Диссертационный совет 24.2.336.01, созданный на базе ФГАОУ ВО «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 7, стр. 22

ОТЗЫВ
кандидата юридических наук, доцента
Нахратова Виталия Владимировича
на автореферат диссертации Сбитнева Виталия Сергеевича
на тему «Договор аренды объектов культурного наследия», представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности
5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Тема представленной Виталием Сергеевичем Сбитневым диссертационной работы, без сомнения, является актуальной. Ее научное и практическое значение обусловлено несколькими обстоятельствами.

Объекты культурного наследия (памятники), которые учтены в федеральном и региональных реестрах, многочисленны, и их жизнедеятельность обеспечивается функционированием органов исполнительной власти специальной компетенции – в сфере охраны памятников (например, Мосгорнаследие), а также выработкой государственной политики, направленной на сохранение культурного наследия. Памятники истории и культуры, являющиеся зданиями, в нашем преимущественно резко-континентальном климате лучше сохраняются при бережном использовании, чем в консервированном виде.

Памятники могут находиться в любой форме собственности, однако вопросы эксплуатации зданий, продлевающей им жизнь, возможности перераспределения памятников между уровнями власти, статус муниципальных памятников, возможность создания и государственной поддержки частных памятников имеют пробелы, нуждающиеся в частно-правовой регламентации.

Передача памятников в «аренду» по льготным ставкам в обмен на их восстановительный ремонт и охранные обязательства арендатора делает непоименованный «договор аренды памятников» особенным, и, как правильно отмечает диссертант, исходя не из общей презумпции надлежащего качества товара в гражданском праве, а имея презумпцию ненадлежащего качества вещи, которое оговорено.

В отношении памятников имеется значительное превалирование публичности, патернализм государства. Наличие обязательств по восстановлению памятника, его приспособление под музейные и подобные цели приводит к включению в договор аренды памятника обязательств по производству работ, и притом подряда для государственных или муниципальных нужд (ст. 763 ГК РФ). Наличие такого двойного арендно-подрядного правового регулирования вызывает необходимость выявления особенностей договорных отношений в сфере оборота памятников. Необходимо пресекать практику реконструкции памятников через

оформлснис капитальным ремонтом и передачи региональными властями полномочий по выдаче разрешений на реконструкцию памятников от органов государственного строительного надзора в органы по охране памятников.

Научная новизна диссертации проявляется в выработке научной концепции о договоре аренды памятников как отдельного вида договора аренды, существующего в российском праве.

Автором обоснована необходимость совершенствования института арендных отношений в сфере оборота памятников в рамках гражданского права. Мне как профильному специалисту в земельной сфере представляются заслуживающими внимания вопросы связи памятников и земельных участков, значение их охранных зон ввиду принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Новаторство прослеживается в отдельных положениях, выносимых на защиту. В частности, новыми являются первое и восьмое положения, выносимые на защиту, в которых автором определяются ключевые дефиниции исследуемых отношений: договор аренды памятника, охранное обязательство. Определение дефиниций представляется важным для формирования научно-теоретической базы исследований.

Во втором положении, выносимом на защиту, автор говорит о комплексном характере отношений по предоставлению в пользование памятников, которые регулируются нормами как гражданского законодательства, так и административного, что представляет специфику отношений. В этом ключе можно отметить важность также земельно-имущественного регулирования, поскольку связь памятника и земельного участка вряд ли укладывается в классические связи вещей (главная-принадлежность, простая-составная), где ведущая роль принадлежит памятнику, оборотоспособность которого обусловливает оборотоспособность участка.

Третье и четвертое положения на защиту посвящены особенностям возникновения обязательств по аренде памятников. Автор анализирует сложный юридический состав, который необходим для возникновения обязательств, и приходит к обоснованному выводу, что в случае с арендой памятника ключевую роль для возложения на арендатора обязательств по его сохранению будет играть охранное обязательство, без которого отношения между сторонами договора либо не возникнут, либо возникнут (незавершенный юридический состав), однако для полного завершения юридического состава все же необходимым будет принятие специальным органом охранного обязательства в будущем.

Пятое положение, выносимое на защиту, представляется, безусловно, новым в рамках исследования вопросов по аренде памятников и является авторским видением структуры отношений, что, несомненно, представляет интерес и является развитием цивилистической науки.

В шестом-седьмом положениях, выносимых на защиту, автор определяет место договора аренды памятников, а также памятников, находящихся в неудовлетворительном состоянии, в системе договоров аренды, существующей в российском законодательстве, что является важным началом в вопросе определения правовой природы договора.

Вызывает интерес квалификация договора аренды памятника, находящегося в неудовлетворительном состоянии, как договора с обусловленным исполнением обязательств по аренде. Действительно, когда арендатор получает во владение памятник, который находится в неудовлетворительном состоянии (нет

коммуникаций, отсутствует крыша и т.п.), у него отсутствует возможность его эксплуатации (нет возможности пользоваться памятников в желаемых целях), что свидетельствует о том, что ему изначально необходимо провести ремонтные работы, а только впоследствии арендатор сможет использовать памятник в своих целях.

В девятом положении на защиту доказывается статус арендатора как слабой стороны договора. Следует согласиться с автором в том, что договор аренды памятников является договором присоединения по способу определения условий.

Не вызывает возражение утверждение автора, что договор аренды памятников представляет собой конвергенцию частноправовых и публично-правовых отношений, что позволяет охарактеризовать его как гражданско-правовой договор с «публичной обязанностью». Можно было бы пойти дальше и выйти за рамки существующих воззрений на этот договор как арендный, поименовав его «договором по использованию памятников» или «договором по сохранению памятников», так как формообразующим является обязательство по сбережению этих объектов материальной культуры, а приравнивание к аренде выхолащивает из имени договора его истинную суть.

Десятое положение, выносимое на защиту, содержит в себе квалификацию одностороннего отказа от договора аренды памятников не только как меру оперативного воздействия, но и как меру гражданско-правовой ответственности, что является новым для цивилистической науки.

Обозначенные положения, вынесенные на защиту, являются безусловной заслугой диссертанта и вкладом в науку.

В диссертации можно выделить и другие полезные для развития цивилистической науки и совершенствования законодательства положения. На с. 14 автореферата Сбитневым В.С. на основе выработанной теоретической концепции даются прикладные предложения: предлагается дополнить главу 34 ГК РФ, посвященную аренде, параграфом 4.1. Аренда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; закрепить в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» обязанность арендодателя компенсировать понесенные расходы арендатора на сохранение памятника в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя без вины арендатора; установить единые критерии предоставления льготной арендной платы и компенсации на территории Российской Федерации в случае исполнения арендатором обязательств по сохранению памятника путем принятия постановления Правительства РФ.

Представленная работа соответствует требованию достоверности, написана на должном теоретическом уровне с соблюдением методов научного познания. Автором изучены и критически анализируются известные достижения и теоретические положения исследователей по вопросам общей теории обязательств и договорного права, аренды, правового режима памятников и опосредующего их охрану и оборот договорного регулирования. Научная разработанность темы вопросов не вызывает сомнений, автор проявил уважение к предыдущим исследователям темы и показал осведомленность о достигнутом уровне знаний.

Результаты диссертационного исследования апробированы и отражены в 13 публикациях по избранной теме, что позитивно показательно. В.С.Сбитнев был оставлен на кафедре для продолжения обучения в аспирантуре и приступил к преподавательской деятельности, поэтому автору предоставилась возможность обсуждения своих научных воззрений в рамках проведения практических занятий

по курсу «Гражданское право. Особенная часть» в Университете имени О.Е. Кутафина (МГЮА).

Большинство научных положений, изложенных в диссертации, и положений по совершенствованию законодательства не вызывают возражений и обоснованы.

Вместе с тем работа могла быть обогащена взглядом на предмет с позиции федерализации и регионализации законодательства в сфере памятников, так как имеются памятники регионального значения. Всем памятен рассматривавшийся арбитражным судом в 2002 году иск Российской Федерации к г. Москве о признании незаконным постановления столичного правительства о закреплении в собственности города 943 памятников федерального значения. Продолжение исследований можно развернуть в сторону интеграционного права (ЕврАзЭС, СНГ).

В качестве резерва для совершенствования работы можно предложить уделить внимание стадии исполнения, включая изменение и расторжение исследуемого договорного конструкта. Порядок заключения и исполнения договора аренды объектов культурного наследия, по мнению рецензента автореферата, заслуживает отдельного рассмотрения.

Отмеченные недостатки не влияют на главные теоретические и практические результаты диссертации. Автореферат диссертации (29 страниц) и публикации автора соответствуют теме диссертационного исследования.

Внимательно ознакомившись с авторефератом, могу сделать вывод о том, что диссертационное исследование В.С. Сбитнева на тему «Договор аренды объектов культурного наследия» представляет собой научно-квалификационную работу, в которой содержится решение задач, имеющих важное значения для развития юридической науки. Автореферат и диссертация соответствуют требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям согласно Положению о порядке присуждения ученых степеней, утвержденному постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842 (с посл. изм.), а сам автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры земельного и экологического права
ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»
Виталий Владимирович Нахратов

«01» сентября 2025 г.

Место работы: ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»
Адрес: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15
Телефон: +7 499 261 59 79 E-mail: info@guz.ru Сайт: https://www.guz.ru

Подпись доцента Нахратова Виталия Владимировича
заверяю

Директор по кадрам «01» сентября 2025 г. В.Е. Разгулов
дата *подпись*