

*В диссертационный совет Д 212.267.02
на базе ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский
Томский государственный университет»
634050, г. Томск, пр. Ленина, 36*

ОТЗЫВ

на автореферат диссертации

Бетхер Веры Андреевны

на тему **«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

В настоящее время достаточно широкое распространение получило самовольное строительство, что можно объяснить множеством причин, в том числе, отсутствием должной правовой регламентации в сфере градостроительства и землепользования, нестабильностью законодательства, наличием множества административных барьеров при получении разрешительной документации. Появилось достаточно большое количество самовольных построек и других измененных объектов, правовой режим которых подпадает под правовое регулирование самовольных построек, в том же время единственная статья в ГК РФ, регулирующая эти отношения, - ст. 222 – претерпела очередные изменения в 2015 году, которые требуют своего исследования. Судебная практика по данной категории дел является достаточно противоречивой и непредсказуемой. Все это в совокупности подчеркивает актуальность избранной автором темы диссертационной работы.

Автор поставила перед собой цель определить понятие и содержание действий, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости; выявление теоретических и практических проблем, возникающих при самовольном создании или изменении объектов недвижимости и участия их в гражданском обороте, их комплексный анализ и выработку на его основе конкретных рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в исследуемой сфере. Для достижения указанной цели были поставлены достаточно многочисленные и сложные задачи, к числу которых Бетхер В.А. отнесла определение понятий самовольных действий, определение правовой природы самовольной постройки, рассмотрение различных вариантов легализации самовольно возведенных объектов недвижимости и другие. Представляется, что автору удалось достичь поставленной цели и решить намеченные задачи.

Автор предприняла попытку провести комплексный анализ гражданско-правовых проблем, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости, начиная с исследования самовольных действий, направленных на создание или изменение объектов недвижимости, завершив работу исследованием проблем, связанных с легализацией и включением таких объектов в гражданский оборот. Структура работы представляется достаточно логичной, поскольку позволила автору провести комплексное исследование проблем, связанных с самовольным созданием и (или) изменением объектов недвижимости.

Положения и выводы, содержащиеся в работе, достаточно обоснованы и заслуживают внимания, к числу таковых следует отнести классификацию видов самовольных действий по созданию или изменению недвижимых вещей, а также классификацию объектов недвижимости, созданных или измененных с нарушением закона; установление юридического состава, при наступлении которого вновь созданный объект может быть отнесен к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона; обоснование необходимости применения внесудебного порядка легализации

самовольно возведенных объектов недвижимости. Заслуживает поддержки сам авторский подход исследования, при котором рассматриваются отдельно действия по строительству объекта недвижимости и сам объект, полученный в результате совершения таким лицом действий.

Судя по автореферату, диссертационная работа характеризуется научной новизной, следует согласиться с большинством положений, выносимых на защиту, которые весьма оригинальны, самостоятельны и носят творческий характер.

Предложения автора по совершенствованию законодательства достаточно аргументированы и весьма интересны, в частности, предлагаемые изменения в ст. 222 ГК РФ о терминологическом изменении объектов, а также о внесении изменений в части указания на судебный порядок рассмотрения требования о сносе: указание на субъектов, которые вправе обратиться в суд с требованием о сносе самовольной постройки; указания на субъекта, к которому можно предъявить такое требование, - фактического владельца самовольной постройки; возможность оспаривания в судебном порядке решения административного органа о сносе самовольной постройки; предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс, Градостроительный кодекс (с. 20 автореферата).

Однако, несмотря на научную новизну, теоретическую и практическую ценность основных выводов, сделанных автором, в обсуждаемом автореферате диссертации имеются отдельные спорные положения, которые могли бы стать предметом научной дискуссии при защите диссертации.

1. Представляется, что автором во втором положении, выносимом на защиту, допущено противоречие, когда утверждается, что самовольная постройка рассматривается как вещь, которая становится объектом гражданских прав после признания права собственности на нее, либо не становится в случае принятия решения о ее сносе (положение № 2, с. 8). Следует не забывать, что вещи - это объекты гражданского права (ст. 128 ГК РФ), и нельзя быть вещью, не будучи объектом гражданского права.

Поэтому в правовом смысле нелегализованная самовольная постройка не является вещью. Кроме того, с нашей точки зрения, неверным является утверждение автора, содержащееся на с. 14 автореферата, о том, что самовольная постройка не является вещью с позиции собственника земельного участка, но с позиции лица, который осуществил самовольное строительство, самовольная постройка должна признаваться объектом такого права, т.е. самостоятельной вещью. Представляется, что это объективная категория, которая не зависит от восприятия или мнения конкретных субъектов.

2. На с. 4 автореферата Бетхер В.А. отмечает, что многие из преобразованных недвижимых вещей оказываются измененными в нарушение требований закона, приобретая неопределенный правовой режим. Представляется, что это не так, правовой режим этих объектов закреплён в законодательстве, другой вопрос, что он не таков, на какой рассчитывали субъекты, внося эти изменения.

3. В положении пятом Бетхер В.А. обосновывает, что в случае отсутствия вины лица, фактически владеющего самовольной постройкой, в возведении последней, снос постройки нужно рассматривать как риск несения таким лицом неблагоприятных последствий, связанных с нахождением самовольной постройки в гражданском обороте (с.с. 8-9). Представляется, что здесь необходимо дополнительное разъяснение, что же понимается под виной такого лица. К сожалению, в тексте автореферата этого нет.

Подводя итог оценки проведённого диссертационного исследования, следует прийти к выводу, что названные замечания носят частный характер. Они не влияют на общее положительное впечатление от автореферата и могут явиться предметом научной дискуссии при защите диссертации.

Результаты исследования автором апробированы в полной мере, по теме диссертации опубликованы 25 работ, отражающие суть исследования, в том числе – 11 в рецензируемых ВАК РФ научных журналах.

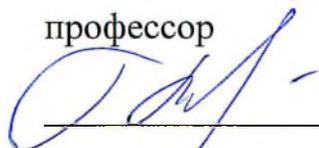
Диссертация Бетхер Веры Андреевны на тему «Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект)», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук, соответствует требованиям, предъявляемым Положением о порядке присуждения учёных степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а её автор заслуживает присвоения учёной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Профессор кафедры административного
и таможенного права Владивостокского филиала
государственного казенного образовательного
учреждения высшего образования

«Российская таможенная академия», г. Владивосток

доктор юридических наук (специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право),

профессор



Шевченко Галина Николаевна

26 мая 2016 года.

Почтовый адрес: 690034, г. Владивосток, ул. Стрелковая, 16в.

ПОДПИСЬ Шевченко Галины Николаевны заверяю.

Копия Р.И. Шевченко заверено.
Ткачев С.И.
26.05.2016
Шевченко В.И. Бардушкин

