

ОТЗЫВ
на автореферат И.Г. Барановской
«Гражданско-правовое регулирование договора аренды
земельных участков в России», представленный на соискание
ученой степени кандидата юридических наук по
специальности 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право

Земля обладает ценностью, которая отличает её от любого другого материального объекта имущественных правоотношений. Ценность земли как ресурса, заключается в том, что земля может использоваться как средство производства, как объект сделок с недвижимостью, как основа жизнедеятельности человека, как определенная территория, наделенной порой целой совокупностью различных правовых режимов.

Одним из возможных способов пользования землей, приобретающее в последнее время всё большую актуальность, является обладание земельным участком на праве аренды.

Правовой институт аренды вообще и, в частности аренда земельных участков, один из старейших и популярнейших в мировой цивилистике, в отечественном гражданском праве сочетает присущий ему некоторый консерватизм и стабильность с постоянными внутренними переменами и попытками охватить новые социально-экономические и, как результат, политические отношения. В значительной степени эти качества объясняются значением аренды земли как одного из способов решения хозяйственных задач. Аренда земельного участка естественным образом дополняет другие средства и способы социального, экономического и производственного развития. Уникальность аренды земли в том, что она фактически сопровождает и восполняет систему отношений собственности, в известной степени гармонизирует экономические отношения в случаях, когда жесткая конструкция модели права собственности на земельный участок не позволяет успешно и оперативно воспользоваться или распорядиться производственными ресурсами.

До принятия Земельного кодекса Российской Федерации отсутствие систематизированной правовой базы приводило к широкой нормотворческой

деятельности субъектов Российской Федерации. Принимаемые субъектами Российской Федерации нормативные правовые акты во многом, как показывает опыт недавних лет, противоречили федеральному законодательству.

Гражданский кодекс Российской Федерации, признавший земельный участок объектом недвижимости, не регулировал и не мог урегулировать в полном объёме арендные земельные отношения.

Принятие Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ряда других актов не дало полного решения всех существующих проблем в правовом регулировании института аренды земельного участка.

До настоящего времени сохранились определенные противоречия между нормами Земельного и Гражданского кодексов Российской Федерации, поскольку нормами данных актов устанавливаются различные правовые конструкции при аренде земельного участка. Более того, нормами Земельного кодекса Российской Федерации не всегда в достаточной мере урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок. Указанное обстоятельство вызывает сложности при реализации указанных норм на практике, учитывая еще и введение в действие положений Водного, Лесного, Градостроительного кодексов, других федеральных законов, принятых или измененных за последние 5 - 10 лет.

Вопросы аренды земельных участков, общетеоретические вопросы по названной теме нашли свое отражение в различных трудах учёных. Тем не менее, большинство из работ разрабатывались в отсутствие имеющихся на сегодняшний день нормативных правовых актов, составляющих единое земельное законодательство, что вызвало необходимость комплексного исследования института аренды земельных участков на территории Российской Федерации с учётом особенностей реализации принятых нормативных правовых актов. В то же время необходимо отметить, что в рецензируемой работе анализ проблем гражданско-правового регулирования договора аренды земельных участков проводился с учетом положений, выдвинутых в диссертационных исследованиях.

Объект рецензируемого исследования представлен, в общем виде, общественными отношениями, возникающими при заключении, исполнении, продлении и прекращении аренды земельных участков.

Предмет исследования определен целью рецензируемой работы и включает в себя изучение и анализ правовых норм, регулирующих общественные отношения, возникающие при использовании земельного участка на праве аренды, механизма возникновения и прекращения аренды земельного участка, анализ и обобщение практики их применения, а также изучение специальной литературы и иных теоретических источников.

Цель и задачи работы сформулированы четко и лаконично, показана ее научная новизна, теоретическое и практическое значение диссертации. Обоснованность и достоверность научных положений и выводов не вызывают сомнений. Общий объем диссертации 175 страниц (без списка использованной литературы), а состоит она из введения, двух глав и выводов. Имеется список использованной литературы, включающей 466 источников. Это показывает, что автор владеет приемами поиска нужной информации. Необходимо отметить, что автор достиг совершенства в применении разнообразных методов исследования.

Выдвинутые автором положения убедительно доказаны, цель работы достигнута, основные задачи успешно выполнены. Сделанные автором выводы вполне обоснованы, рекомендации имеют практическую направленность.

Работа вносит весомый вклад в развитие теории гражданского и земельного права. Кроме того, она имеет и большую практическую ценность. Так, например, внедрение рекомендаций автора об изъятии требования о двойной регистрации договора аренды земельного участка и его правовых последствий, пока еще вытекающего из смысла действующего закона, несомненно, устранил противоречия в практике регистрационной деятельности. Уточнение объема правомочий арендатора земельного участка, во-первых, позволит стабилизировать хозяйственную практику, направленную на полноценное использование земельного участка и его полезных свойств как природного объекта, а во-вторых, позволит более полно отразить юридическую сущность института аренды земельного участка как гражданско-правовой категории.

Поставленные задачи определили композиционное построение диссертации.

Исследование Барановской И.Г. вносит ценный вклад в гражданско-правовую науку, а именно в совершенствование законодательной конструкции аренды земельного участка.

Представленный автореферат отвечает требованиям, предъявляемым научным сочинениям такого рода. Опубликованные работы автора отражают содержание диссертации. Барановская И.Г. заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата юридических наук.

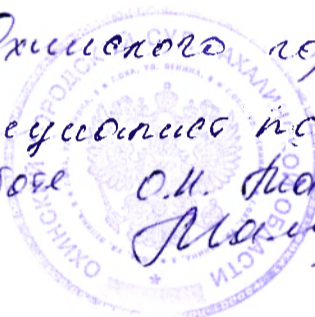
Председатель Охинского
городского суда, к.ю.н



Хаиров Юрий Искандарович

*Подпись Председателя
суда. Верна*

*Специалист по надзорной
работе О.И. Пашинкина*



Машин

25.02.2014