

УТВЕРЖДАЮ
Проректор
по научной деятельности
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский)
Федеральный университет»
д.г.-м.н., профессор Д.К. Нурғалиев



« 28 » 08 2018 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации о диссертации
Путри Константина Евгеньевича на тему:
«Право застройки в гражданском праве России и Франции»,
представленной на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности
12.00.03. – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Тема диссертационного исследования К.Е. Путри, безусловно, представляет интерес для цивилистической науки, имеет важное теоретическое и практическое значение.

Несмотря на исторически большой период становления и развития института вещного права, многие вопросы еще не нашли в отечественной правовой науке четкого доктринального и законодательного разрешения. Значительная часть предполагаемых законодательных изменений в рамках затянувшейся реформы российского законодательства о вещном праве касается именно сферы ограниченных вещных прав. При этом предполагается не просто существенное увеличение числа таких ограниченных вещных прав, среди которых немаловажная роль отводится институту права застройки, но и принципиальное изменение некоторых подходов к определению их возможных объектов, содержания, оснований приобретения и проч.

Как верно отмечается в диссертации, «существо реформы вещного права применительно к интересующему нас вопросу состоит в том, чтобы реализовать в жизнь принцип единого объекта в виде земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, как основного и руководящего, ввести

право застройки, которое будет призвано заменить обязательственную аренду в целях строительства (в особенности в отношении земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности). Необоснованность и несовершенство целого ряда предлагаемых к введению в действующее законодательство положений о праве застройки заставляет обратиться не только к истории отечественного права застройки, но и к истории и современному его состоянию в правовых порядках, в которых институт права застройки наиболее близок к его концепции, изложенной в Проекте ГК РФ» (стр. 4 диссертации; стр. 4 автореферата диссертации).

Несовершенство действующего законодательства о вещном праве, в том числе неоднозначность предлагаемых в рамках реформы законодательных изменений, а также недостаточность отечественных доктринальных разработок в данной сфере обосновывают целесообразность обращения диссертанта к правовому опыту тех зарубежных стран, где институт права застройки функционирует уже продолжительное время. Исследование регулирующего соответствующие отношения законодательства Франции, практики его применения, а также изучение доктринального понимания института права застройки в трудах ученых из других стран будут способствовать поиску оптимальных и эффективных механизмов правового регулирования вещно-правовых отношений.

Выбранная соискателем тема диссертации во многом предопределила правильную постановку целей и задач проводимого исследования. Применение и сочетание избранных методов исследования, теоретическая и эмпирическая основа послужили тому, что поставленные задачи успешно решены, а основная цель – достигнута. Ознакомление с содержанием диссертации и ее автореферата позволяет сделать вывод о том, что диссертационное исследование К.Е. Путри является самостоятельным, обладает необходимой научной новизной, прошло апробацию в научных публикациях автора (стр. 12-13 диссертации; стр. 11, 33 автореферата диссертации).

Структурно диссертация К.Е. Путри состоит из введения, трех глав, разделенных на восемь параграфов, заключения и списка использованных источ-

ников. Общий объем диссертации составил 202 страницы. Структура представленной диссертационной работы видится продуманной, оригинальной, в то же время логична и позволяет последовательно изложить основные вопросы, относящиеся к теме диссертации.

Во введении автор обосновывает актуальность выбранной темы, оценивает степень научной разработанности проблемы, определяет объект, предмет, цель и задачи диссертационного исследования, указывает теоретическую, методологическую и эмпирическую основу исследования, формулирует научную новизну и положения, выносимые на защиту.

В первой главе диссертации «Возникновение и развитие права застройки во Франции и в России» соискатель, соответственно, проводит ретроспективный анализ возникновения и развития права застройки во Франции (параграф первый) и в России (параграф второй), уделяет должное внимание раскрытию понятия права застройки и определению его признаков и места в системе ограниченных вещных прав на земельные участки (параграф третий). Именно третий параграф данной главы несет основную смысловую нагрузку, поскольку в нем дается авторское определение права застройки, которое является, по мнению диссертанта «строгим целевым по назначению ограниченным вещным правом на чужую вещь – земельный участок, возникающим на основании договора и наделяющим лицо, в пользу которого такое право установлено, широкими полномочиями по пользованию, владению и свободному распоряжению своим правом и обременяющее его обязанностью вещного характера по осуществлению строительных или реконструкционных работ и последующей эксплуатации возведенных или реконструированных объектов, а также выделяются конституирующие признаки такого ограниченного вещного права» (стр. 47 диссертации, стр. 15 автореферата диссертации).

Во второй главе диссертации «Право застройки в доктрине Франции и России и его концепция во французском и российском законодательстве» автор дает характеристику праву застройки как ограниченному вещному праву, раскрывает содержание договора об установлении права застройки, а также

рассматривает вопрос об основаниях прекращения права застройки и последствиях такого прекращения. Начав изложение с общей характеристики права застройки как самостоятельной разновидности ограниченного вещного права на земельный участок (параграф первый), автор критически оценивает предложения разработчиков Проекта федерального закона о внесении соответствующих изменений в раздел о вещном праве Гражданского кодекса Российской Федерации. Далее, во втором параграфе соискатель анализирует договор об установлении права застройки, его существенные и иные условия. Раскрывая содержание рассматриваемого договора как складывающегося из него правоотношения, диссертант подробно анализирует права и обязанности сторон по договору об установлении права застройки. Отдельный параграф автор отводит под анализ полномочия распоряжения сторонами своими правами в рамках договора об установлении права застройки. Диссертант обращает внимание, что наряду с отчуждением возведенных на земельном участке здания и сооружений возможно отчуждение и права застройки (его доли) (стр. 23 автореферата диссертации). Завершают главу рассуждения автора об основаниях и последствиях прекращения права застройки (стр. 131-140 диссертации).

Третья глава работы представляет самостоятельный интерес, поскольку в ней соискатель предпринимает попытку оценить правовую природу права лица, имеющего право застройки, на возведенное им на праве застройки здание или сооружение. Рассмотрев данный вопрос на примере Франции (параграф первый), автор приходит к выводу о возможности применения французской юридической техники по данному вопросу – деления пространства на «объемы» – в России (с учетом точечной застройки территорий) (стр. 161-163 диссертации; стр. 29 автореферата диссертации). Во втором параграфе главы применительно к праву лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение анализируется концепция российского права застройки. Диссертант справедливо отстаивает позицию, что «у лица, имеющего право застройки, возникает право собственности на воздвигнутое здание или сооружение», которое ограничено во времени (стр. 164-167 диссертации; стр. 30-31

автореферата диссертации).

Результатом диссертационного исследования К.Е. Путри стали положения, выносимые на защиту (стр. 8-11, 172-174 диссертации, стр. 8-11 автореферата диссертации). Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, отвечают критерию научной новизны. В работе К.Е. Путри 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 на основе законодательства Франции и предлагаемой российским законодателем концепции права застройки.

В работе проведен глубокий сравнительно-правовой анализ отечественного законодательства и законодательства Франции о вещных правах, в совокупности с материалами судебной практики по соответствующим спорам и проектами нормативных правовых актов, направленных на совершенствование российского законодательства о вещном праве.

Проанализировав «две основные модели права застройки – немецкую (германскую) и французскую (романскую) и критерий, позволяющий их разграничить – характер права лица, имеющего право застройки, на возведенное здание или сооружение, автор выявил и обосновал, что концепция российского права застройки сконструирована по французской (романской) модели права застройки. Это проявляется в том, что концепция российского права застройки предполагает наличие права собственности на возведенное здание или сооружение у лица, имеющего право застройки, что совпадает с правовым регулированием права застройки во Франции и ряде иных стран романского права» (положение 1, выносимое на защиту; стр. 8, 13-18, 172 диссертации; стр. 8-9 автореферата диссертации).

Заслуживает внимания попытка автора обозначить конституирующие признаки права застройки, позволяющие отграничивать его от иных входящих в систему ограниченных вещных прав. Так, соискатель предлагает наряду с

такими признаками, как узкоспециализированное назначение (стр. 45 диссертации), общими в сравниваемых правовых порядках дифференцирующими признаками права застройки признать возможность и необходимость улучшения земельного участка путем строительства нового или реконструкции уже имеющегося на нем недвижимого имущества, императивно свободную отчуждаемость права застройки и его возникновение лишь на основании договора (положение 2, выносимое на защиту; стр. 9, 45-46, 54, 173 диссертации; стр. 9, 15 автореферата диссертации).

Следует поддержать позицию автора о целесообразности «допустить и сохранить возможность возникновения права собственности у лица, имеющего право застройки, на возведенное им здание или сооружение вне всякой связи с его регистрацией в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество путем отнесения такого случая к исключениям из принципа «внешения» регистрации прав на недвижимое имущество», что позволит избежать двойной регистрации права застройки и права собственности (положение 3, выносимое на защиту; стр. 9, 16, 122-123, 172 диссертации; стр. 9, 24 автореферата диссертации).

В диссертационном исследовании К.Е. Путри имеются и иные хорошо аргументированные, обоснованные и заслуживающие внимания выводы, а также предложения по совершенствованию отечественного законодательства о вещном праве.

Вместе с тем, как любая творческая работа, диссертация К.Е. Путри не лишена некоторых недостатков, а отдельные представленные в ней положения нуждаются в уточнении, что делает необходимым высказать следующие замечания и сформулировать ряд вопросов к автору.

1) Так, несколько недостаточной видится теоретическая основа работы, полагаем, ее следовало усилить. Говоря о теоретической основе исследования на стр. 5 диссертации, автор, к сожалению, не упоминает В.А. Белова, Л.Ю. Василевскую, А.А. Симолина и некоторых других авторов, работы которых в достаточной степени затрагивают обозначенную проблематику. Кроме того, в

работе не представлен анализ некоторых имеющихся диссертационных работ в рассматриваемой сфере, в частности, таких авторов, как Попова Е.И. (Право застройки в современном гражданском праве, 2016), Бышков П.А. (Ограниченные вещные права на земельные участки в странах континентальной Европы и России, 2011); Мелихова А.В. (Право застройки по законодательству Эстонской Республики, 2007).

2) Определяя эмпирическую базу исследования (стр. 8 диссертации; стр. 8 автореферата диссертации), автор ошибочно включает в нее «нормы действующего российского и французского законодательства, ... положения Проекта ГК РФ, ... нормы российского дореволюционного и советского законодательства, нормы французского дореволюционного и послереволюционного законодательства», т.е. смешивает ее с нормативной основой исследования.

3) Некоторые замечания имеются к построению и содержанию главы второй работы. Если в тексте работы параграф второй данной главы называется «Договор об установлении права застройки и содержание права застройки», то в оглавлении указано лишь «Содержание права застройки». В рамках данного параграфа автор ограничивается рассмотрением непосредственно договора об установлении права застройки и его (договора) содержания. Раскрывается содержание названного договора как сделки (существенные и иные условия) и как правоотношения (права и обязанности участников). Непосредственно же содержание именно права застройки как ограниченного вещного права в параграфе не представлено.

4) Рассматривая право застройки, соискатель не уделяет должного внимания такому немаловажному аспекту, как объект права застройки. Более того, в представленном диссертационном исследовании, как нам кажется, акцент смещен с земельного участка (как основного из возможных объектов права застройки) на возводимые на нем здания и сооружения. Именно правам субъекта права застройки на созданные на земельном участке объекты недвижимости диссертант уделяет основное внимание (параграф третий главы второй и третья глава диссертации). В то же время названные объекты и по французскому

законодательству, и по Проекту изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации становятся объектами права собственности (не права застройки), временно принадлежащего субъекту права застройки.

5) При рассмотрении вопросов о государственной регистрации вещных прав (стр. 110, 122 и др. диссертации), соискатель, к сожалению, использует 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), оставляя без внимания действующий Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Рассуждая на страницах 118-119 диссертации о специальных правилах в отношении залога права застройки и зданий или сооружений, автор 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».

б) Требуется дополнительной аргументации предложение автора диссертации об унификации «двух институтов в одном ограниченном вещном праве, которое будет выполнять функции и права застройки и права постоянного землевладения» (положение 9, выносимое на защиту; стр. 11, 69, 174 диссертации; стр. 11, 17 автореферата диссертации). Полагаем, что разные для права постоянного землевладения и для права застройки цели предоставления земельного участка, а в связи с этим – разного назначения земельные участки делают целесообразным существование двух самостоятельных ограниченных вещных прав.

Указанные замечания и дискуссионные вопросы не меняют общего положительного мнения о значимости и уровне диссертационного исследования К.Е. Путри, не умаляют ценности полученных им результатов, а служат цели уточнения отдельных положений представленного диссертационного исследования. Дискуссионность выносимых на обсуждение вопросов, напротив, под-

черкивает творческий и самостоятельный характер работы, которая, несомненно, представляет научный интерес. Положения, выносимые на защиту, достоверны и обоснованы, обладают научной новизной и свидетельствуют о личном вкладе автора в правовую науку России.

Изложенные в диссертации выводы и предложения могут быть использованы в правотворческой деятельности по совершенствованию отечественного законодательства в части регулирования вопросов об ограниченных вещных правах на земельные участки и складывающихся по поводу них правоотношений, 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 по обозначенной проблематике.

Учитывая изложенное, считаем диссертационное исследование Путри Константина Евгеньевича самостоятельной, подготовленной лично соискателем научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих существенное значение для науки гражданского права и практики применения норм соответствующего законодательства. В диссертации содержатся новые научные положения, имеющие достаточную аргументацию, работа внутренне едина. Автореферат диссертации и представленные публикации автора по заявленной теме, в том числе в изданиях, включенных в утвержденный ВАК Минобрнауки России Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, отражают основные положения диссертации и выводы, сделанные в процессе диссертационного исследования.

В целом следует сделать общий вывод о том, что диссертация К.Е. Путри на тему «Право застройки в гражданском праве России и Франции» и автореферат названной диссертации по содержанию и по форме соответствуют требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного По-

становлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842 (с изм. от 28 августа 2017 г.) «О порядке присуждения ученых степеней». Диссертация К.Е. Путри представляет собой самостоятельное комплексное исследование, содержит авторскую позицию по исследуемым вопросам, являет собой решение научной задачи, имеющей значение для развития гражданско-правовой науки, обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и выдвигаемые для публичной защиты положения, и свидетельствует о личном вкладе автора диссертации в развитие цивилистической науки. Автор диссертации – Константин Евгеньевич Путря – заслуживает присуждения ему искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв подготовлен заведующим кафедрой гражданского права Юридического факультета ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», кандидатом юридических наук, доцентом Арслановым Камилем Маратовичем, кандидатом юридических наук, доцентом Ахметьяновой Замирой Асраровной, заслушан, обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права Юридического факультета ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» 28 августа 2018 г., протокол № 1.

Заведующий кафедрой гражданского права
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский)
федеральный университет»,
кандидат юридических наук, доцент

К.М. Арсланов



420008, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18
ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) Федеральный университет»,
Юридический факультет, Кафедра гражданского права
тел.: +7 (843) 233-71-36
e-mail: civilkaf_kfu@mail.ru