

## **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**

Актуальность темы не вызывает сомнений. Масштабы самовольного строительства в современной России общеизвестны, количество исков о признании права собственности на самовольные постройки не уменьшается год от года, равно как исков о сносе самовольных построек. Остро стоит вопрос самовольного строительства и в практике органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Являясь органом, уполномоченным государством на регистрацию права собственности, в том числе и на вновь возведённые объекты недвижимости, Росреестр обеспечивает законность совершаемых регистрационных действий, что предполагает и проверку отсутствия признаков самовольного строительства, а это, исходя из действующей системы законодательства в этой сфере, не всегда возможно, более того, в случаях регистрации права в упрощенном порядке отдельные признаки самовольного строительства и не должны проверяться. В силу чего наличие государственной регистрации права собственности не является безусловным доказательством невозможности квалификации объекта как самовольной постройки. Отдельно следует обозначить и проблемы обращения на государственную регистрацию прав в отношении объектов самовольно перепланированных, переустроенных, реконструированных. При всей сложности проблематики практически единственной нормой, регулирующей эти отношения является ст. 222 Гражданского кодекса РФ, редактирование которой принципиально не отразилось на правоприменительной практике. Не способствовали

существенной стабилизации этих отношений и многочисленные акты высших судебных инстанций. В силу названных причин научное осмысление самовольности в сфере создания и изменения объектов недвижимости необходимо.

Автору удалось обобщить в рамках работы весь комплекс проблем, возникающих в связи с самовольными действиями при создании и изменении объектов недвижимости, и предложить заслуживающие одобрения выводы и предложения, направленные на стабилизацию отношений в этой сфере.

Проведенное исследование позволило автору сформулировать ряд заслуживающих одобрения теоретических выводов: о классификации самовольных действий и самовольных объектов (положение № 1, выносимое на защиту); об отнесении вновь возведённого объекта к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона (то есть одновременно попадающим под правовой режим самовольной постройки и недвижимой вещи), при наступлении совокупности определенных юридических фактов (положение № 2, выносимое на защиту).

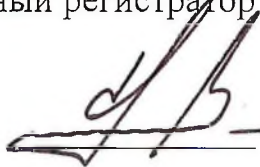
Положительно следует оценить и предлагаемые автором практические меры, направленные на стабилизацию отношений, возникающих в связи с самовольным строительством. В частности, предложение о предоставлении собственникам объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае длительного (15 лет и более) срока существования таких объектов, возможности их легализации (в течение устанавливаемого законодателем срока) (положение № 7, выносимое на защиту); о закреплении на законодательном уровне административного порядка легализации с возложением соответствующих функций на те же органы, которые вводят вновь созданные объекты недвижимости в эксплуатацию в законном порядке (положение № 6, выносимое на защиту) и другие.

В целом, проведенное автором исследование отличается высоким теоретическим уровнем, сформулированные выводы и предложения

аргументированы и обоснованы, могут быть использованы как в дальнейших научных разработках проблематики, так и нормотворческой деятельности.

Автореферат свидетельствует о том, что диссертационное исследование имеет значительную научную и практическую ценность, является законченной научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих значение для развития науки гражданского права. Автор работы, Бетхер Вера Андреевна, заслуживает присвоения искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Руководитель Управления Росреестра  
по Омской области –  
главный государственный регистратор  
Омской области



Сергей Александрович Чаплин

«04» 05 2016 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области; 644007, г. Омск, ул. Орджоникидзе, д. 56; тел: (3812) 24-32-10; e-mail: 55\_upr@rosreestr.ru; <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-omskoy-oblasti/>

ПОДПИСЬ С.А. Чаплина заверяю: *Врио начальника отдела государственной службы и кадастра Управления Росреестра по Омской области Мельникова Мария Владимировна*

