В диссертационный совет
Финансового университета
Д 505.001.112
по защите диссертаций
на соискание ученой степени
кандидата наук, на соискание
ученой степени доктора наук
125167, г. Москва, Ленинградский
проспект, д. 51, корп. 1

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Черемухина Вячеслава Валерьевича
на тему: *«Правовое регулирование заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставляемых для целей капитального строительства»*,
представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук
по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Актуальность диссертационного исследования не вызывает сомнений и последовательно аргументирована автором. Обращение к официальной статистике, анализ обширной и актуальной судебной практики, а также последних законодательных изменений, показывают, что существующее правовое регулирование вопросов заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства, требует комплексного критического переосмысления.

Научная новизна работы проявляется в положениях, выносимых на защиту. Впервые обосновано определение договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, в качестве отдельной разновидности договоров аренды, обладающей характерными и присущими только ей особенностями предмета договора, статуса его сторон, порядка заключения и расторжения, а также иными отличительными чертами, позволяющими говорить о самостоятельном месте такого договора в системе обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование.

Также автором исследования предложено использование нового способа защиты права путем обязательного выкупа объекта незавершенного строительства (долгостроя) в рамках применения ст. 272 Гражданского кодекса Российской Федерации, что является авангардным и новаторским подходом в работе с объектами долгостроя, данная практика может получить дальнейшее активное развитие, в том числе в регионах Российской Федерации, ранее не использовавших такой правовой механизм. Важно отметить, что автор исследования систематизирует и анализирует обширную судебную практику, а также вносит различные предложения и в целом уделяет большое внимание именно работе с объектами долгостроя, как одной из наиболее острых и социально-значимых проблем, что однозначно поможет в решении многих связанных с ними актуальных вопросов, а также благоприятно скажется на формировании качественной городской среды.

Практическая значимость проведенного исследования не вызывает сомнений. Разработанные автором исследования предложения по развитию действующего законодательства (в части обособления и систематизации в Земельном кодексе Российской Федерации норм, связанных с арендой земельных участков для целей капитального строительства; с расширением границ применения ст. 272 Гражданского кодекса Российской Федерации для целей определения последствий утраты права пользования земельным участком и дальнейшей «юридической судьбы» объекта незавершенного строительства; а также иные предложения) могут быть непосредственно использованы в законотворческой деятельности. Кроме того, многие разработанные в рамках исследования правовые позиции и выводы уже реализуются при управлении и распоряжении государственным имуществом в рамках деятельности Департамента городского имущества города Москвы, а также в учебном процессе Финансового университета, что подтверждено соответствующими документами.

Апробация результатов на ряде всероссийских и международных научно-практических конференций, а также публикация семи статей в рецензируемых журналах, входящих в перечень ВАК, свидетельствуют о высокой степени достоверности и научной зрелости проведенного исследования. Структура автореферата логична, содержание параграфов отражает последовательное движение от исторического экскурса и общетеоретических вопросов к конкретным особенностям и проблемам существующего правового регулирования вопросов заключения, изменения и прекращения договоров аренды земельных участков, предоставленных для целей капитального строительства.

Вместе с тем, диссертационное исследование Черемухина В.В., что, в целом, свойственно всем перспективным работам, в том числе содержит и дискуссионные моменты, требующие дополнительного обсуждения:

В рамках Положения № 6, выносимого на защиту, автор, не обозначая какую-либо альтернативу, предлагает определять дальнейшие действия в отношении объектов незавершенного строительство только через оформление нового договора аренды для завершения строительства, либо через неминуемое изъятие такого объекта у застройщика. Как при такой жесткой постановке вопроса реализуются гарантии права собственности застройщика в отношении правомерно возведенного объекта, а также право на использование участка, предоставленного для размещения объекта недвижимости? Установлен ли понятный для сторон прекращенного договора аренды срок для принятия решений о дальнейших действиях?

Однако данные замечания носят исключительно дискуссионный характер и не влияют на общую высокую характеристику работы. Они говорят о научной значимости и сложности поставленных задач, закладывая основу для дальнейших научных изысканий в рассматриваемой сфере.

С учетом изложенного полагаю, что диссертация Черемухина Вячеслава Валерьевича соответствует требованиям, установленным «Положением о присуждении ученых степеней», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 № 842, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Заместитель декана Юридического факультета по науке
ФГБОУ ВО «Московский государственный
университет имени М.В.Ломоносова»
доктор юридических наук, профессор
19 октября 2026 г.

Контактная информация:

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова»
Почтовый адрес:119991, Российская Федерация, Москва, Ленинские горы, д.1.
Тел.: +7(495)939-10-00; E-mail: info@rector.msu.ru; Web-сайт: www.msu.ru