

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА Д 503.001.01

на базе федерального государственного научно-исследовательского учреждения «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации»

ПО ДИССЕРТАЦИИ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ

КАНДИДАТА ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК

Аттестационное дело № _____

Решение диссертационного совета от 24 сентября 2018 г. № 25

О присуждении Путре Константину Евгеньевичу, гражданину Российской Федерации, ученой степени кандидата юридических наук

Диссертация «Право застройки в гражданском праве России и Франции» по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, принята к защите 23 июля 2018 г. (протокол № 22) диссертационным советом Д503.001.01 на базе федерального государственного научно-исследовательского учреждения «Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации» (117218, г. Москва, ул. Большая Черемушkinsкая, д. 34), созданным в соответствии с приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 2 ноября 2012 года №714/нк).

Соискатель Путря Константин Евгеньевич, 1990 года рождения, в 2013 году окончил федеральное государственное бюджетное учреждение высшего профессионального образования «Южный федеральный университет» по специальности «Юриспруденция» с присвоением квалификации: юрист. С 30 августа 2013 года по 29 августа 2016 года обучался в очной аспирантуре

федерального государственного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Южный федеральный университет».

За время обучения в федеральном государственном бюджетном учреждении высшего профессионального образования «Южный федеральный университет» К.Е. Путрей на положительные оценки были сданы кандидатские экзамены (по философии и истории науки, по иностранному языку, по специальности «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»).

В настоящее время работает старшим юристом (Senior Associate) в юридической фирме «LEX NAVICUS CONCORDIA», г. Санкт-Петербург, имеет статус Associate в Королевском институте арбитров Великобритании (CIArb). Ранее Константин Евгеньевич являлся стипендиатом 2014 года Посольства Французской Республики в России (bourse de recherche) и работал помощником адвоката в адвокатском бюро «Степанов и Аксюк», г. Ростов-на-Дону в период с 2014 года по 2017 год.

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права федерального государственного бюджетного учреждения высшего профессионального образования «Южный федеральный университет».

Научный руководитель – Селиванова Евгения Сергеевна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права юридического факультета федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Южный федеральный университет».

Официальные оппоненты:

Емелькина Ирина Александровна, доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права юридического факультета ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» (101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 20);

Церковников Михаил Александрович, кандидат юридических наук, заместитель начальника отдела систематизации законодательства и анализа судебной практики по делам об экономических спорах Управления систематизации законодательства и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации (121260, г. Москва, ул. Поварская, д.15);

Ведущая организация – федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» (420008, Россия, г. Казань, ул. Кремлёвская, 18)

дали положительные отзывы на диссертационную работу.

Выбор официальных оппонентов и ведущей организации обосновывается их вниманием и интересом к разрабатываемой тематике, которые выразились в опубликовании ряда научных работ по темам, близким к теме диссертации, в том числе вопросам права собственности, вещных и ограниченных вещных прав, права застройки.

В положительном отзыве ведущей организации, подписанном заведующим кафедрой гражданского права юридического факультета **ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»** (420008, Россия, г. Казань, ул. Кремлёвская, 18), кандидатом юридических наук, доцентом Арслановым К.М., кандидатом юридических наук, доцентом Ахметьяновой З. А., и утвержденном проректором по научной деятельности ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», доктором геолого-минералогических наук, профессором, Д.К. Нургалиевым, указывается, что тема диссертационного исследования, безусловно, представляет интерес для цивилистической науки, имеет важное теоретическое и практическое значение, а само диссертационное исследование является самостоятельным, лично подготовленным соискателем научно-квалифицированным трудом, обладает необходимой научной новизной, прошло апробацию в научных публикациях автора;

имеются хорошо аргументированные, обоснованные и заслуживающие внимания новые научные положения и выводы, а также предложения по совершенствованию отечественного законодательства о вещном праве в правотворческой деятельности. Диссертация и автореферат диссертации, а также публикации автора, отражают все основные научные результаты исследования автора. Также указывается на то, что изложенные выводы и предложения могут быть использованы при рассмотрении соответствующих судебных споров, в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Вещное право» и др., в том числе, при подготовке соответствующей учебной и учебно-методической литературы, в дальнейших научных исследованиях. Диссертация соответствует по содержанию и форме всем требованиям, обычно предъявляемым к диссертационным исследованиям.

В критической части отзыва отмечается, что, как и любая творческая работа, данная работа не лишена некоторых недостатков, а отдельные представленные в ней положения нуждаются в уточнении, что вызывает необходимость высказывания дискуссионных замечаний и вопросов к автору, лишь подчеркивающих творческий и самостоятельный характер работы, несомненно, представляющей научный интерес:

1. Несколько недостаточной видится теоретическая основа работы, так как автор, не упоминает работы В.А. Белова, Л.Ю. Василевской, А.А. Смолина и некоторых других авторов, в частности, имеющиеся диссертационные работы Поповой Е.И. (Право застройки в современном гражданском праве, 2016), Бышкова П.А. (Ограниченные вещные права на земельные участки в странах континентальной Европы и России, 2011), Мелиховой А.В. (Право застройки по законодательству Эстонской Республики, 2007).

2. Определяя эмпирическую базу исследования, автор ошибочно смешивает ее с нормативной основой исследования.

3. Второй параграф второй главы работы называется в оглавлении «Содержание права застройки», в то время как в тексте работы параграф второй указанной главы носит название «Договор об установлении права застройки и содержание права застройки», где содержание права застройки именно как ограниченного вещного права не представляется.

4. Соискатель не уделяет достаточного внимания объекту права застройки, а акцент исследования смещен с земельного участка на характер права лица, обладающего правом застройки, на возведенные им объекты недвижимости, в то время как последние и по французскому законодательству, и по проекту изменений в ГК РФ становятся объектами права собственности (не права застройки), временно принадлежащего субъекту права застройки.

5. При рассмотрении вопросов о государственной регистрации вещных прав, соискатель ссылается на утративший с 1 января 2017 года силу (за исключением единственной статьи 31.1.) Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (1997), не подвергает анализу законодательные изменения в указанной сфере, внесенные как в законодательство о залоге, так и в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Требуется дополнительная аргументация предложения автора об унификации «двух институтов в одном ограниченном вещном праве, которое будет выполнять функции и права застройки и права постоянного землевладения», так как разные целевые назначения земельных участков для права землевладения и для права застройки делают целесообразным существование двух самостоятельных ограниченных вещных прав.

В своем положительном отзыве официальный оппонент, доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского и

предпринимательского права юридического факультета ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики» Емелькина И.А. указала, что диссертация написана на актуальную тему, является современным и востребованным, первым в современной России сравнительно-правовым исследованием права застройки во Франции и России, исследованием, обладающим несомненной научной новизной и удовлетворяющим требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а также обладающей теоретической и практической значимостью; большинство научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, обоснованы и базируются на всестороннем изучении богатой эмпирической базы, многочисленных судебных решений российских и французских судов по спорам о застройке чужих земельных участков, иностранных первоисточников, в основном нормативных актов, научной и учебной литературы на французском языке, оригинальных дискуссий французских юристов, представленных в работе как видеозаписи дебатов в отношении предлагаемых во французской юриспруденции изменений законодательства о праве застройки. Большинство научных положений, представленных в диссертации, имеют высокую степень обоснованности и достоверности, обладают новизной. При этом официальный оппонент И.А. Емелькина отметила, что диссертация является научно-квалифицированной работой, в которой на основании выполненного лично автором исследования разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как научное достижение, содержащее решение задач, имеющих существенное значение для науки российского гражданского права.

В критической части отзыва высказаны следующие замечания, рекомендации и вопросы, носящие дискуссионный характер:

1. Высказана рекомендация о выведении неких общих черт права застройки во Франции и России, которые бы аргументировали необходимость

использования в качестве основного образца при создании российского института именно французский опыт.

2. Высказаны сомнения в отношении необходимости унификации права застройки и права постоянного землевладения (эмфитевзиса), так как эти права имеют различное назначение, содержание, объектный состав.

3. Представляются излишним предложение автора по дополнению проектных положений о праве застройки включением обязанности поддержания застройщиком в надлежащем состоянии возведенного или реконструированного им здания или сооружения в целях расширения обязанности по эксплуатации, поскольку такая обязанность вытекает из ст. 210 ГК РФ, и существует достаточное количество механизмов воздействия на застройщика для пресечения его неправомерных действий.

4. Спорной кажется концепция автора, согласно которой у французского застройщика возникает право собственности на возведенный или реконструированный объект, так как такое вещное право представляет собой лишь видимость права собственности, аналогичного такой «особой собственности» застройщика как, например, в Германии. Никакого абсолютного характера право застройщика на объекты, возведенные на чужой земле и представленные ему на время действия права застройки, не имеет.

В положительном отзыве официального оппонента М.А. Церковникова, кандидата юридических наук, заместителя начальника отдела систематизации законодательства и анализа судебной практики по делам об экономических спорах Управления систематизации законодательства и анализа судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, обращается внимание на актуальность избранной темы и сравнительно-правовой метод как главенствующий в исследовании, личный вклад соискателя в разработку научной проблемы, на проведенный автором качественный анализ значительного числа источников на русском и французском языках, на научные положения, выводы и рекомендации,

сформулированные в диссертации и имеющие высокую степень обоснованности. В качестве достоинства работы называется предложенный автором оригинальный подход к пониманию права застройки. Официальный оппонент подчеркнул значимость полученных автором результатов исследования для науки гражданского права и для дальнейшего реформирования отечественного вещного права, и указал, что диссертация соответствует всем требованиям, предъявляемым к такого рода работам.

При этом высказаны следующие замечания полемического характера, свидетельствующие об актуальности темы исследования и о личном вкладе соискателя в разработку научной проблемы:

1. В случае допущения возникновения права собственности лица, имеющего право застройки, вне связи с регистрацией такого права в ЕГРП возникает вопрос о том, почему в таком «льготном» положении оказывается лишь обладатель права застройки. Кроме того, отсутствие необходимости регистрации права собственности не освобождает от необходимости кадастрового учета и не снимает проблемы увязки фискальных последствий с регистрацией права.

2. Причиной ограничения права собственности во времени в рамках застройки, автор называет воля лица, имеющего право застройки, изначально не направленную на абсолютное хозяйственное господство вещью. Право застройки появляется лишь при наличии соглашения собственника земельного участка и лица, претендующего на это право - что, как не абсолютное господство над застроенным земельным участком и зданием получает застройщик?

3. Вызывает сомнения критика российской «строительной» аренды за ее гибкость, так как как возможно допустить, чтобы право застройки и право аренды могли бы быть альтернативными конкурирующими институтами.

4. Автор в работе сразу же отождествляет французский термин *bail à construction* с правом застройки, в то время как лингвистическое объяснение этого термина и термина *superficie* приводятся лишь позднее в работе.

5. Диссертант относит к признакам ограниченного вещного права абсолютный характер и свойство следования. При этом автор не относит право аренды к ограниченным вещным правам, в то время как право аренды обладает свойством следования.

6. Тезис диссертанта о том, что право застройки улучшает правовое положение застройщика в сравнении с арендатором по договору аренды земельного участка, дающего разместить на нем строение, не кажется официальному оппоненту качественным, так как те ограничения, которые установлены в отношении распоряжения права аренды могут быть нивелированы.

7. Вызывает недопонимание критика диссертанта в отношении возможности установления бессрочного права застройки, так как можно допустить установление законом прекращения бессрочного права застройки с уведомлением за несколько лет до такого прекращения.

8. Вызывает также сомнение предложение о прекращении аренды и сервитутов, установленных застройщиком, при прекращении права застройки, по крайней мере, если они были согласованы с собственником земельного участка.

На автореферат поступили положительные отзывы:

1) кандидата юридических наук, доцента, заместителя председателя Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда Мисника Н.Н., который высказал следующие замечания дискуссионного характера:

- в диссертации упускаются из вида нетипичные «модели» права застройки, например, право застройки Швейцарии, которое представляет собой сервитут (ст. 779С - 779¹С Гражданского кодекса Швейцарии);

- вызывает возражение тезис диссертанта о том, что ограниченные вещные права в качестве своих признаков, имеют абсолютный характер и свойство следования, что смешивает их в известной степени с некоторыми обязательственными правами;

- небесспорной видится принципиальная идея о применимости модели «романского» права застройки в условиях последовательного проведения режима единого объекта, предлагаемого в рамках реформы вещных прав;

- оставляет чувство недосказанности тезис о нецелесообразности параллельного введения в действующее законодательство права застройки и эмпфитевзиса.

2) **доктора юридических наук, заведующей кафедрой гражданского права Института философии и права федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский национальный исследовательский государственный университет» Шепель Т.В.**, которая указывает на необходимость пояснения диссертантом того, почему предлагаемая им романская (французская) модель права застройки представляется ему более эффективной. Кроме того, Т.В. Шепель обращает внимание на проблему соотношения идеи характера вещного права и возможности прекращения вещного права в связи с невнесением платы за право застройки даже в случае допущения его прекращения в результате «систематического характера ее невнесения». Т.В. Шепель также обращает внимание на необходимость уточнения диссертантом перечня субъектов, за которыми закрепляется преимущественное право приобретения права застройки и преимущественное право на заключение договора об установлении права застройки на новый срок.

Во всех поступивших отзывах содержится оговорка о том, что приведенные в них замечания носят дискуссионный характер, не имеют принципиального характера, не умаляют достоинств и ценности

диссертационного исследования и не влияют на общее положительное мнение, значимость и положительную оценку проведенного исследования, представляют собой вектор для дальнейших самостоятельных исследований, служат цели уточнения отдельных положений диссертации. В отзывах отмечается актуальность избранной темы, ее значимость, обоснованность, достоверность и научная новизна полученных результатов исследования, внесение автором диссертации значительного вклада в науку гражданского права, соответствие диссертации и автореферата критериям, предъявляемым к кандидатским диссертациям Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, и утверждается, что Константин Евгеньевич Путря заслуживает присуждения ему ученой степени кандидата юридических наук.

Соискатель имеет 5 научных статей общим объемом более 2.5 п.л., опубликованных в рецензируемых научных изданиях, указанных в перечне Высшей аттестационной комиссии Министерства образования и науки Российской Федерации:

1. Путря К.Е. Соотношение права застройки и права постоянного землевладения (эмфитевзиса) в Проекте ГК РФ и их унификация на примере французского опыта // Юридический мир. 2017. № 1. С. 30-33 (0,5 п.л.).

2. Путря К.Е. О необходимости совершенствования некоторых положений о праве застройки в Проекте ГК РФ // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2016. № 12 (79). С. 83-87 (0,5 п.л.).

3. Путря К.Е. Правовая природа права лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение в России и во Франции // Власть закона. 2016. № 2. С. 238-247 (0,6 п.л.).

4. Путря К. Е. Право застройщика на возведенную им постройку в рамках права застройки по законодательству Франции и проекту ГК РФ // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 1 (62). С. 108-116 (0,5

п.л.).

5. Путря К. Е. Правовая природа права застройки в современном французском и отечественном праве // Мир экономики и права. 2015. № 5. С. 37-44 (0,4 п.л.).

Диссертационный совет отмечает, что на основании выполненного соискателем исследования:

1. Выделены две основные модели права застройки – немецкая (германская) и французская (романская), критерием разграничения которых выступает характер права лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение; выявлено и обосновано, что предлагаемое к введению в российское законодательство право застройки сконструировано по французской (романской) модели права застройки, проявлением чего является возникновение у лица, имеющего право застройки, права собственности на возведенное им здание или сооружение, что совпадает с правовым регулированием права застройки во Франции и ряде иных стран романского права. В случае реализации лицом, имеющим право застройки, полномочия распоряжения возведенные объекты недвижимости и право застройки будут иметь общую правовую судьбу.

2. Помимо узкоспециализированного назначения общими в сравниваемых правопорядках дифференцирующими признаками права застройки предложено признать необходимость улучшения земельного участка путем строительства нового или реконструкции уже имеющегося на нем недвижимого имущества, императивно свободную отчуждаемость (распоряжение) права застройки и его возникновение лишь на основании договора.

3. Предложено допустить возможность возникновения права собственности у лица, имеющего право застройки, на возведенный им объект недвижимого имущества вне всякой связи с его регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество путем отнесения

такого случая к исключениям из принципа «внесения» регистрации прав на недвижимое имущество. В таком случае преодолевается необходимость двойной регистрации права застройки и права собственности на возведенные на праве застройки объекты недвижимости, а противопоставимость последнего будет достигаться путем регистрации самого лишь вещного права застройки.

4. Доказано, что причиной известного ограничения права собственности во времени в рамках права застройки является воля лица, имеющего право застройки, изначально не направленная на абсолютное хозяйственное господство вещью.

5. Предложено введение преимущественного права приобретения права застройки, осуществляемого по правилам, предусмотренным для преимущественного права покупки, и обоснована разумность введения преимущественного права на заключение договора об установлении права застройки на новый срок.

6. Обоснована необходимость допустить возможность расторжения договора об установлении права застройки вследствие систематического характера невнесения платы за право застройки.

7. Предложено закрепить за лицом, имеющим право застройки, обязанность по поддержанию в надлежащем состоянии возведенных им объектов недвижимости в течение всего срока действия права застройки.

8. Выявлено, что существующее в российском законодательстве право аренды имеет существенную схожесть с предлагаемым в Законопроекте правом застройки по целому ряду характеристик. Вместе с тем, право аренды в целях строительства, являясь обязательственным правом, обладает лишь внешними признаками ограниченного вещного права застройки. В отличие от права застройки в праве аренды существенно урезана важнейшая характеристика вещного права застройки в виде не ограничиваемой волей сторон свободы распоряжения таким правом. Кроме того, в праве аренды

отсутствует такой важный признак права застройки, выделяемый автором, как императивно не ограничиваемая свобода отчуждения (распоряжения), в то время как право застройки ограничивает возможность изменения содержания и условий ограниченного вещного права, например, срока действия, оснований прекращения.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования заключается в том, что сформулированные в диссертации положения и выводы развивают и дополняют науку российского гражданского права. Сформулированные в диссертационном исследовании выводы и предложения могут быть использованы для совершенствования предлагаемого к введению в российское законодательство права застройки, в научных и образовательных целях при изучении отдельных видов ограниченных вещных прав на землю, в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Вещное право» и др., в том числе, при подготовке соответствующей учебной и учебно-методической литературы. Полученные выводы могут служить основой для проведения дальнейших углубленных исследований в данной области, а также могут быть использованы при рассмотрении соответствующих судебных споров, в правотворческой деятельности.

Научная новизна диссертации заключается в том, что впервые на уровне диссертационного исследования проведено комплексное сравнительно-правовое исследование теоретических и возможных практических проблем, связанных с осуществлением строительства на чужой земле на основании ограниченного вещного права застройки чужого земельного участка с законодательством, содержащим наиболее близкие по своей формулировке и содержанию положения о праве застройки к праву застройки, предлагаемому к введению в российское законодательство.

Степень достоверности полученных результатов исследования подтверждается его теоретической и методологической основами, а также

эмпирической базой. Диссертант провел качественный анализ значительного круга источников на русском и иностранном языке, в том числе решений российских и зарубежных судов, иностранных первоисточников, в основном нормативных актов, научной и учебной литературы на французском языке, в том числе оригинальных дискуссий французских юристов, представленных в работе как видеозаписи дебатов в отношении предлагаемых во французской юриспруденции изменений законодательства о праве застройки. Все это обеспечивает необходимую и достаточную степень их достоверности.

Личный вклад соискателя заключается в самостоятельной постановке целей и задач исследования; выявлении правовых проблем, связанных с предлагаемым к введению в российское законодательство право застройки; формулировании выводов и предложений по совершенствованию предлагаемого к введению права застройки, их апробации посредством публикации в научных журналах.

Диссертация охватывает основные вопросы научной проблемы и удовлетворяет требованию внутреннего единства, что подтверждается последовательным изложением материала и логичной структурой содержания диссертации, наличием единой цели, объединяющей все выводы и предложения диссертанта.

Таким образом, диссертационное исследование Путри Константина Евгеньевича представляет собой научно-квалификационную работу, в которой содержится решение поставленных автором задач, имеющих значение для совершенствования правового регулирования отношений, связанных со строительством на чужом земельном участке. Диссертация написана автором самостоятельно, обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, которые были аргументированы в процессе публичной защиты, и свидетельствуют о личном вкладе автора диссертации в науку гражданского права.

На заседании 24 сентября 2018 года диссертационный совет принял решение присудить Путре Константину Евгеньевичу ученую степень кандидата юридических наук. При проведении тайного голосования диссертационный совет в количестве 16 человек, из них 5 доктора наук по профилю рассматриваемой диссертации, участвовавших в заседании, из 24 человек, входящих в состав совета, дополнительно введены на разовую защиту – 0 человек, проголосовали: за – 16, против – 0, недействительных бюллетеней – 0.

Председатель диссертационного совета
доктор юридических наук, профессор

В. М. Жуйков

Ученый секретарь диссертационного совета
кандидат юридических наук

А. И. Щукин

24.09.2018 г.