

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 ученой степени кандидата юридических  
наук по специальности 12.00.03 - Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право**

Создание или изменение объектов недвижимости в России сталкивается с современными строительными реалиями: явно устаревшим техническим и несовершенным правовым регулированием, непрозрачностью публичных режимов земельных участков, значительными административными препонами и др. В рейтинге Doing Business за 2012 год Россия по последнему показателю занимает 178-е место из 183. В Москве процесс получения разрешения требует 47 согласований в срок 392 дня. Для сравнения данные лидеров рейтинга по этому показателю Гонконга и Китая иные - требуется 6 согласований и 67 дней. В таких условиях неизбежны самовольные действия в сфере строительства и преобразования недвижимого имущества. Чрезвычайно важен выбор «золотой середины» - разработка такого гражданско-правового механизма, который, с одной стороны, будет эффективно препятствовать совершению правонарушений в строительной сфере, и с другой стороны, обеспечит путем легализации самовольного строительства или изменения недвижимого имущества потребности экономики и интересы добросовестных участников.

Между тем действующее законодательство не обеспечивает баланс частных и публичных интересов. В цивилистической доктрине при обилии

работ, в которых исследуются вопросы самовольного создания либо изменения объектов недвижимости, комплексный анализ таких отношений отсутствует. Как следствие, до сих пор не сформирована стройная концепция реформирования законодательства в рассматриваемой сфере, что, конечно, не способствует единообразию правоприменительной практики. В этой связи актуальность темы диссертационного исследования В.А. Бетхер бесспорна.

Содержание автореферата позволяет сделать вывод о том, что цели и задачи диссертационного исследования достигнуты. Автор ставит перед собой цель определить понятие и содержание действий, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости; выявить теоретические и практические проблемы, возникающие при этом, их комплексный анализ и выработка на его основе конкретных рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в исследуемой области.

Для достижения указанных целей диссертант сначала изучает генезис и становление норм о самовольной застройке в России, затем анализирует гражданское законодательство о последствиях самовольного создания или изменения объектов недвижимости в зарубежных странах. Далее он обращается к правовой характеристике самовольных действий и природе самовольной застройки, а также к анализу юридических последствий самовольного создания объектов недвижимости и предложению вариантов легализации самовольно возведённых объектов недвижимости. Завершает работу комплексный анализ самовольных действий по изменению (преобразованию) объектов недвижимости.

Теоретическая значимость исследования состоит в том, что впервые на доктринальном уровне: *во-первых*, проведено комплексное исследование и раскрыто содержание самовольных действий, связанных не только с созданием, но и с изменением объектов недвижимости; в том числе предложено систематизировать самовольные действия и их результаты по

определённым классификационным основаниям; *во-вторых*, предложено рассматривать отдельно самовольные действия по созданию или изменению объектов недвижимости и результаты таких действий в виде самовольных построек или самовольно преобразованных объектов. Такой подход, как совершенно верно отмечает автор, позволяет соблюсти труднодостижимый баланс частных и публичных интересов: с одной стороны, недопущение в гражданский оборот объекта недвижимости, созданного с нарушением требований закона, с другой, – привлечение владельца самовольной постройки к ответственности за незаконное строительство лишь при наличии в его действиях состава правонарушения.

Все положения, выносимые на защиту, обладают научной новизной, обоснованы и достоверны и являются несомненной заслугой В.А. Бетхер. Значительным достоинством работы является огромный пласт изученных материалов опубликованной судебной практики, а также не опубликованной (более 400 дел) за 2006–2015 гг.

Наиболее существенными и заслуживающими поддержки видятся следующие значимые научные положения:

1) определение сущности самовольных действий и выделение критериев их классификации (С. 8, 9, 12, 13, 19 и др.);

2) вывод о двойственной сущности отношений, возникающих при самовольной застройке (положение 2 - с. 8). Заслугой автора является последовательная и логичная связь данного вывода с другими основными положениями, допускающими легализацию самовольной постройки при отсутствии правонарушения, в том числе вины, а также нарушения прав и интересов других лиц либо угрозы такого нарушения (положение 4 – с. 8; положение 5 – с. 8-9; положение 7 – с. 9);

3) вывод о закреплении для всех самовольных действий, изменяющих любой объект недвижимости, которые по законодательству должны осуществляться в разрешительном порядке, таких же гражданско-правовых

последствий, какие установлены для самовольных переустройств и (или) перепланировок жилых помещений (с. 20);

4) выявление совокупности юридических фактов, образующих сложный юридический состав, при наступлении которых вновь созданный объект может быть отнесён к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона. Выделение данного юридического состава имеет не только теоретическое, но и практическое значение, поскольку влечёт возможность применения разного рода механизмов, заложенных в ст. 222 ГК РФ: снос незаконно возведённого объекта либо введение его в гражданский оборот после легализации и др.

Предложенные автором меры по совершенствованию действующего законодательства соответствуют потребностям правоприменительной практики, к которым, прежде всего, относятся предложения о необходимости внесения изменений в ст. 222 ГК РФ (с. 16, 17 и др.); о необходимости закрепления административного порядка легализации самовольных построек (с. 17); о предоставлении «амнистии» для владельцев объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случае длительного (15 лет и более) существования таких объектов при условии, что сохранение объекта не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (с. 18); о дополнении ст. 51 Градостроительного кодекса РФ (с. 21) и т.д.

Вместе с тем содержание автореферата диссертации В.А. Бетхер позволяет отметить не раскрытые в автореферате моменты:

1) на с. 17 утверждается, что в доктрине остаётся открытым вопрос *об основаниях* возложения на фактического владельца самовольной постройки, не являющегося её застройщиком, ответственности за самовольное строительство. Автор полагает, что в рассматриваемой ситуации уместно «вести речь не о вине владельца постройки в несоблюдении требований закона при строительстве объекта недвижимости,

а о риске несения им неблагоприятных последствий, связанных с нахождением самовольной постройки в гражданском обороте». Желательно уточнить: а) рассматривает ли автор риск владельца в качестве основания (условия) его ответственности; б) если это ответственность владельца, то можно ли её считать ещё одним установленным законом случаем ответственности независимо от вины.

2) На с. 18 автореферата В.А. Бетхер совершенно справедливо отмечено, что при регулировании реконструкции, капитального ремонта, переустройства, переоборудования, перепланировки и т.п. законодатель использует различный понятийный аппарат и вкладывает различное содержание в наполнение названных понятий. Однако в автореферате не названы критерии разграничения данных понятий. Желательны пояснения по данному вопросу.

Указанные пожелания не влияют на значимость и общую положительную оценку работы. Они не умаляют достоинств диссертационного исследования и не носят принципиального характера. Можно предположить, что ознакомление с текстом самой диссертации сняло бы эти вопросы. Автореферат диссертации, а также 25 опубликованных статей, в том числе 11 статей в журналах, включённых в Перечень российских рецензируемых научных журналов, содержат основные положения проведенного исследования.

Основные выводы и положения диссертации отражены в положениях, выносимых на защиту, и публикациях, которые подчеркивают творческий авторский подход к решению выявленных научных проблем.

Теоретические обобщения, полезные практические предложения и рекомендации могут быть использованы в процессе дальнейшего совершенствовании отечественного гражданского законодательства в части регулирования отношений по самовольному созданию и (или) изменению объектов недвижимости, что само по себе существенно повышает ценность проведенного исследования.

Таким образом, диссертационная работа В.А. Бетхер «Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект)» полностью соответствует Положению о присуждении ученых степеней (утв. постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842 «О порядке присуждения ученых степеней»), а ее автор - Бетхер Вера Андреевна - заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Заведующая кафедрой гражданского права  
Института философии и права федерального  
государственного автономного образовательного  
учреждения высшего образования «Новосибирский  
национальный исследовательский государственный  
университет»

доктор юридических наук  
(12.00.03 - Гражданское право;  
предпринимательское право;  
семейное право;  
международное частное право),  
доцент



Шепель Тамара Викторовна

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Новосибирский национальный исследовательский  
государственный университет», 630090, г. Новосибирск, ул. Пирогова, д. 1,  
тел. 8 (383) 363-42-54, <http://www.nsu.ru>, e-mail: [urfakngu@yandex.ru](mailto:urfakngu@yandex.ru)

«6» мая 2016 г.

Подпись Т.В. Шепель заверяю  
Начальник Управления кадров  
университета



Любовь Юрьевна Бельых