

## **ОТЗЫВ**

**на диссертацию Барановской И.Г.**

**«Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право**

Современная ситуация в стране приводит к изменениям гражданского законодательства, в том числе и касается вопросов, связанных с арендой земельных участков в России. Использование земельных участков в целях жилищного, коммерческого, офисного, индустриального или иного строительства направлено на реализацию публичных интересов, становясь определенным импульсом к развитию экономики региона или страны, но в то же время осуществляется в интересах отдельных юридических лиц и граждан. Именно поэтому аренда является одним из важных институтов гражданского права.

В этой связи тема диссертации Барановской И.Г., посвященная разработке гражданско-правовой регламентации договора аренды земельных участков в России, является актуальной с позиции развития современной науки.

К достоинствам диссертации можно отнести следующее.

Во –первых, автор выделил существенные отличия российского и англо-саксонского права, исключая прямое заимствование в правовом регулировании отношений аренды.

Во-вторых, автором доказано, что в праве аренды отсутствуют признаки абсолютных прав, в связи с чем, право аренды не может быть отнесено к числу субъективных вещных прав.

В-третьих, автором отрицается возможность отнесения права аренды к числу смешанных, вещно-обязательственных прав. Обоснованность выделения смешанных типов вещных и обязательственных прав не считается доказанной.

В-четвертых, автором предлагается ряд изменений в современное законодательство. В частности, автор предлагает статью 22, а также абзацы 1, 2, 3 пункта 3 и пункт 4 статьи 65 ЗК РФ исключить, а главу 34 части 2 ГК РФ дополнить § 1.1. «Аренда земельных участков». Соответственно в статью 625 ГК РФ следует к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества отнести и договор аренды земельных участков.

Кроме того, диссертация содержит информацию, подтверждающую полученный автором вывод о наличии коллизий и противоречий в действующем законодательстве Российской Федерации:

К примеру, с. 10 «Необходимо отметить, что правила, закрепленные Проектом Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предусматривающие установление минимального (но не менее 3 лет) срока аренды законом субъекта РФ, приходят в острое противоречие с п. 3 ст. 610 ГК РФ.

В целях гармонизации действующей системы законодательства, повышения коэффициента эффективности его применения, предлагается рассмотреть возможность внесения изменений в действующую редакцию пункта 3 статьи 610 ГК РФ в следующей редакции: «Законом могут устанавливаться минимальные и (или) максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для отдельных видов имущества. Установленные минимальные и (или) максимальные сроки не должны противоречить гражданскому законодательству». Далее – по тексту статьи»;

С. 11: «В целях оптимизации трудностей правоприменения, риск возникновения которых связан с реализацией арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок, предлагается п. 1 ст. 621 ГК РФ дополнить абзацем 4 в следующей редакции:

«Положения настоящего пункта не применяются, если арендодатель заключил договор аренды с другим лицом по результатам проведения торгов (конкурсов, аукционов) в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности»»;

С. 168: Автор диссертации полагает, что проблемным моментом при возвращении земельного участка является сам факт передачи, так как доказать фактическую передачу земельного участка практически невозможно из-за отсутствия документа, подтверждающего такую передачу и для устранения данного пробела считает, что следует включить в § 1.1. главы 34 части 2 ГК РФ ст. 625. 8. «Передача земельного участка в аренду

1. Передача земельного участка и принятие его арендатором производится по передаточному акту или иному документу, подписываемому сторонами.

2. При прекращении договора аренды земельный участок должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных п. 1 настоящей статью».

Автор указывает, что согласно ст. 40 ЗК РФ целевое назначение и разрешенное использование – это правовая основа для осуществления правомочий по использованию земельного участка. Из смысла ст. 42 ЗК РФ следует, что арендаторы обязаны использовать землю как в соответствии с целевым назначением, так и с разрешенным использованием».

Эти и другие элементы составляют научную суть рецензируемой диссертации, и являются новыми научными результатами.

Вместе с тем, целесообразно сформулировать некоторые критические пожелания по содержанию диссертации, в частности: некоторые выводы в диссертации громоздки, уверены, что они могли бы быть записаны в более

простом виде. Таковым, например, является вывод 7 (с. 10). Также в заключении диссертации сформулирован вывод о том, в ходе диссертационного исследования были разработаны и другие предложения по модернизации действующего законодательства РФ, однако автор не указывает какие предложения.

Эти замечания не затрагивают научной сути диссертации, а скорее касаются способа изложения материалов в диссертации. В целом диссертация Барановской И.Г. на тему: «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России» соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата юридических наук, содержит новые научные результаты, и развивает теорию и практику гражданского права.

Учитывая все вышеизложенное, считаю, что Барановская И.Г. заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по искомой специальности.

Заведующая кафедрой теории права и  
государственно-правовых дисциплин  
Юридического института Сахалинского  
государственного университета, кандидат  
юридических наук, доцент

В.С. Бреднева

Подпись В.С. Бредневой удостоверяю

Специалист О.Г. Власова

25.02.2014г.

