

В Диссертационный совет Д 501.002.18  
при Московском государственном университете им. М.В.Ломоносова  
119991, Москва, ГСП-1, Ленинские горы, д. 1, строение 13-14  
(4 гуманитарный корпус), юридический факультет, ауд. 535а.

**«УТВЕРЖДАЮ»**

проректор по научной работе  
Всероссийского государственного университета юстиции  
(РПА МИНЮСТА РОССИИ),  
доктор юридических наук, профессор  
Б.В. Яцеленко



*[Handwritten signature]*  
«29» декабря 2015г.

## **ОТЗЫВ**

**ведущей организации ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА МИНЮСТА РОССИИ)»  
на диссертацию Алтухова Алексея Владимировича на тему:  
«Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право**

### **Актуальность выбранной темы исследования.**

В последние годы одним из самых трудноразрешимых и резонансных вопросов участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов является несостоятельность (банкротство) застройщика после привлечения им денежных средств граждан. Следует признать, что многочисленные попытки создать полноценный правовой механизм защиты таких граждан, участвующих в приобретении жилья путем долевого строительства, в период

несостоятельности (банкротства) застройщика, не обеспечили надлежащую защиту прав граждан, вложивших денежные средства в долевое строительство жилья. Следует согласиться с диссертантом, обосновывающим актуальность выбранной темы диссертационного исследования, в том, что участник долевого строительства жилья является самым незащищенным участником правоотношений, возникающих в связи с инвестиционным обязательством. Еще более незащищенным становится дольщик в ситуации, когда застройщик попадает в процедуру несостоятельности (банкротства), в связи с чем добросовестный дольщик, выполнивший в полном объеме свое обязательство по оплате объекта долевого строительства, не может получить встречное удовлетворение в виде квартиры в построенном доме.

**Научная новизна.** Диссертация является новой комплексной разработкой теоретических и практических вопросов гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика в условиях неполного законодательного регулирования и непоследовательной правоприменительной практики.

Автором осуществлено исследование обстоятельств, определяющих выбор надлежащего средства и способа защиты прав участников долевого строительства многоквартирного дома, в случае признания несостоятельным (банкротом) застройщика, выявлены и квалифицированы в качестве оптимальных способы погашения требований участников строительства, реализующих идею замены застройщика, признанного несостоятельным (банкротом), при наличии у последнего многоквартирного дома, строительство которого не завершено, а также решен ряд иных поставленных в диссертации задач.

Настоящее диссертационное исследование направлено на рассмотрение наиболее значимых способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве)

застройщика, востребованных в различных фактических обстоятельствах, в которых могут оказаться участники долевого строительства, исполнившие свои инвестиционные обязательства, но оказавшиеся в ситуации, когда застройщик попадает в процедуру несостоятельности (банкротства).

Необходимо отметить глубокое теоретическое погружение в проблему современного состояния материально-правового положения участников долевого строительства жилья при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Это позволило автору не только осуществить детальную теоретическую разработку условий реализации права на защиту участника долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика (в частности, путем выявления условий признания арбитражным судом требований участников строительства о передаче жилых помещений обоснованными и их включения в реестр требований о передаче жилых помещений), но и в целом рассмотреть во всей их законодательной и правоприменительной сложности способы защиты, реализуемые посредством предъявления участниками строительства требований о передаче жилых помещений, денежных требований, а также требований, названных в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» требованиями о признании права собственности на жилые помещения.

Автором осуществлен выход на новое понимание ключевых оптимальных способов защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов в условиях несостоятельности (банкротства) застройщика. Так, например, предложен альтернативный способ погашения требований участников долевого строительства при наличии у застройщика, признанного несостоятельным (банкротом), многоквартирного дома, строительство которого не завершено (выносимое на защиту положение № 4, с. 15 диссертации).

Диссертационное исследование построено на основе системного анализа обширного нормативного и научного материала. Теоретическую

основу исследования составили многочисленные труды классиков и современных ученых в области гражданского права. Эмпирическую основу исследования составили материалы судебной практики по спорам с участием участников долевого строительства жилья при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Не вызывает сомнений **достоверность и обоснованность** теоретических выводов и практических рекомендаций автора. В диссертации использованы разнообразные методы научного исследования, обусловившие достижение автором поставленной цели и решение сформулированных задач работы. Осуществленное диссертантом комплексное исследование ключевых вопросов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика построено на основе существующей парадигмы гражданско-правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства), не входит в противоречие с принципами гражданско-правового регулирования и подтверждается основными позициями судебных инстанций. Научно-теоретические результаты исследования в основном согласуются с концептуальными направлениями совершенствования законотворческой деятельности и подходами судов различных инстанций к регулированию и юридической квалификации способов защиты прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Положения, выносимые на защиту (с. 13 – 16 диссертации), обладают авторской оригинальностью, отличаются новизной и стали результатом глубокого исследовательского интереса диссертанта к работе над привлеченным материалом.

Необходимо отметить **теоретическую и практическую значимость** работы.

Обобщенный системный анализ работы **А.В. Алтухова** показывает, что диссертационное исследование является самостоятельным и оригинальным, а содержащиеся в нем выводы и рекомендации значимыми как в теоретическом, так и в практическом плане. Структура работы выстроена последовательно, изложение материала подчинено поставленной цели и позволяет достичь ее с решением всех научных задач. Научная дискуссия на страницах диссертационной работы ведется корректно, выводы и предложения вытекают из анализируемого материала и отличаются существенной научной новизной. Ссылки на литературные и нормативные источники, а также правоприменительную практику гармонично вписываются в общий контекст рассуждений автора. Содержание диссертации свидетельствует о творческом характере авторского исследования. Общие методологические подходы к исследованию способов защиты прав участников долевого строительства жилья при несостоятельности (банкротстве) застройщиков обеспечили внутреннее единство диссертации и позволили автору критически оценить правоприменительную практику, а также указать заслуживающие внимания проблемы действующего законодательства. Содержащиеся в диссертации выводы и предложения могут успешно использоваться в науке гражданского права в части развития научных основ правового регулирования отношений, складывающихся при несостоятельности (банкротстве) в целом, а также могут являться базой для более глубокого понимания особенностей правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков многоквартирных домов.

Особо следует отметить, что высокий уровень исследовательского познания выбранной проблематики позволил автору сформировать целостную и системную группу предложений по совершенствованию действующего законодательства (§ 7 главы IX Федерального закона «О

несостоятельности (банкротстве)», а также «вводного» Федерального закона от 12.07.2011 № 210-ФЗ).

### **Основные недостатки и замечания.**

Работа выполнена аккуратно и корректно, однако имеет и определенные недочеты.

1. Значительный интерес представляют положения диссертационного исследования, показывающие сложность и комплексный характер правоотношений, возникающих в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика. В связи с этим автору необходимо уточнить цель диссертационного исследования – установление надлежащего способа гражданско-правовой защиты прав участников строительства, получивших владение жилыми помещениями во введенном в эксплуатацию многоквартирном доме до возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) застройщика, и условий осуществления данного способа защиты или комплексный анализ реализации ключевых способов гражданско-правовой защиты прав участников строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

2. В положении № 1, выносимом на защиту, автор считает необходимым отказаться от нашедшего отражение как в доктрине, так и в правоприменительной практике подхода, допускающего судебное признание права собственности участников долевого строительства на жилые и нежилые помещения в домах, строительство которых не завершено, и исходить из того, что до момента передачи застройщиком участнику долевого строительства помещения во многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию, должны быть доступны лишь средства обязательственно-правовой защиты (предъявление требования о передаче помещения, денежного требования) (с. 13-14 диссертации).

Следует уточнить указанное положение с учетом позиции автора относительно упомянутого способа защиты, обозначенной при анализе

условий, одновременное соблюдение которых позволяет признать обоснованным и, как следствие, включить в реестр требование участника строительства о передаче жилого помещения в многоквартирном доме (с. 88 – 92 диссертации).

3. Требуется уточнения выносимое на защиту положение № 7 о том, что предъявленное в деле о банкротстве застройщика многоквартирного дома требование участника долевого строительства о государственной регистрации перехода права собственности на расположенное в данном доме жилое помещение может быть удовлетворено при одновременном соблюдении, в частности, следующих условий: застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и произведена государственная регистрация права собственности застройщика на жилое помещение. Автору следует указать, имеют ли правовое значение в данном случае дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и дата государственной регистрации права собственности застройщика на жилое помещение.

4. В качестве замечания для всей работы следует указать на отсутствие позиции автора по поводу оценки правового положения в процедурах несостоятельности (банкротства) инвесторов в случае, если инвестирование в строительство многоквартирного дома осуществляется членами-вкладчиками в командитном товариществе.

В связи с этим, оценивая глубину предпринятого диссертантом анализа дискуссионных вопросов в рамках выбранной темы, хотелось бы увидеть предложения по совершенствованию законодательства и практики правоприменения в отношении вышеуказанной проблемы.

**Правильность оформления диссертации и автореферата, соответствие автореферата содержанию диссертации.**

Автореферат соответствует содержанию диссертации, в опубликованных работах диссертанта изложены основные положения

диссертационного труда. Оформление и содержание рукописи диссертации и автореферата **Алтухова Алексея Владимировича** соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям, подготовленным на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Диссертация и автореферат оформлены в соответствии установленными для научных работ нормами и требованиями. Автореферат полно и адекватно отражает основные положения, сформулированные в диссертационном исследовании.

**Полнота публикации основных результатов исследования в печати.** Основные выводы диссертации **Алтухова А.В.** опубликованы в ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации. Публикации полностью соответствуют теме диссертационного исследования.

#### **Завершенность научного исследования.**

Диссертация **Алтухова Алексея Владимировича** представляет собой самостоятельное и завершенное исследование. Сформулированные автором основные положения диссертации аргументированы и убедительны.

#### **Заключение.**

Диссертация и автореферат диссертации **Алтухова А.В.** «Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика» соответствуют требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842. Диссертация представляет собой самостоятельное, завершенное исследование по актуальной теме, имеет существенную научную и теоретическую значимость. Содержание диссертации соответствует научной специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право, а ее автор – **Алтухов**

**Алексей Владимирович** – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук.

Отзыв заслушан и обсужден на заседании кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса Всероссийского государственного университета юстиции (РПА МИНЮСТА РОССИИ) 28 декабря 2015 г., протокол № 5.

Заведующая кафедрой  
предпринимательского права,  
гражданского и арбитражного процесса  
Всероссийского государственного университета юстиции  
(РПА МИНЮСТА РОССИИ),  
доктор юридических наук, профессор,  
Заслуженный юрист РФ



М.Н. Илюшина

**ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет юстиции (РПА МИНЮСТА РОССИИ)»**

117638, г. Москва, ул. Азовская, д. 2, корп. 1

+7 (495) 613-47-54

Электронная почта университета: rpa@rpa-mjust.ru

Подпись   
заверяю  
Начальник отдела кадров  
И.И. Киселева  
