

«Утверждаю»

Проректор Российского

университета дружбы народов

Н.С. Кирабаев



« 20 » февраля 2014 г.

### ОТЗЫВ

ведущей организации о диссертации Барановской Иоланты Геннадьевны «Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков в России», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Развитие российской экономики последних лет свидетельствует о возникающей необходимости приведения законодательства РФ в соответствие с потребностями времени. Причем совершенствование именно гражданского законодательства следует считать одним из приоритетных научно-исследовательских направлений, особенно в свете изменений, которые происходят в настоящее время и положены в основу проектов Федеральных законов о внесении изменений в гражданское законодательство.

В этой связи актуальность и практическое значение диссертационного исследования И.Г. Барановской, посвященного аренде земельных участков, не вызывает сомнений.

Научная новизна представленной к защите диссертации обусловлена тем, что работа носит комплексный характер по изучению вопросов регулирования арендных отношений по поводу земельных участков с учетом уже ряда изменений в законодательстве РФ; некоторые предложения автора пригодны для включения в проект Федерального закона «О внесении изменений в

отдельные законодательные акты РФ с целью совершенствования правового режима земельных участков».

Структура диссертации логична и отвечает целям исследования. В работе последовательно и четко раскрыты все вопросы, предусмотренные задачами исследования.

Диссертационное исследование носит самостоятельный и творческий характер, содержит ряд интересных и заслуживающих внимания теоретических выводов и предложений, направленных на совершенствование действующего законодательства РФ. Предложения и выводы, содержащиеся в работе, в большинстве своем достаточно обоснованы, мотивированы и опираются на теоретическую и эмпирическую основу.

Заслуживает внимания и поддержки сформулированное автором в четвертом положении, выносимом на защиту, общее определение договора аренды, а также определение договора аренды земельного участка с учетом предоставленных прав арендатору (с. 84-85).

Обоснованным представляется девятый из защищаемых автором выводов, относящийся к реализации преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок арендатором; в нём учтены правовые позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженные им касательно вопросов практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды (с. 148-150).

Достаточно интересным является предложение И.Г. Барановской о закреплении в ст. 7 Земельного кодекса РФ такой категории земель как угодья (с. 112).

Предложенный диссертантом вариант параграфа 1.1. главы 34 части 2 Гражданского кодекса РФ (с. 172-175) имеет право на существование, свидетельствуя о наличии у автора работы самостоятельной позиции. Предложение автора заслуживает положительной оценки и пригодно для включения в проект Федерального закона № 47538-6.

В диссертационном исследовании сделан ряд обоснованных предложений по изменению гражданского и земельного законодательства, касающихся договора аренды земельного участка. Диссертант не

ограничивается изложением существующих в доктрине разработок, а предлагает собственные трактовки отдельных определений, подкрепляя тем самым собственную точку зрения на наиболее значимые и проблемные вопросы аренды земельных участков.

Авторские выводы предварены исследованием теоретических вопросов, связанных с отношениями по аренде земельных участков.

Вместе с тем, работа И.Г. Барановской вызывает ряд замечаний, заключающихся в следующем:

1. Становлению института аренды земли в России в работе отведено чрезмерно большое место, не оправдываемое обозначенными целями исследования.

2. Вызывает сомнение потребность в защите тезиса о том, что у права аренды отсутствуют некоторые основополагающие признаки, присущие вещным правам, что не позволяет относить это право к числу вещных прав, несмотря на наличие права следования и возможности применения вещно-правовых способов защиты (положение 3). Выраженная этим тезисом позиция уже обоснована в публикациях, посвященных вопросам вещных прав, и дополнительные аргументы в её подкрепление выглядят избыточными.

3. Вызывает сожаление то обстоятельство, что вопрос защиты прав сторон договора остался в диссертации не раскрытым, и рамки исследуемой темы оказались менее широкими, чем те, которых она заслуживает.

4. Активно включаясь в дискуссию о соотношении норм земельного и гражданского законодательства, автор поддерживает точку зрения тех её участников, которые полагают, что «некоторые положения Земельного кодекса РФ, содержащие нормы гражданского законодательства, становятся на практике неприменимыми, вследствие чего необходимо коллизии норм решать в пользу Гражданского кодекса РФ» (с. 49-55). В развитие этой точки зрения автор предлагает договор аренды земельного участка отнести к отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (ст. 625 ГК РФ). Само по себе такое предложение заслуживает поддержки, однако диссертанту следовало четче разграничить круг вопросов, подлежащих

регламентированию нормами земельного и гражданского законодательства применительно к договору аренды земельных участков.

5. Предложение автора о выделении категории «формальных договоров» (защищаемое положение 6) безусловно заслуживает внимания, однако отнесение договоров аренды земельных участков, заключенных на срок до одного года, к реальным договорам на том лишь основании, что при оформлении передачи земельного участка арендатору они требуют совершения передаточного акта, - требует дополнительных пояснений, поскольку такой акт выступает следствием действия уже заключенного договора аренды, права и обязанности по которому у сторон возникли при достижении ими соглашения по всем существенным условиям и закреплении такого соглашения в необходимой форме.

6. Реализация предложения автора о введении государственной регистрации сделок по поводу обязательственных прав в отношении недвижимого имущества (защищаемое положение 7) может, помимо положительного эффекта, выражающегося в повышении стабильности и прозрачности прав участников гражданских отношений, способна вызвать и иные эффекты, в частности, неоправданное усложнение оборота обязательственных прав на недвижимость; по этой причине выдвинутое предложение нуждается в более широких и подробных обоснований его целесообразности.

7. Автором добросовестно изучены все основные работы отечественных правоведов по теме исследования, однако расширение круга зарубежных литературных источников при освещении арендных отношений в Англии и Германии могло бы усилить производимое рецензируемой работой положительное впечатление.

Высказанные здесь замечания носят частный, дискуссионный характер и не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования И.Г. Барановской как самостоятельной научной работы, которая предлагает решение актуальных проблем правового регулирования аренды земельных участков.

Работа в достаточной степени насыщена материалами судебной практики, способствовавшими решению задач исследования.

Содержание автореферата соответствует содержанию диссертации, отражая основные её положения и выводы. Публикации автора достаточно полно отражают основное содержание исследования.

Вывод: представленная на отзыв диссертационная работа соответствует требованиям «Положения о порядке присуждения ученых степеней», а ее автор – Барановская Иоланта Геннадьевна - заслуживает присуждения искомой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Проект отзыва подготовлен к.ю.н., доцентом Е.В. Ситкаревой; обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского и трудового права юридического факультета Российского университета дружбы народов «20» февраля 2014 года (протокол № 7).

Доцент кафедры  
гражданского и трудового права,  
кандидат юридических наук, доцент

Е.В. Ситкарева

Заведующий кафедрой  
гражданского и трудового права,  
декан юридического факультета  
Российского университета  
дружбы народов,  
доктор юридических наук, доцент



В.Ф. Понька

*Подписан к.ю.н., доцентом Е.В. Ситкаревой ф.ю.н.  
В.Ф. Поньки удостоверяю*