

В диссертационный совет Д 212.267.02
на базе федерального государственного
автономного образовательного учреждения
высшего образования «Национальный
исследовательский Томский государственный
университет»
634050, г. Томск, пр. Ленина, 36

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации Бетхер Веры Андреевны
«Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в
Российской Федерации (гражданско-правовой аспект)», представленной
на соискание учёной степени кандидата юридических наук
по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Представленная на соискание учёной степени кандидата юридических наук диссертация посвящена актуальной в настоящее время теме – проблеме самовольного строительства и самовольного изменения объектов недвижимости. Вопросы, связанные с правовым режимом самовольной постройки, порядком её сноса, легализацией самовольно возведённых недвижимых вещей и многие другие, смежные с ними, поднимались и поднимаются в современной юридической литературе с момента принятия ч. I Гражданского кодекса РФ и по настоящее время. Изменения, внесённые в ст. 222 Гражданского кодекса РФ, за указанный период, также вызывают многочисленные теоретические дискуссии, однако, к сожалению, не приводят к отсутствию в правовом регулировании последствий самовольного создания объектов недвижимости противоречий и пробелов. В связи с этим обращение диссертанта к исследованию указанных вопросов представляется весьма актуальным.

В целом диссертационное исследование, как можно судить по автореферату, обладает необходимыми элементами научной новизны. Так, в диссертации впервые рассмотрены не только самовольные действия по возведению недвижимых вещей, но и самовольные действия по изменению уже существующих объектов недвижимости (стр. 4, 13, 18, 19 автореферата); автором разработана классификация указанных самовольных действий и объектов недвижимости, созданных или изменённых с нарушением требований закона (стр. 8 автореферата), обладающая, несомненно, научной ценностью, в связи с чем позволяющая комплексно подойти к изменению действующего законодательства в рассматриваемой сфере общественных отношений и, как следствие, стабилизировать правоприменительную практику по подобной категории дел (стр. 13, 14 автореферата); предложено учитывать наличие вины застройщика или лица, фактически владеющего самовольной постройкой, при решении вопроса о сносе самовольной постройки (стр. 8, 9 автореферата); обоснована целесообразность предоставления собственникам объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае длительного срока существования таких объектов, возможности их легализации (стр. 9 автореферата; интересно и научное обоснование такого подхода через теорию юридической фикции).

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в работе, как следует из автореферата, обладают необходимой степенью обоснованности и достоверности, обусловленной использованием значительного количества нормативного материала, специальной научной литературы, а также материалами правоприменительной практики. При оценке степени научной достоверности работы нельзя не обратить внимание на широкое использование метода сравнительно-правового анализа, а именно, синхронического и диахронического методов, применяемых при изучении нормотворческого опыта ряда зарубежных государств (с. 13 автореферата).

Оценивая по автореферату представленную диссертантом работу в целом, можно сделать вывод, что автор поставленные перед собой задачи успешно решил.

В целом немногочисленные замечания по автореферату имеют дискуссионный характер и в основном сводятся к следующему.

1. Вызывает определённые возражения предложения автора дифференцировать условия сноса постройки при исходном отсутствии вины в самовольном строительстве в зависимости от того является ли лицо застройщиком или добросовестным приобретателем, права которого зарегистрированы в установленном законом порядке. При этом более льготный режим предоставляется приобретателям – *«допускать снос объекта необходимо лишь в случае, если сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан»* (стр. 17 автореферата), поскольку государственная регистрация не всегда является «фильтром», позволяющим выявить самовольную постройку, и это прежде всего регистрация права в порядке «дачной амнистии», что далее справедливо отмечено автором.

2. Предложенная автором классификация самовольных действий по изменению объекта недвижимости не отражает изменение функционального назначения нежилого помещения в нежилом здании, либо можно предположить, что автор в этом аспекте уравнивает жилые и нежилые помещения, ограничивая правовое регулирование данных отношений только Жилищным кодексом РФ (стр. 19 автореферата).

3. Не вполне последовательным является употребление некоторых понятий, в частности, понятия «изменение функционального назначения». Наряду с данным термином автор употребляет в том же значении выражение «смена функционального назначения объекта» (с. 20 автореферата). Более правильным в семантическом отношении является употребление слова «изменение», точнее отражающее сущность совершаемых самовольных действий, в частности, свидетельствует об активном поведении субъекта.

Указанные замечания не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования. Оценивая содержание представленного автореферата, можно сделать вывод о том, что работа проделана на высоком теоретическом и научно-методическом уровне, представляет собой самостоятельное, логически завершённое научное исследование и полностью отвечает квалификационным требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание учёной степени кандидата юридических наук, в этой связи её автор, Бетхер Вера Андреевна, заслуживает присуждения учёной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Профессор кафедры семейного и ювенального права
юридического факультета ФГБОУ ВО «РГСУ»,
Заслуженный деятель науки Российской Федерации,
доктор юридических наук,
(12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право),
профессор

А. Рабец

Анна Максимовна Рабец

«29» апреля 2016 г.

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Российский государственный социальный университет»;
129226, г. Москва, ул. Вильгельма Пика, дом 4, стр. 1;
тел. (495) 255–67–67;
<http://rgsu.net>; e-mail: info@rgsu.net

ПОДПИСЬ А.М. Рабец заверяю:
Учёный секретарь Учёного совета
ФГБОУ ВО «РГСУ»

Лариса Викторовна Прохорова

«29» апреля 2016 г.

