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

Проблематика и явное несовершенство современного правового регулирования отношений, возникающих в связи с заключением, изменением или прекращением договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, проявляется в многообразии судебных споров, возникающих практически на всех этапах реализации строительных проектов, при чем многие споры ставят под угрозу в целом реализацию проекта, что может привести к серьезным последствиям, таким как банкротство застройщика, появление т.н. «обманутых дольщиков» и многим другим.

Рецензируемое исследование Черемухина В.В. посвящено системному анализу всех аспектов и этапов развития данных правоотношений, автор ставит перед собой важную задачу: через уточнение правовой природы и особенностей данного договора сформировать комплексный теоретико-правовой подход к их регулированию.

Диссертационное исследование в данной связи строится на квалификации договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, в

качестве отдельной разновидности договоров аренды, занимающей самостоятельное и обособленное место в системе обязательств по передаче имущества во временное владение и пользование (Положение № 1, выносимое на защиту).

Существенный вклад в развитие науки и дальнейшую гармонизацию судебной и правоприменительной практики вносит проведенный автором глубокий анализ судебной практики, связанной с отказами в государственной регистрации дополнительных соглашений, изменяющий цель предоставления земельного участка на «строительство» (Положение № 4, выносимое на защиту). Выявленные автором исследования тенденции рассмотрения судами соответствующих споров, сформированные правовые позиции и подходы к правовому регулированию такого изменения цели предоставления земельного участка по договору аренды, позволят внести необходимую ясность при реализации данной процедуры, а также в целом сократить сроки оформления земельно-правовых отношений для строительства.

Особый интерес представляет Положение № 7, выносимое на защиту, предусматривающее механизм т.н. «квазиизъятия» объектов незавершенного строительства, оставшихся на земельном участке после прекращения арендных правоотношений с застройщиком. Примечательно, что теоретически обоснованное в диссертации предложение Черемухина В.В. по использованию статьи 272 ГК РФ для подачи такого иска, исходя из представленной в свободном доступе судебной практики, было им же впоследствии успешно апробировано и подтверждено Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 12.12.2025 по делу № А40-23599/2024, что свидетельствует о высоком уровне проработки данного положения, выносимого на защиту, а также о высокой практической ценности исследования в целом.

В порядке научной дискуссии целесообразно обратить внимание на предложение Черемухина В.В. рассматривать технико-экономические параметры планируемого к строительству объекта в качестве отдельного элемента условия о предмете договора аренды земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства (Положение № 2, выносимое на защиту). Действительно, однозначное нормативное закрепление обязанности по их указанию в договоре аренды в настоящее время отсутствует, в то время как автор в ходе исследования последовательно аргументирует их возросшую значимость и необходимость для рассматриваемого договора, с чем в целом можно согласиться. Вместе с тем возникает вопрос о том, насколько точным должно быть

указание технико-экономических параметров строящегося объекта в тексте договора аренды? Требуется ли указание параметров строительства в твердых значениях, либо достаточно указать в договоре предельно-допустимые параметры? Удобна ли такая конструкция как для арендодателя в лице соответствующих государственных органов, так и для арендатора – застройщика?

В целом диссертационное исследование Черемухина В.В. отличается комплексным подходом, глубиной теоретического и практического анализа, значимостью и востребованностью полученных результатов исследования. Автор показал способность решать сложные научные задачи, связанные с применением не только гражданского, но и специального земельного, градостроительного и административного законодательства.

Автореферат и публикации полностью отражают содержание работы. Диссертация соответствует требованиям п. 9 «Положения о присуждении ученых степеней», а ее автор, Черемухин Вячеслав Валерьевич, заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Заведующий кафедрой предпринимательского,
трудового и корпоративного права
ФБОУ ВО «Российская академия народного
хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»
доктор юридических наук., профессор Лескова Юлия Геннадьевна

19.10. 2026 г.

Контактная информация:
119571, г. Москва, проспект Вернадского, 82
тел.: +7 (499) 956-99-99, leskova-yg@ranepa.ru