

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**

Споры, связанные с самовольными постройками, к числу которых относятся и иски о признании права собственности на такие постройки, об их сносе, равно как и споры, связанные с самовольно преобразованными объектами недвижимости, в первую очередь, самовольно реконструированными, остаются весьма распространённой и многочисленной категорией споров в практике арбитражных судов. При этом современное законодательство, регламентирующее порядок законного создания и (или) изменения объектов недвижимости, а также последствия самовольного совершения лицом указанных действий, содержит множество противоречий и пробелов, что создает определённые трудности в правоприменении. Несмотря на наличие нескольких руководящих разъяснений высших судебных органов, увидевших свет в 2010 г. (Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; информационное письмо Президиума ВАС РФ от 9

декабря 2010 г. № 143 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации») и 2014 г. («Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 г.), посвящённых рассматриваемой проблематике, не все из имеющихся вопросов сняты с повестки дня. Внесенные в 2015 году изменения в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, к сожалению, также не пролили свет на ряд проблемных вопросов, возникающих в соответствующей сфере правоприменения. В этой связи тема диссертационного исследования В.А. Бетхер является актуальной.

Как можно судить по автореферату, диссертационное исследование обладает необходимыми элементами научной новизны. Диссертант обосновывает, что вновь возведённый объект может быть отнесён к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона (то есть одновременно попадать под правовой режим самовольной постройки и недвижимой вещи), при наступлении совокупности ряда юридических фактов (с. 8 автореферата); предлагает установить гражданско-правовые последствия в отношении совершения самовольных действий, изменяющих любой объект недвижимости, которые по законодательству должны осуществляться в разрешительном порядке, поскольку отсутствие закрепления таких последствий в действующем законодательстве нивелирует необходимость получения разрешений на осуществление данных действий (с.с. 9, 10 автореферата).

Анализируя имеющуюся литературу, автор работы приходит к правильному выводу о том, что предлагаемые в доктрине иные понятия «реконструкции», «перепланировки», «переустройства» вносят некую ясность в наполнение данных понятий с юридической точки зрения, однако не учитывают практические затруднения, возникающие с определением характера и объёма строительных работ, осуществляемых с объектом

недвижимости, в связи с чем необходимо выделять в целом действия по изменению объекта недвижимости, требующие контроля со стороны государства или муниципалитета в лице уполномоченных органов (в виде получения разрешения на их осуществление, последующей приёмки работ) и не требующие такого контроля (с. 19 автореферата), предлагая в связи с этим новый термин «изменение» объекта недвижимости, объединяющий указанные действия.

Диссертантом сделаны и другие заслуживающие внимания предложения: аргументировано недопущение сноса объекта недвижимости, признанного впоследствии самовольной постройкой, в отсутствие вины застройщика (при соблюдении ряда условий) (с.с. 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, в т.ч. в административном порядке (также при соблюдении ряда условий). (с. 9 автореферата), способные повысить эффективность соответствующих норм, положительно повлиять на практику правоприменения

Все положения, выносимые на защиту, логически выверены и аргументированы. Заслуживают одобрения и имеющиеся в работе исторический и сравнительный аспекты исследования.

Вместе с тем в работе предложена классификация самовольных действий в сфере создания либо изменения объектов недвижимости, на основе которой также предложена классификация объектов недвижимости, созданных или изменённых с нарушением закона (с. 8 автореферата). При этом не совсем понятна практическая значимость указанных классификаций.

Вышеизложенное замечание не умаляет достоинств диссертационного исследования и не носит принципиального характера. При этом с большой долей вероятности можно предположить, что в самой работе более подробно

аргументирована необходимость выделения видов самовольных действий и самовольно созданных или преобразованных объектов недвижимости.

Представленный к рецензии автореферат в полной мере соответствует п. 25 Положения о присуждении учёных степеней (утв. постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842 «О порядке присуждения учёных степеней»), т.е. в автореферате изложены и достаточно аргументированы основные идеи и выводы диссертации, а 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.

И.О. председателя Восьмого арбитражного
апелляционного суда,
кандидат юридических наук
(специальность 12.00.09 –
Уголовный процесс, криминалистика;
оперативно-розыскная деятельность)



Дмитрий Геннадьевич Рожков

«10» мая 2016 г.

Восьмой арбитражный апелляционный суд
644024, г. Омск, ул. 10 Лет Октября, 42
тел: +7 (3812) 37-26-22
e-mail: info@8aas.arbitr.ru; http://8aas.arbitr.ru/

ПОДПИСЬ Дмитрия Геннадьевича Рожкова заверяю:

Начальник отдела кадров
и государственной службы
Восьмого арбитражного
апелляционного суда



Лариса Николаевна Кичигина