертации результатов исследования не вызывает сомнений и подтверждается как использованием

современных методов научного познания, так и их апробацией. Основные выводы и научно обоснованные предложения диссертанта были представлены и получили положительную оценку на международных научно-практических конференциях.

На заседании 30 января 2025 года диссертационный совет принял решение присудить Кузнецову Александру Александровичу ученую степень кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

В голосовании приняли участие 5 членов диссертационного совета. Проголосовали: «ЗА» ; «ПРОТИВ» .

Председатель

диссертационного совета



В. В. Зайцев

Член диссертационного совета



М. А. Липчанская

Член диссертационного совета



И. А. Михайлова

Член диссертационного совета



А. А. Мохов

Член диссертационного совета



Е. В. Черникова

30 января 2025 г.

Протокол об итогах голосования
заседания диссертационного совета на базе РАНХиГС при Президенте РФ
(созданного приказом ректора РАНХиГС от 24 декабря 2024 года № 01-23124)

по защите диссертации Кузнецова Александра Александровича на тему:
«Правовое регулирование последствий осуществления самовольного
строительства объектов недвижимого имущества», представленной к защите
на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности
5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

№ 1

от 30 января 2025 г.

Состав диссертационного совета:

1. д.ю.н. Зайцев Владимир Васильевич – председатель Диссертационного совета;
2. д.ю.н. Липчанская Мария Александровна;
3. д.ю.н. Михайлова Ирина Александровна;
4. д.ю.н. Мохов Александр Анатольевич;
5. д.ю.н. Черникова Елена Вадимовна.

Официальные оппоненты:

1. д.ю.н. Левушкин Анатолий Николаевич;
2. д.ю.н. Павлов Владимир Павлович.

Подсчет голосов при открытом голосовании по вопросу о присуждении Кузнецову Александру Александровичу ученой степени кандидата юридических наук.

Состав диссертационного совета утвержден в количестве 5 человек.

Присутствовало на заседании 5 членов совета.

Результаты голосования по вопросу о присуждении ученой степени кандидата юридических наук Кузнецову Александру Александровичу:

за 5

против mem

Председатель

диссертационного совета



В. В. Зайцев

Член диссертационного совета



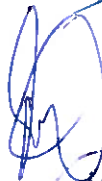
М. А. Липчанская

Член диссертационного совета



И. А. Михайлова

Член диссертационного совета



А. А. Мохов

Член диссертационного совета



Е. В. Черникова