

ОТЗЫВ

официального оппонента

на диссертацию Потаповой Любови Вячеславовны

на тему: «Правовое регулирование преобразования застроенных территорий», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности

5.1.2. – Публичное-правовые (государственно-правовые) науки

Диссертация посвящена проблематике, которая сохраняет актуальность в свете современных градостроительных вызовов. Необходимость обновления крупных городов и дефицит новых площадок для строительства требуют от государства комплексного правового регулирования преобразования уже застроенных территорий. В работе справедливо отмечено, что именно этот процесс обеспечивает более рациональное городское развитие, создает возможность обеспечить граждан современным жильем и инфраструктурой, а также решает задачи создания комфортной городской среды.

Законодатель, начиная с первых норм о развитии застроенных территорий и заканчивая новейшими нормами о комплексном развитии территорий, ищет оптимальные подходы к обеспечению баланса публичных и частных интересов при преобразовании застроенных территорий.

В поле анализа Л.В. Потаповой оказался достаточно сложный комплекс взаимосвязанных правовых проблем, среди которых: соотношение комплексного развития территорий и реновации жилищного фонда в городе Москве, правовое значение решений органов публичной власти о комплексном развитии территорий, гарантии прав правообладателей земельных участков и других объектов недвижимости, порядок определения субъектов, реализующих проекты по преобразованию застроенных территорий, полномочия и критерии назначения операторов комплексного развития территории, определение критериев выбора территорий, подлежащих преобразованию, включая дискуссии о правовом значении мастер-планов и о легитимности применения льготного порядка принятия

градостроительной документации. Решение указанных проблем позволило автору сделать ряд заслуживающих внимания выводов о правовом регулировании преобразования застроенных территорий.

Следует признать удачной структуру диссертации, позволяющую последовательно и полно исследовать тему, включая введение, три главы: «Теоретические аспекты правового регулирования преобразования застроенных территорий», «Виды преобразования застроенных территорий», «Правовые средства обеспечения целей преобразования застроенных территорий», которые включают девять параграфов, заключение и библиографию.

Полагаю, что представленная работа в определенной мере восполняет существующий пробел, имевшийся в отечественной правовой науке в изучении и осмыслении правового регулирования преобразования застроенных территорий и потому отличается необходимой для диссертации новизной. Научная новизна исследования объяснена автором тем, что в нем разработано понятие преобразования застроенных территорий; определено соотношение видов преобразования застроенных территорий, на основе чего обоснована целесообразность отказа от реновации жилищного фонда как вида преобразования застроенных территорий; уточнены юридически значимые признаки обособления территории для целей их преобразования, юридическая природа решения о комплексном развитии территории, субъектный состав общественных отношений в сфере преобразования застроенных территорий, в том числе требования, которые должны предъявляться к оператору комплексного развития территории, а также условия его привлечения.

На основе анализа целей правового регулирования преобразования застроенных территорий диссертантом обоснованы выводы о правовых средствах обеспечения приоритета целей устойчивого развития преобразуемой территории, права каждого на благоприятную окружающую среду и права на благоприятные условия жизнедеятельности.

Практическая значимость диссертационного исследования также не вызывает сомнений, поскольку определяется, прежде всего, ее актуальностью для субъектов градостроительной деятельности. Содержащийся в диссертации теоретический материал, аналитические разработки могут быть использованы как в правотворческой деятельности, так и в преподавании для студентов юридических вузов уровней бакалавриата, магистратуры, специалитета и аспирантуры.

В работе раскрывается понятие «преобразование застроенных территорий» как родовое понятие. Автор определяет преобразование застроенных территорий как «особый вид градостроительной деятельности, характеризующийся рядом отличительных признаков по сравнению с градостроительной деятельностью, осуществляемой в общем порядке, правовое регулирование которой осуществляется применительно к комплексному развитию территории жилой застройки и не жилой застройки, комплексному развитию территории по инициативе правообладателя и реновации жилищного фонда в городе Москве».

Научный интерес представляет вывод автора о необходимости экологизации градостроительного законодательства, а также о том, что оценка воздействия на окружающую среду при принятии решения о КРТ предотвращает негативные сценарии, связанные с размещением жилья на территориях с высоким уровнем загрязнений.

Заслуживает поддержки предложение автора о необходимости внедрения механизмов соучаствующего проектирования, предполагающих обязательность проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) в отношении изменений в мастер-планы (в части внесения изменений о территории комплексного развития), оценки воздействия на окружающую среду комплексного развития застроенной территории, решения о комплексном развитии застроенной территории, проекта планировки территории и проекта благоустройства территории.

Сделанные в ходе исследования выводы отличаются обоснованностью и научной достоверностью, нашли отражение в 6 (шести) публикациях диссертанта. Основные научные результаты диссертации опубликованы в ведущих рецензируемых изданиях, рекомендованных для защиты в диссертационном совете МГУ по специальности 5.1.2. Публично-правовые (государственно-правовые) науки. Автореферат в полной мере отражает основные идеи, положения и выводы диссертации.

Вместе с тем в диссертации имеются дискуссионные положения, которые требуют обсуждения, дополнительной проработки и аргументации автора.

1) на странице 98 автор предлагает предусмотреть в федеральном законодательстве дополнительные гарантии жилищных прав граждан. Компетенция органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, по мнению автора, необоснованно расширена в этом вопросе. Согласно части 8.1 статьи 32 ЖК РФ органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

Необходимы пояснения позиции автора в части определения общих оснований разграничения предметов ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации по вопросам установления гарантий жилищных прав в рамках отношений комплексного развития территорий.

2) на странице 116 содержится вывод о признании решения о КРТ нормативным актом. С этим выводом трудно согласиться, поскольку для

нормативности необходимо соблюдение формы акта. Распоряжения Правительства РФ по форме не являются нормативным правовым актом. Однако вопрос об изменении процедуры принятия решения с целью придания данному решению юридической силы нормативного акта нуждается в исследовании. Приведенный вывод автора нуждается в уточнении.

3) на странице 130 автор формулирует вывод о том, что соглашение с оператором комплексного развития территории не является гражданско-правовым договором. В то же время в диссертации справедливо отмечается, что в целях правового обеспечения исполнения обязательств по договору данного вида необходимо определиться, каким законодательством регулируются правила отказа от договора и досрочного расторжения договора, каковы санкции при нарушении данного договора. Вывод автора о природе данного договора нуждается в пояснении. Является ли данный договор комплексным, смешанным или административным?

Отмеченные дискуссионные положения ни в коей мере не умаляют значения и достоинств работы Л.В. Потаповой, носят рекомендательный характер и не влияют на общую положительную оценку диссертации.

В целом автору удалось осуществить комплексное правовое исследование, характеризующееся внутренней логикой, свидетельствующее о личном вкладе автора в науку. Авторское определение понятия «преобразование застроенных территорий», систематизация правовых средств обеспечения баланса публичных и частных интересов, правовых средств обеспечения соблюдения экологических требований и благоприятных условий жизнедеятельности выглядят глубоко проработанными. Положения и выводы диссертации представляют интерес не только с научной, но и с практической точки зрения.

Диссертация отвечает требованиям, установленным Московским государственным университетом имени М.В. Ломоносова к работам подобного рода. Содержание диссертации соответствует специальности 5.1.2. – Публично-правовые (государственно-правовые) науки, а также критериям,

определенным пп. 2.1-2.5 Положения о присуждении ученых степеней в Московском государственном университете имени М.В. Ломоносова, а также оформлена согласно требованиям Положения о совете по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова.

Изложенное позволяет сделать вывод о том, что соискатель Потапова Любовь Вячеславовна заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.2. – Публично-правовые (государственно-правовые) науки.

Официальный оппонент:

Доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры земельного и экологического права
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Российский государственный университет правосудия
имени В.М. Лебедева»

Мисник Галина Анатольевна

« 25 » 04 2025 г.

Контактные данные:

Тел.: 8 (495) 332-53-51, E-mail: evv@rsuj.ru

Специальность, по которой официальным оппонентом защищена
диссертация: 12.00.06 - Земельное право; природоресурсное право;
экологическое право; аграрное право.

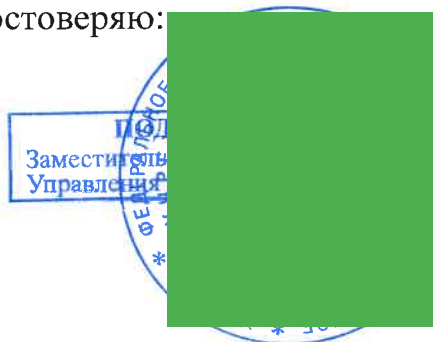
Адрес места работы:

117418, г. Москва, улица Новочеремушкинская, дом 69.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Российский государственный университет правосудия
имени В.М. Лебедева»

Тел.: +7(499) 244-88-88, E-mail: lab.keprp@msal.ru

Подпись сотрудника Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования «Российский
государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева» Г.А. Мисник
удостоверяю:



Мисник Г.А.
Васильев С.И.