

В Диссертационный совет Д 503.001.02  
при Институте законодательства  
и сравнительного правоведения при  
Правительстве Российской Федерации  
(117218, Москва, ул. Б. Черемушкинская, д.34)

## **ОТЗЫВ**

**официального оппонента на диссертационную работу**

**Азимзода Алимардон Шоимардон**

**«Правовое регулирование предоставления и изъятия  
земельных участков в Республике Таджикистан»,**

**представленную на соискание ученой степени кандидата юридических  
наук по специальности 12.00.06 - «Земельное право; природоресурсное право;  
экологическое право; аграрное право»**

Диссертация Азимзода А.Ш. посвящена *актуальной теме*, о чем соискатель обоснованно изложил во введении. В результате проведения правовой реформы в Республике Таджикистан земля сохранилась в исключительной собственности государства. Вместе с тем, существенно изменился политический, экономический и социальный строй государства. Закрепленные в Конституции Республики Таджикистан правовые основы регулирования отношений собственности на землю существуют наряду с частной собственностью на средства производства и другое имущество.

Особенностью регулирования этих отношений является закрепленная в Конституции Республики Таджикистан функция государства гарантировать эффективное использование земли в интересах народа.

Длительное время развивались процессы межгосударственной интеграции Республики Таджикистан с Российской Федерацией в рамках Содружества Независимых Государств (СНГ), Таможенного союза (ТС), Евразийского экономического сообщества (ЕврАзЭС).

Так, например, действующими, соответственно, обязательными для Республики Таджикистан и Российской Федерации, являются более 30 технических

регламентов ТС, в подавляющем большинстве относящихся к безопасности сельскохозяйственной и пищевой продукции.

Поэтому значимым является приведенное автором обстоятельство, что в Таджикистане земли сельскохозяйственного назначения составляют почти половину площади страны, и имеются земельные участки в составе других категорий земель, которые используются для нужд сельского хозяйства, что свидетельствуют об условности границы между категориями земель и о смешанном использовании земель (с. 82, 83, 87).

В настоящее время дальнейшее развитие этих отношений предполагается в рамках Евразийского экономического союза (ЕАЭС), документы которого предусматривают унификацию и гармонизацию законодательства с правом ЕАЭС в целях обеспечения единого экономического пространства, проведения скоординированной, согласованной или единой политики в отдельных отраслях экономики, в том числе *агропромышленной политики*, регулирования *финансовых рынков*, осуществления *инвестиционной деятельности*.

Таким образом, нахождение оптимального механизма правового регулирования использования земельных участков, обеспечивающего эффективное их перераспределение с целью рационального использования и охраны земель, – задача злободневная, требующая его корректировки в соответствии с развивающимися экономическими отношениями и развитием межгосударственного сотрудничества.

Со времени проведения правовой реформы системные исследования правового регулирования отношений по предоставлению и изъятию земельных участков в Республике Таджикистан не проводились.

Соискателем поставлены *цели диссертационной работы*. Для их достижения Азимзода А.Ш. были решены соответствующие *задачи*, которые корреспондируют с положениями, выдвинутыми на защиту.

В результате исследования определено понятие и правовое содержание института предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан, рассмотрены основания и критерии разграничения полномочий органов государственной власти в области предоставления и изъятия земельных участков, разработаны соответствующие предложения, в том числе по

определению предельных (максимальных) размеров предоставляемых земельных участков, правовых условий допустимого размещения хозяйственных объектов на землях сельскохозяйственного назначения, отграничению земель данной категории от земель и земельных участков, иных категорий, содержанию правового режима приусадебных земель и земель личных подсобных хозяйств, оформлению границ земельных участков, предоставлению земельных участков для строительства, включая жилищное строительство, с учетом недопущения застройки за счет сокращения площади ценных сельскохозяйственных угодий, привлечению к ответственности застройщика за нарушение предусмотренных сроков освоения земельного участка в целях строительства.

Структура диссертации является логичной, что позволило автору системно раскрыть все вопросы, необходимые для решения задач исследования.

Работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

В *первой главе* диссертации проанализированы понятие и правовое содержание предоставления и изъятия земельных участков, нормативные правовые акты, регулирующие предоставление и изъятие земельных участков, и полномочия органов государственной власти в области предоставления и изъятия земельных участков.

Положительной оценки заслуживают предложения автора, включенные в Проект Концепции государственной политики о земле до 2030 года (с. 23), предваряющие решение ряда задач гармонизации законодательства с правом ЕАЭС.

Заслуживают одобрения анализ соискателя проблем защиты прав на земельные участки и предложения по их решению, касающиеся признания прав на земельные участки (с. 25, 26).

Соискателем обоснованно предложено уточнение критериев разграничения полномочий органов государственной власти в области предоставления и изъятия земельных участков (с. 66, 67, 79).

Во *второй главе* диссертации внимание соискателя сконцентрировано на предоставлении земельных участков для нужд сельского хозяйства и для строительства.

Заслуживает внимание предложения автора дифференцировать подход в вопросе построения подсобного помещения (полевого стана) и разрешить дехканским хозяйствам строить подсобные помещения на земельных участках, которые расположены в отдаленных от населенных пунктов местах (с. 107, 108).

Обоснован вывод о включении в районную комиссию по отводу земель для сельскохозяйственных целей представителей из управления сельского хозяйства, органов водного хозяйства и охраны окружающей среды при выборе земельного участка (с. 116).

Также соискатель резонно предложил, что приусадебные земли не должны включаться в состав земель личных подсобных хозяйств и относиться к категории земель сельскохозяйственного назначения (с. 119).

При рассмотрении особенностей предоставления земельных участков для строительства положительной оценки заслуживают обоснование и предложения автора определять размер предоставляемого приусадебного земельного участка с учетом генерального плана населенного пункта и норм, предусмотренных в Земельном кодексе Республики Таджикистан (с. 140), а для строительства многоквартирных жилых домов – предоставлять земельные участки для данной цели в срочное пользование на период строительства (с. 142, 143).

*Третья глава* диссертации посвящена исследованию правовых оснований и порядка изъятия земельных участков, а также возмещению потерь сельскохозяйственного производства и убытков землепользователей в связи с изъятием земель.

При рассмотрении проблем неиспользования земель землепользователем заслуживают внимание предложения автора об упорядочении сроков, по истечению которых виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности (с. 165, 166, 177).

В результате исследования в сравнительно правовом аспекте проблемы установления целевого назначения земельного участка соискатель обоснованно предложил ввести норму о разрешенном использовании земельного участка (с. 168).

Представляет практический интерес проведенные автором классификация оснований прекращения права пользования землей, выработанные признаки

неиспользования земельного участка, предложенные меры, принимаемые при неиспользовании земельных участков, предоставленных для строительства (с. 177).

Анализ правил и практики возмещения потерь сельскохозяйственного производства и убытков землепользователей в связи с изъятием земель привел соискателя к обоснованным предложениям по совершенствованию их расчета и взыскания (с. 189-193).

На основе проведенного исследования автором сформулированы и вынесены на защиту обоснованные выводы и теоретические положения, обладающие *научной новизной* (с. 10-13) и имеющие *практическое значение* (с. 13-15).

Основные положения диссертационного исследования опубликованы в работах, перечень которых автором приводится в автореферате (с. 31-33).

*Автореферат отражает* основные положения диссертации.

Основные недостатки работы.

1. В п. 5 (с. 11), вынесенном на защиту, содержится утверждение, что «в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения юридически отграничиваются только от категории земель населенных пунктов. В законодательстве Республики Таджикистан, и в законодательстве Российской Федерации целесообразно установить определение категории земель сельскохозяйственного назначения, согласно которому указанные земли отграничиваются от всех иных категорий земель».

Однако в земельном законодательстве Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения отграничены от других категорий земель, что следует из смысла статей 7, 8, 77 Земельного кодекса РФ и других федеральных законов.

2. В п. 7 (с. 11-12), вынесенном на защиту, а также на с. 117, 118, 119 содержатся обоснование и предложение об оформлении протокола и чертежа границ участка после выдачи правоудостоверяющего документа на земельный участок при переносе проекта границ отводимого земельного участка на местность.

Такой вариант был предусмотрен в законодательстве Российской Федерации начала проведения земельной реформы (например, ст. 31, 32 Земельного кодекса РСФСР 1991 г.).

Однако он привел к тому, что на практике землепользователям и другим правообладателям выдавались документы, удостоверяющие право на земельный участок, а границы в натуре (на местности) в большинстве случаев не устанавливались, что привело к массовой проблеме отсутствия у подавляющего большинства земельных участков границ, установленных в соответствии с законодательством. Свидетельством этому является то, что по данным Росреестра больше половины земельных участков в России (57,8 миллиона), сведения о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости, не имеют официальных границ<sup>1</sup>. Показатели федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)», утвержденной постановлением Правительства РФ от 10.10.2013 N 903,<sup>2</sup> по увеличению в 2020 году доли земельных участков, учтенных в ЕГРН, с границами, соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации, в общем количестве земельных участков, учтенных в ЕГРН до 53,7 процента, вряд ли можно считать удовлетворительными.

Представляется, для востребования был бы более удачным опыт регулирования этих отношений, предусмотренный в действующем законодательстве Российской Федерации по предоставлению земельных участков и государственной регистрации прав на них после их образования и кадастрового учета.

3. По смыслу Закона Республики Таджикистан от 20.03.2008 №375 «О государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него» в Таджикистане введена «титულიная» система регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки (с. 21, 78), то есть регистрация прав, а не документов.

Поэтому «свидетельство о регистрации недвижимого имущества» не может быть «правоудостоверяющим документом», а является документом, удостоверяющим лишь факт регистрации соответствующего права на земельный участок.

---

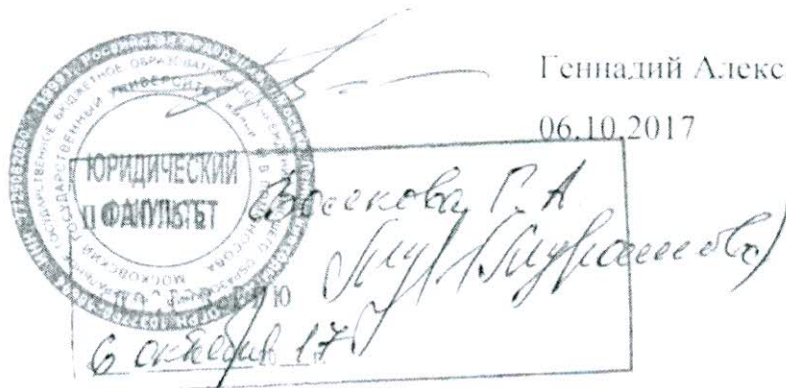
<sup>1</sup> Татьяна Зыкова «Уперлись в забор. Половина дачников не смогут продать свои участки» // Российская газета, 16 сентября 2016 г., Федеральный выпуск №7077 (209) // <https://rg.ru/2016/09/15/polovina-dachnikov-ne-smogut-prodat-svoi-uchastki.html> (дата обращения 05 декабря 2016 г.).

<sup>2</sup> Собрание законодательства РФ, 2013, N 42, ст. 5364.

Высказанные замечания носят дискуссионный характер и не влияют на *общую положительную оценку работы.*

*Диссертация Азимзода Алимардон Шоимардон «Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в Республике Таджикистан» соответствует* критериям, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней, утвержденным постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а автор диссертации *Азимзода Алимардон Шоимардон заслуживает* присвоения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 - «Земельное право; природоресурсное право; экологическое право; аграрное право».

Официальный оппонент  
доктор юридических наук,  
профессор кафедры экологического  
и земельного права юридического  
факультета ФГБОУ ВО «Московский  
государственный университет имени  
М.В. Ломоносова»  
(специальность 12.00.06 - земельное право;  
природоресурсное право; экологическое право;  
аграрное право)

The image shows a circular official stamp of the Faculty of Law, Moscow State University. The stamp contains the text: "ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА»" around the perimeter, and "ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ" in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "Волков Г.А." and "Геннадий Александрович". Below the signature, there is a date "06.10.2017" and some other handwritten notes.

Геннадий Александрович Волков

06.10.2017

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова», почтовый адрес: 119991, г. Москва, Ленинские горы, д. 1, адрес юридического факультета: 119991, ГСП-1, г. Москва, Ленинские горы, д. 1, стр. 13 (4-й учебный корпус), телефон: (495) 939-29-03, адрес электронной почты: land@law.msu.ru, сайт:www.msu.ru.