

ОТЗЫВ

на диссертацию Имековой Марии Павловны на тему: «Гражданско-правовое регулирование отчуждения 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.

Земельный участок – основополагающий, системообразующий объект недвижимости, предопределяющий отнесение других объектов гражданских прав к объектам недвижимого имущества. Отсюда специфика правового режима земельных участков, включающая особенности их отчуждения. Вместе с тем вопросы отчуждения земельных участков не нашли должного освещения в литературе, в законодательстве термины «отчуждение», «отчуждение земельных участков» используются в различных контекстах, судебная практика испытывает определенные затруднения при реализации норм гражданского и земельного законодательства, связанных с отчуждением земельных участков. Поэтому обращение Имековой М.П. к исследованию проблем отчуждения земельных участков в России является своевременным и актуальным.

Цель и задачи исследования, определенные автором, свидетельствуют о том, что автор направила свои научные усилия не только на уточнение теоретических положений относительно отчуждения земельных участков, соотношения этой правовой категории со смежными правовыми понятиями, определения видов юридических фактов, являющихся основаниями отчуждения земельных участков, и т.д., но и на разработку и обоснование предложений по совершенствованию гражданского законодательства в этой области.

Структура диссертационного исследования логична и последовательна, соответствует ее цели и задачам и позволяет подробно и обстоятельно с должной научной добросовестностью, опираясь на прочную теоретическую основу, раскрыть поставленные в работе вопросы.

В диссертации содержится ряд интересных и обоснованных научных положений, отличающихся достоверностью и новизной. Так, достаточно убедительны выводы автора о необходимости рассматривать отчуждение земельного участка с позиции статики и динамики отношений собственности. Такой подход позволил продемонстрировать механизм отчуждения земельного участка во всей его полноте, учесть многогранность исследуемой категории.

Представляет серьезный интерес анализ различных теоретических подходов к определению понятия «отчуждение земельных участков», что позволило автору сделать вывод о том, что отчуждение является элементом

правомочия распоряжения, и используя эту характеристику, отграничить отчуждение от иных элементов правомочия распоряжения.

Вызывает одобрение вывод автора о том, что предметом договора об отчуждении будущего земельного участка может быть только земельный участок, прошедший процедуру межевания. Образование земельного участка обладает значительными особенностями, и данные особенности Пленум ВАС РФ не учел в Постановлении от 11.07.2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»(п. 10).

Вместе с тем проведенное Имековой М.П. исследование вызывает ряд вопросов, побуждает к творческой дискуссии.

1. В работе много внимания уделено фактической передаче земельного участка, которую следует отличать от передачи земельного участка в собственность (с.8 автор.). Действительно, переход права собственности на вещь и переход фактического владения вещью не одно и то же. Необходимо уточнить – о какой фактической передаче земельного участка идет речь. При переходе права собственности на земельный участок, в равной степени на здание и сооружение, нет пространственного перемещения земельного участка как вещи, как объекта права. Не приемлемы к земельным участкам и способы передачи вещи, предусмотренные ст. 224 ГК РФ. Система передачи характерна для определенных индивидуальными признаками движимых вещей. Передача недвижимости осуществляется по передаточному акту и символизирует исполнение договора (ст.556 ГК РФ). В данном контексте неясно также, применительно к каким реальным договорам передача земельного участка имеет конститутивное значение (с.19-20 автор.).

2. Вызывает некоторые вопросы утверждение автора о том, что реорганизация юридических лиц характеризуется универсальным правопреемством, отчуждение земельного участка – транслятивным правопреемством (с.10,18 автор.). Как указывал Б.Б. Черепахин, правопреемство может быть универсальным или частным. И то и другое называется транслятивным, т.е. переносящим права и обязанности или правопереносящим правопреемством. Поэтому не следует противопоставлять универсальное правопреемство и транслятивное. Возможно, автор диссертации отчуждение земельного участка относит к конститутивному правоприобретению, не являющемуся правопреемством в точном смысле, и которое следует отличать от транслятивного правопреемства (см. подробнее: Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., 1962).

3. Вызывает сомнение утверждение автора, что административный акт является единственным основанием отчуждения земельных участков,

находящихся в государственной или муниципальной собственности, а с 1 марта 2015 г. основанием отчуждения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, будет выступать единичный юридический факт (договор или административный акт) (с.17-19 автор.). Отчуждение земельного участка на основании административного акта без проведения торгов предполагает совершение различных юридических действий, предусмотренных ст.39.14 ЗК РФ. И даже безвозмездная передача земельного участка одним публично-правовым образованием другому сопровождается рядом юридических действий: согласованием вопроса о передаче конкретного земельного участка, подписанием передаточного акта, оформлением права собственности на приобретенный земельный участок и т.д. В данном случае на основании административного акта возникает гражданско-правовое обязательство по передаче земельного участка в собственность.

Сделанные замечания носят уточняющий либо дискуссионный характер, а потому не умаляют общий вывод о самостоятельном, научном, творческом характере проведенного исследования.

Работа Имековой Марии Павловны, выполненная по теме «Гражданско-правовое регулирование отчуждения земельных участков в России», соответствует требованиям, предъявляемым к работам данного уровня. Автор заслуживает присуждения ему искомой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.13 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права Юридического института СФУ 04 марта 2015 г., протокол № 7.

Заведующая кафедрой
гражданского права,
кандидат юридических наук, доцент
Тел. 89135323147, e-mail: kachur-nf@mail.ru



Качур Мина Францевна

ПОДПИСЬ ЗАВЕРЯЮ
" 04 марта 2015 г.
Секретарь кафедры
Имекова М.П.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Сибирский федеральный университет», 660041, Россия, г. Красноярск, пр. Свободный, 79/10, тел. +7(391) 244-86-25, <http://www.sfu-kras.ru>, e-mail: rector@sfu-kras.ru