

## ОТЗЫВ

официального оппонента кандидата юридических наук, доцента **Нигматуллиной Эльмиры Фаатовны** на диссертацию **Имековой Марии Павловны** «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

**Актуальность темы исследования.** Представленная к защите диссертация посвящена одной из важнейших проблем гражданского права – формированию научно обоснованных положений о гражданско-правовом регулировании отношений по отчуждению земельных участков. В Российской Федерации и многих развитых странах существует проблема эффективного и рационального природопользования. Безусловно, от качества правового регулирования этой сферы зависит качество современного регулирования гражданского оборота.

Автор правильно отмечает во введении, что «несмотря на широкую распространенность отчуждения земельных участков, нормы действующего законодательства не содержат определение понятия «отчуждение земельного участка». Это обстоятельство выдвигает потребность в выработке понимания понятия «отчуждение», которое позволило бы обеспечить гармонизацию интересов в сфере природопользования, отвечающей интересам общества и товаропроизводителя.

Установление правильного значения понятия «отчуждение» является крайне важным для правоприменения. Весьма показателен пример из судебной практики, когда можно встретить решения о квалификации отказа от права собственности на земельный участок как его отчуждение, а в случае перехода здания в собственность публичного образования без решения вопроса об одновременной передаче земельного участка, основывающиеся на

подходе разграничения государственной собственности на землю. По мнению соискателя, решение данных вопросов будет способствовать пониманию механизма отчуждения земельных участков и стабильности гражданского оборота.

Имекова М.П. вполне обоснованно приходит к выводу о том, что «необходимость правового регулирования отношения по отчуждению земельных участков нормами различной отраслевой принадлежности обусловлена, прежде всего, спецификой земельного участка как объекта гражданских прав, а также многообразием оснований отчуждения земельных участков. При этом положения каждой отрасли законодательства при правовом воздействии на соответствующие отношения призваны выполнять определенную роль» (с. 37 диссертации).

Детальное исследование источников приводит соискателя к выводу о том, что совокупность взаимосвязанных правовых норм, осуществляющих правовое регулирование качественно однородных отношений по отчуждению земельных участков, следует обозначать как комплексный институт законодательства (с.45 диссертации).

Категория «отчуждение» активно используется в экономике, политологии, социологии, психологии, культурологи, в различных отраслях права, однако легального определения этой категории применительно к содержанию имущественных отношений, регулируемых нормами гражданского права, на уровне федерального законодательства отсутствует. Соискатель справедливо отмечает в диссертации, что в современной гражданско-правовой науке категория «отчуждение» рассматривается вскользь, ее использование чаще всего ограничивается ссылкой на содержание субъективного права собственности, и упоминается при исследовании института оснований прекращения права собственности (с.49 диссертации).

В диссертации соискатель, чтобы установить, отличие «отчуждения» от «распоряжения» проводит подробное исследование содержания

правоотношения собственности и делает верный вывод, что «отчуждение земельного участка представляет собой элемент правомочия распоряжения, который отличается направленностью на передачу земельного участка в собственность другого лица. Такая передача влечет переход права собственности на земельный участок от одного лица к другому, что свидетельствует о наличии транслятивного правопреемства и характеризует производное приобретение права собственности» (с. 81 диссертации). Соответственно, с точки зрения динамики отношений собственности под отчуждением земельного участка следует понимать обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя) (с.82 диссертации). Следовательно, такое понимание отчуждения земельного участка значительно облегчило бы применение норм гражданского права.

В работе диссертант отмечает весьма интересный факт: «сейчас в земельном кадастре 60 миллионов земельных участков, из них 30 миллионов - с неточными границами. Приведение в соответствии, выстраивание точных границ может потребовать 30 миллиардов рублей» (с. 93 диссертации). Поэтому очевидно, в нормах действующего законодательства закреплены переходные положения, позволяющие некоторым видам ранее учтенных земельных участков участвовать в гражданском обороте без межевания и постановки на кадастровый учет. Для этого обладателям ранее учтенных земельных участков необходимо зарегистрировать либо переоформить принадлежащие им права на участки.

Поэтому выглядит обоснованной проработка соискателем проблемы такого объекта гражданских прав, как земельный участок. На протяжении более чем двухсот лет ученые, занимающиеся как изучением проблем цивилистики, так и общетеоретическим вопросам права, уделяют пристальное внимание этому вопросу.

Между тем, соискатель исходя из системного анализа, предлагает рассматривать земельный участок, как часть земной поверхности, границы,



площадь, местоположение, целевое назначение и (или) разрешенное использование которой определены в установленном порядке (с.100 диссертации).

Диссертационное исследование Имековой Марии Павловны относится к заявленной научной специальности – 12.00.03. Известно, что сфера природопользования – это сфера комплексного нормативно-правового регулирования, где действуют не только нормы публичного права, но и нормы частного права, гражданского права. Как следует из текста диссертации и полученных автором результатов именно анализу реализации норм гражданского права через призму категории «отчуждение» и посвящена работа соискателя Имековой М.П.

**Структура работы** predetermined and corresponds to the tasks set by the objectives and tasks of the research. Disclosure of the declared topic is subordinate to the logic of the dissertation structure, consisting of an introduction, three chapters, a conclusion and a list of literature used. In the introduction, the relevance of the topic of the dissertation research is emphasized, the insufficient degree of scientific development of the civil-law regulation of alienation of land plots is noted. The author also formulates in the introduction the object, subject and methodological basis of the research, analyzes the theoretical and empirical basis of the research. The work consists of 196 pages, including the introduction, three chapters, a conclusion, a list of sources. In general, the structure of the work, the content allows in full measure to disclose the designated topic of the research, to solve the tasks set in the introduction, in this part there are no principled remarks.

The applicant, Imekova M.P. logically presented her author's understanding of alienation of land plots in civil law: in the first chapter the author gives her own definition of the concept of «alienation of a land plot», to a land plot, as an object of alienation, further in the second chapter the author analyzes the grounds for alienation of land plots, in the third chapter

выявляет особенности передачи земельного участка, значение государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Таким образом, соискателем проведено логически завершенное исследование гражданско-правового регулирования отчуждения земельных участков.

Представленный текст диссертации и автореферата изложен вполне профессиональным юридическим языком, свободно читается, высказанные положения в целом аргументированы, соискатель Имекова М.П. сопровождает изложение авторскими пояснениями, примерами из судебной практики.

Общая положительная оценка работы соискателя Имековой М.П. опирается на полученные научные результаты, использованную методологию, уместную для получения заявленных результатов. Научный аппарат, включая нормативные акты, доктринальные источники, судебную практику достаточен.

Соискателем Имековой М.П. сделан интересный вывод о различии между категориями «отказ лица от права собственности на земельный участок» и «отчуждение земельного участка» по критерию направленности волевого действия лица, обладающего правом собственности на земельный участок. При этом, если для отказа от права собственности на земельный участок достаточно волеизъявления одного лица - собственника земельного участка, то цель отчуждения земельного участка исключает возможность совершения такого отчуждения на основании односторонней сделки.

В диссертации также уточнена существующая в гражданско-правовой науке система договоров об отчуждении земельных участков, где элементами данной системы следует считать договор купли-продажи земельного участка, договор мены земельного участка, договор ренты, договор аренды земельного участка с правом выкупа, соглашение о перераспределении земельных участков.

Соискателем установлено, что каждый из элементов в системе оснований отчуждения земельных участков обладает определенной сферой реализации. Сложные юридические составы характерны для принудительного отчуждения земельных участков, а также для отчуждения земельных участков, предусмотренного специальным законодательством о приватизации.

Вместе с тем, на наш взгляд, как и во всякой оригинальной работе в данной диссертации имеются отдельные спорные моменты и недостатки. Соискателю необходимо обратить внимания на следующие положения, которые могут стать основой для дискуссии и предметом его дальнейшей научной работы.

1. Анализируя имеющиеся понимание отчуждения земельного участка, диссертант «под таким отчуждением предлагается понимать обязательство, в силу которого одно лицо (отчуждатель) обязано совершить передачу земельного участка в собственность другого лица (приобретателя). При этом передача земельного участка в собственность приобретателя следует отличать от фактической передачи земельного участка. Установлено, что эти действия не только не совпадают во времени, но и характеризуются отсутствием взаимной обусловленности по времени и последовательности совершения». В связи с этим нуждается в уточнении позиция автора относительно того, что предлагаемая конструкция создаст оборот вещей и независимо либо параллельно оборот прав собственности т.е так называемый двойной имущественный оборот?

2. В шестом положении, выносимом на защиту, соискатель отмечает, что «гражданско-правовые договоры об отчуждении земельных участков характеризуются присущими им целью договора и характером передаваемых прав, что определяет специфику сторон, особенности предмета договора и иных его существенных условий». Данный вывод заслуживает внимания.



Однако это положение, выносимое на защиту, носит несколько абстрактный характер и нуждается в конкретизации. Например, куда предлагается отнести положения гражданского законодательства о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах, а также положения земельного законодательства об ограничениях использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием?

3. Следует согласиться с диссертантом в том, что «предметом договора об отчуждении будущего земельного участка может выступать как образованный земельный участок, так и земельный участок, который на момент заключения данного договора не образован в порядке, предусмотренном федеральным законом. Образованным земельный участок является с момента его постановки на кадастровый учет». Однако это положение, выносимое на защиту, нуждается в конкретизации. К примеру, образование земельных участков с 1 марта 2015 года может осуществляться на основании схемы расположения земельного участка на кадастровом плане, в котором указывается его условный номер.

Высказанные замечания ни в коей мере не умаляют в целом высокой положительной оценки проделанной соискателем работы. Сделанные в настоящем отзыве замечания не являются свидетельством незавершенности работы. Скорее, речь идет об определенных дискуссионных моментах и высоком теоретическом уровне проведенного научного анализа. Общее впечатление от диссертации и положений выносимых диссертантом на защиту остается исключительно положительным. Исследование М.П.Имековой «Гражданско-правовое регулирование отчуждения земельных участков в России» представляет собой самостоятельную квалификационную работу, содержащую необходимые элементы научной

новизны и свидетельствует о личном вкладе соискателя в разработку избранной темы. Выводы диссертанта новы и имеют как теоретическое, так и практическое значение. Они развивают и дополняют соответствующие разделы теории гражданского права и могут быть использованы в научной деятельности, при преподавании соответствующих дисциплин, а также в практике государственных органов и хозяйствующих субъектов.

Отдельные положения и выводы диссертационного исследования также могут использоваться как в правоприменительной практике, включая судебную, так и при разработке и совершенствовании нормативных актов, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками.

Основные публикации диссертационного исследования нашли отражение в 12 публикациях автора, в том числе пять статей опубликованы в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Министерства образования и науки Российской Федерации для опубликования основных научных результатов диссертации. Автореферат диссертации соответствует ее содержанию.

Научные результаты и положения, выдвигаемые автором для публичной защиты, имеют внутренне единство и свидетельствуют о личном вкладе автора в науку гражданского права. Предложенные диссертантом новые решения строго аргументированы и критически оценены по сравнению с другими известными ранее решениями.

Диссертационная работа соискателя Имековой М.П. написана на актуальную и практически значимую тему, представляет собою творческую, самостоятельно написанную, обладающую логическим единством, завершенную научно-квалификационную работу, а совокупность высказанных положений, предложений и рекомендаций должна быть определена как внесение лично соискателем существенного вклада в развитие науки гражданского права. Диссертация и автореферат диссертации



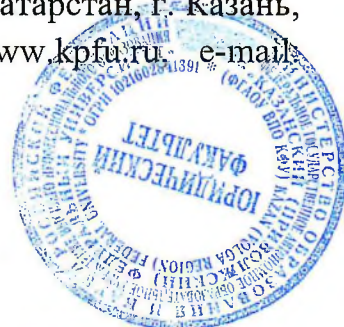
соответствуют требованиям, предъявляемым Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а соискатель – Мария Павловна Имекова – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

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

Нигматуллина Эльмира Фаатовна

(специальность 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право)

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет», 420000, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кремлевская, 18, тел. (843) 233-871-09, <http://www.kpfu.ru>, e-mail: [public.mail@kpfu.ru](mailto:public.mail@kpfu.ru)



~~Печать и подпись лица, удостоверяющего подпись~~

Гербовая печать **ПОДПИСЬ**  
Юристовская Е.И.  
Специалист по УМРС заверяю

Л.И. Лунева

«05» марта 2015 г.