



В диссертационный совет Д 212.267.02, созданный на базе федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Национальный исследовательский Томский государственный университет»

ОТЗЫВ

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

Самовольное создание и изменение объектов недвижимости – действия, могущие посягать на частные интересы и публичный порядок, являться причиной неудобств для конкретных граждан и создавать риск причинения вреда неопределенно широкому кругу лиц, быть источником материальных благ и служить камнем преткновения для цивилизации с расширяющимися мегаполисами. Решение проблемы самовольного строительства сегодня находится на стыке права, политики и техники. И именно первая из названных составляющих является наиболее важной и одновременно противоречивой по своему содержанию, а значит любые разработки в названной области имеют несомненное теоретическое и прикладное значение.

Анализ автореферата диссертации В.А. Бетхер «Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект)» позволяет утверждать, что работе присуще свойство системности, о чем свидетельствует непротиворечивость вынесенных на защиту положений, их взаимосвязанность, взаимообусловленность.

Представляется методологически верным подход диссертанта, в рамках которого дифференцируются: а) самовольные действия по первоначальному созданию объекта недвижимости (самовольное строительство); б) самовольные действия по изменению уже существующих объектов недвижимости.

Следует согласиться с автором в том, что необходимо выделять действия по изменению объектов недвижимости, требующие контроля со стороны органов власти и не требующие такого контроля. При этом диссертант совершенно обоснованно полагает, что разрешительный порядок уместен и должен быть оставлен лишь в

отношении тех действий по изменению объектов недвижимости, которые могут повлечь нарушение прав и охраняемых законных интересов других лиц и публично-правовых образований.

Заслуживает поддержки предложение о введении административного порядка легализации самовольных построек с возложением соответствующих функций на те же органы, которые вводят вновь созданные объекты недвижимости в эксплуатацию в законном порядке. Так же обосновано утверждение, что административный порядок должен преобладать во всех случаях, когда самовольный застройщик обладает земельным участком на каком-либо праве, допускающем такое строительство, включая право аренды.

Работе присущи многие другие достоинства, вместе с тем, как в любом творческом исследовании в ней имеются отдельные недостатки и неточности.

1. Самовольное изменение функционального назначения помещений, относимое диссертантом к числу самовольных действий по изменению объекта недвижимости, хотя и может служить объектом анализируемого исследования, но является поступком особой правовой природы, вызывающим изменения не объекта материального мира (объекта прав), а режима его использования.

Положение первое, выносимое на защиту, завершается значимым выводом: *«Исходя из выделенных видов самовольных действий объекты недвижимости, созданные или изменённые с нарушением закона, можно классифицировать на: а) самовольно возведённый объект недвижимости; б) самовольно реконструированный объект недвижимости; в) самовольно переустроенное и (или) перепланированное помещение; г) помещение, чьё функциональное назначение самовольно изменено»* (с. 8 автореферата).

Относительно такого подхода имеются возражения теоретического и практического порядка.

Полагаю, что, выделяя категорию «г» (помещение, чье функциональное назначение самовольно изменено), автор допускает неоправданное упрощение. Меняется не само помещение, то есть не физические свойства недвижимости, а характер его использования, то есть поведенческая стратегия ряда лиц, использующих полезные свойства объекта. Иными словами, заданный диссертантом критерий классификации (а он в отличии от типологии всегда должен быть один) оказывается не выдержанным.

Лишь некоторые идеи о последствиях самовольного изменения объектов недвижимости могут быть заимствованы при конструировании норм о самовольном изменении функционального назначения помещений. Однако в целом следует считать, что соответствующее поведение относится к иной категории

правонарушающих действий, влекущих, как правило, менее жесткие экономические санкции.

2. Предложение автора назвать 222 ГК РФ «Самовольное строительство объекта недвижимости и его последствия» не соответствует важному постулату учения о категориях объектов гражданских прав, положенного в основу кодифицированного гражданского закона.

Анализируя юридические последствия самовольного изменения объекта недвижимости, диссертант пишет: «В этой связи ст. 222 ГК РФ требует изменения в части своего названия и содержания на «Самовольное строительство объекта недвижимости и его последствия», имея в виду под самовольным строительством не только действия по первоначальному созданию объекта недвижимости, но и его реконструкции» (С. 21 автореферата).

Предлагаемое название статьи входит в конфликт с подходом законодателя к категорированию объектов гражданских прав, базирующимся на постулате о существовании у объекта недвижимости двух признаков: физического – неразрывной связи с землей (земельным участком), и юридического – первичного укрепления права на объект путем совершения записи в реестре.

Конечно, из такого подхода следует ряд парадоксов и злоупотреблений, в том числе, сознательный отказ фактических владельцев законно возведенных зданий от регистрации права собственности. Однако это не означает, что имеющийся в науке спор о том, что есть недвижимость, следует переносить на страницы законодательных актов.

Уже из первоначальной редакции ст. 222 ГК РФ следовало, что не каждая самовольная постройка может стать объектом недвижимости. С течением времени условия легализации только ужесточались, более того, законодатель даже счел возможным предусмотреть административный порядок сноса. При таких обстоятельствах следует сделать вывод, что говорить о «самовольном строительстве объекта недвижимости» в названии статьи, по меньшей мере, не совсем точно.

Приведенные замечания являются дискуссионными и не умаляют отраженных выше достоинств работы.

Содержание автореферата свидетельствует о том, что исследование соответствует требованиям, предъявляемым к диссертационным работам на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право; является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей значение для развития юриспруденции (гражданского права).

4

Анализ автореферата диссертации позволяет сделать вывод, что работа отвечает требованиям ч. 2 п. 9 и п.п. 10, 11 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а ее оформление – приложению № 3 к Положению о совете по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, утвержденному приказом Минобрнауки России от 13 января 2014 г. № 7.

Таким образом, автор работы – Бетхер Вера Андреевна – заслуживает присуждения искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Доктор юридических наук
(специальность 12.00.03 – Гражданское право;
предпринимательское право; семейное право;
международное частное право),
доцент, подполковник полиции в отставке

13.05.2016

Владимир Анатольевич Болдырев

Адрес: Российская Федерация, 644119, г. Омск, ул. Перелёта, д. 20, кв. 137

тел. 8-913-967-92-53

Электронная почта: vabold@mail.ru

Я, Болдырев В.А., даю свое согласие на включение своих персональных данных в документы, связанные с защитой диссертации В.А. Бетхер (работой диссертационного совета), и их дальнейшую обработку.

Владимир Анатольевич Болдырев



Город Омск Омской области.

Тринадцатого мая две тысячи шестнадцатого года.

Я, Криворчук Игорь Михайлович, нотариус нотариального округа город Омск Омской области, свидетельствую подлинность подписи гр. Болдырева Владимира Анатольевича, которая сделана в моем присутствии. Личность подписавшего документ установлена.

Зарегистрировано в реестре за № 6-3099.

Взыскано по тарифу: 100 руб. 00 коп.



Нотариус

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.М. Криворчук".