

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**

Социально – экономические преобразования, происходящие в нашей стране с 90-х годов прошлого столетия, привели как к массовому строительству новых объектов недвижимости, так и изменению уже существующих. При этом нормы, регламентирующие процесс законного создания или изменения объектов недвижимости, представляют собой огромный нормативный пласт, разбросанный по кодифицированным актам (Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ) и многочисленным иным федеральным законам. Неудивительно, что в связи с этим многие из вновь возведённых либо преобразованных объектов недвижимости оказались созданными (изменёнными) с нарушением требований закона, и, в конечном итоге, попали под правовой режим самовольных построек (С. 3 автореферата). Как следствие, увеличилось число судебных споров, связанных с самовольными постройками, самовольно изменёнными (преобразованными) объектами недвижимости. Между тем обширная правоприменительная практика по вопросам квалификации самовольного создания и (или) изменения объектов недвижимости, последствий подобных действий является весьма противоречивой и несогласованной. Всё вышеизложенное подтверждает актуальность выбранной диссертантом темы исследования.

Автором всесторонне и глубоко проанализированы проблемы, связанные с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости. Впервые в науке гражданского права диссертантом

предпринята попытка комплексного исследования самовольных действий, направленных на создание или изменение объектов недвижимости. В.А. Бетхер достоверно подходит к пониманию природы самовольной постройки через характер самовольной деятельности, направленной на создание таких объектов. Более того, по содержанию работы автор последовательно исследует существо самовольных действий (как по созданию, так и изменению объектов недвижимости), что позволило ей сформулировать авторское определение самовольных действий, отличающееся должной степенью достоверности.

Думается, сделанные диссертантом предложения будут способствовать более эффективному применению норм, регулирующих последствия самовольного создания или изменения объектов недвижимости. Более того, как следует из автореферата, В.А. Бетхер, исходя из предпринятой попытки комплексного анализа рассматриваемых самовольных действий, сделаны предложения и по комплексному изменению законодательства в соответствующей сфере, что не может быть расценено иначе как позитивно.

В целом, положительно оценивая по автореферату проведенное диссертационное исследование, следует отметить, что некоторые положения носят дискуссионный характер.

Так, например, автор предлагает определённым образом классифицировать самовольные действия по созданию или изменению объектов недвижимости (С. 8 автореферата). Вместе с тем в автореферате имеется лишь краткое обоснование практической значимости предложенных классификаций (С. 13, 14 автореферата). Надеемся, что более подробное разъяснение имеется в тексте диссертационного исследования.

Кроме того, автор обосновывает целесообразность предоставления 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) при условии, что сохранение объекта не нарушает права и охраняемые интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (С. 9 автореферата). Между тем, соглашаясь с практической значимостью такого предложения, хотелось бы получить его обоснование с точки зрения последних изменений, внесённых в ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, направленных на ужесточение подхода законодателя к самовольному строительству.

Изложенные замечания, однако, не влияют на глубокую разработанность темы и высокий научный уровень диссертационного исследования.

Полагаем, что 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.

Отзыв подготовлен заведующей кафедрой гражданского права и процесса Новосибирского государственного технического университета, кандидатом юридических наук (специальность 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), доцентом Рахваловой Мариной Николаевной, обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права и процесса юридического факультета Новосибирского государственного технического университета (протокол № 8 от 11.04.2016).

Заведующая кафедрой  
гражданского права и процесса  
Новосибирского государственного  
технического университета  
кандидат юридических наук  
(12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право),  
доцент

Марина Николаевна Рахвалова

«11» апреля 2016 г.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Новосибирский государственный технический университет», 630073, г. Новосибирск, пр-т К. Маркса, 20, тел. (383) 346-50-01, <http://ngtu.pф>, e-mail: [rector@nstu.ru](mailto:rector@nstu.ru).

ПОДПИСЬ М.Н. Рахваловой заверяю:

Проректор по научной работе  
Новосибирского государственного  
технического университета



Алексей Геннадьевич Вострецов