

Отзыв

на автореферат И.Г. Барановской

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

Актуальность темы исследования. Ценность земли как ресурса, заключается в том, что земля может использоваться как средство производства, как объект сделок с недвижимостью, как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, как определенная территория.

Формирование в Российской Федерации частной собственности на землю вовсе не решает всех проблем в области землепользования; у значительного круга физических лиц и организаций, публичных образований всегда существует потребность во временном обладании земельными участками либо в сдаче их в аренду для извлечения дохода. Именно поэтому аренда земельных участков была и остается популярной формой организации производственно-экономического процесса.

До принятия Земельного кодекса Российской Федерации отсутствие правовой базы приводило к широкой нормотворческой деятельности субъектов Российской Федерации. Принимаемые субъектами Российской Федерации нормативные правовые акты во многом, как показывает опыт недавних лет, противоречили федеральному законодательству. Гражданский кодекс Российской Федерации, признавший земельный участок объектом недвижимости, не регулировал и не мог урегулировать в полном объеме арендные земельные отношения. Принятие Земельного кодекса Российской Федерации не дало полного решения всех существующих проблем в правовом регулировании института аренды земельного участка. Нормами Земельного кодекса Российской Федерации не всегда в достаточной мере урегулированы отношения, которые могут иметь место при возникновении прав на земельный участок. Указанное обстоятельство вызывает сложности при реализации указанных норм на практике.

Правовые ситуации, в которых не всегда ясно, какой орган обладает полномочиями арендодателя земельного участка, требуют теоретического и практического осмысления. Изложенное подтверждает, что проблемы правового регулирования аренды земельных участков являются актуальными и практически значимыми для отечественной юридической науки, для регулирования данных отношений, хозяйственной практики.

Степень научной разработанности темы. Вопросы аренды вообще и земельных участков, в частности, общетеоретические вопросы по названной теме нашли свое отражение в трудах учёных: Г.Ф. Шершеневича, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, С.А. Боголюбова, Г.Е. Быстрова, Г.А. Волкова, Е.А. Галиновской, Ю.Г. Жарикова, И.А. Иконикой, О.М. Козырь, Н.И. Краснова, Э.И. Павловой, Г. Шапкиной, Л.Т. Кокоевой, О.П. Скрёбковой, В.А. Хохлова, С.Н. Мызрова.

Исследование арендных земельных отношений в условиях становления рыночной экономики, разработка правовой базы регулирования арендных платежей являлись предметом монографических исследований С.В. Антиюганова, Д.Б. Аратского, А.А. Козерадского, В.А. Мальцева и других.

Тем не менее, большинство из указанных выше работ разрабатывались в отсутствие имеющихся на сегодняшний день нормативных правовых актов, составляющих единое земельное законодательство, что вызывает необходимость комплексного исследования института аренды земельных участков на территории Российской Федерации с учётом особенностей реализации принятых нормативных правовых актов.

Теоретическая база диссертационного исследования обширна как по перечню источников, так и по кругу вопросов, поднятых в научной работе, что свидетельствует о

глубине и фундаментальности изучения проблемы. Диссертантом проработаны и критически осмыслены наиболее значимые труды в области теории государства и права, гражданского, земельного, экологического права, а также других отраслей знаний, что позволило сформулировать научно обоснованные результаты и сделать выводы.

Эмпирическая база исследования включает в себя: законотворческую деятельность органов государственной власти РФ, правоприменительную и интерпретационную практику Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, а также практику судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Достоверность положений диссертации определяется использованием большого объема теоретического материала, материалов правоприменительной практики по исследуемой проблеме. В работе использовались материалы научных семинаров и конференций, статистические данные правового, социального и иного характера, а также информация, опубликованная в периодической печати.

Теоретическая значимость диссертационного исследования не вызывает сомнений и заключается в том, что сформулированные в работе положения и выводы развивают, уточняют и дополняют ряд разделов гражданского права, посвященных правовому регулированию аренды недвижимого имущества.

Сформулированные в работе выводы, рекомендации и положения имеют **практическую значимость** и могут быть использованы в законотворческом процессе, правореализационной и научно-исследовательской деятельности.

В работе содержится ряд заслуживающих внимания выводов и предложений.

Следует согласиться с автором, что правоотношения по аренде земельных участков относятся к гражданско-правовым. Соответственно правовое регулирование аренды земельных участков составляет предмет гражданского законодательства. Институт аренды земельного участка нуждается в обособленном системном регулировании в гражданском законодательстве, поэтому нормы Земельного кодекса РФ, регулирующие общие положения договора аренды земельного участка, должны быть изъяты из ЗК РФ и перенесены в ГК РФ. В указанных целях предлагается авторская редакция соответствующих статей Гражданского кодекса.

Заслуживает внимание вывод диссертанта, что в действующем законодательстве Российской Федерации целесообразно закрепить нормативные положения, согласно которым сфера действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним распространяет свое действие исключительно на сделки, опосредующие оборот объектов недвижимого имущества - для обязательственных прав, и на права - для вещных прав. Учитывая баланс интересов сторон договора аренды земельного участка, значимость развития земельных арендных отношений в будущем, автором также предлагается новая редакция закона.

Действительно, в связи с избыточностью совмещения регистрации прав с регистрацией сделки целесообразно отменить государственную регистрацию прав для обязательственных прав и оставить только регистрацию сделки, поскольку именно сделка является основанием для возникновения, изменения и прекращения прав.

Спорные положения. Несмотря на вышеназванные достоинства диссертационного исследования, нельзя не высказать ряд следующих замечаний:

1. Вряд ли стоит выносить на защиту очевидный вывод о наличии существенных отличий российского и англо-саксонского права.

2. Не согласимся с автором в части утверждения о необходимости изменения дефиниции договора аренды: «Договором аренды признается договор, в соответствии с которым арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное пользование и владение, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и (или) договором, - во временное владение, пользование и ограниченное распоряжение или во временное пользование и ограниченное распоряжение».

Во-первых, термин «ограниченное распоряжение» требует теоретической разработки.

Во-вторых, возможность распоряжения имуществом не является квалифицирующим признаком договора аренды. Целью договора аренды является предоставление имущества в пользование.

В связи с чем можно согласиться с автором в части того, что легальное определение договора аренды недостаточно раскрывает сущность договора аренды и нуждается в конкретизации. Однако нам представляется целесообразным в новой дефиниции акцентировать внимание именно на предоставление имущества «для целей пользования».

3. Считаю, что автор мог бы объединить все предложения о внесении изменений в Гражданский кодекс РФ и Земельный кодекс РФ в форме проекта закона как приложения к диссертационному исследованию.

4. Представляется, что новеллы, изложенные в положениях № 8 и № 9, выносимых на защиту, являются, в большей степени, практическими предложениями о внесении изменений в действующие нормы ГК РФ. В связи с чем, можно было бы рекомендовать автору не указывать их в качестве наиболее важных положений, выносимых на защиту, а отразить в вышеназванном проекте закона о внесении изменений в ГК РФ.

Высказанные в настоящем отзыве замечания носят дискуссионный характер и не влияют на общую положительную оценку исследования.

Таким образом, И.Г. Барановской подготовлено актуальное, оригинальное, комплексное, самостоятельное законченное исследование, имеющее теоретическое и практическое значение. Результаты проведенного анализа полно отражены в автореферате. Барановская Иоланта Геннадьевна заслуживает присуждения степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Председатель Третейского суда
при Сахалинской торгово-
промышленной палате, председатель
Сахалинского регионального
отделения ВОО «Ассоциация
юристов России», к.ю.н.



А.И. Микулин

Подпись Микулина А.И.
Доверенно
Секретарь ТС при ЕТПП
Владимиров В.Н.
25.02.2014

