

**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**

Как следует из автореферата, диссертация В.А. Бетхер посвящена исследованию проблем, связанных с правовым режимом самовольных построек. Широкая распространенность самовольных построек, значительные имущественные вложения, связанные с их возведением, правовая неопределенность режима самовольной постройки и отсутствие единообразия подходов к данному правовому явлению, как в науке, так и в судебной практике, свидетельствуют о несомненной актуальности диссертационного исследования.

Диссертационный труд имеет четкую и логически обоснованную структуру, обеспечивающую последовательное и глубокое раскрытие заявленной темы.

В работе автор ставит перед собой цели определения понятия и содержания действий, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимости, выявление теоретических и практических проблем, возникающих при самовольном создании или изменении объектов недвижимости и их участии в гражданском обороте, их комплексный анализ и выработка конкретных рекомендаций по совершенствованию законодательства и правоприменительной практики в рассматриваемой области. Комплексность проводимого исследования и примененный в работе собственный подход, предполагающий отдельное рассмотрение самовольных действий по созданию или изменению объектов недвижимости и результатов таких действий, свидетельствуют о научной новизне труда.

Для достижения указанных целей диссертант решает целый ряд исследовательских задач, в том числе, анализ правовой природы самовольной постройки, понятия самовольных действий, изучение юридических последствий самовольного создания и изменения объектов недвижимости. Особое внимание автором уделено решению задач, связанных с рассмотрением вариантов легализации самовольно возведенных объектов.

Решение поставленных задач осуществляется автором путем грамотного сочетания общенаучного диалектического метода познания, составляющего

методологическую основу исследования, и иных общенаучных и частнонаучных методов познания, а также различных приемов толкования правовых норм. Эмпирическую основу научной работы составили не только разъяснения высших судебных инстанций, но и материалы судебной практики арбитражных судов и судов общей юрисдикции (более 400 дел) за период с 2006 по 2015 гг.

Судя по автореферату, в работе проведен глубокий анализ самовольных действий по возведению и изменению объектов недвижимости, в результате проведения которого делается верный вывод о том, что в основе самовольности в рассматриваемой сфере лежит отсутствие необходимых разрешений (с. 8), а также предлагается классификация самовольных действий и объектов недвижимости, созданных или измененных с нарушением закона (с. 13-14).

Диссертантом подробно исследуется правовая природа самовольной постройки и аргументируется, что сложившиеся подходы к определению правовой природы самовольной постройки отражают двойственную сущность возникающих отношений: самовольная постройка рассматривается как правонарушение или еще и как возможное основание возникновения права собственности (с. 2, 14). Заслуживает внимания вывод автора о том, что самовольно возведенный объект может быть отнесен к объектам недвижимости, созданным с нарушением требований закона, при наступлении сложного юридического состава (с. 15).

Интересными и практически значимыми представляются выдвигаемые и обосновываемые В.А. Бетхер предложения о том, что в некоторых, строго регламентированных ситуациях, снос самовольной постройки должен осуществляться только в исключительных случаях. Так, если объект недвижимости оказался во владении лица в результате его возмездного добросовестного приобретения и одновременно с этим на момент совершения сделки право на объект было зарегистрировано в установленном порядке, допускать снос такого объекта необходимо только тогда, когда сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу такого нарушения (с. 9). Заслуживают одобрения законотворческие инициативы автора об урегулировании процедуры сноса самовольных построек: установление судебного порядка сноса, определение круга субъектов, имеющих право обратиться в суд с требованием о сносе, указание на субъекта, к которому предъявляется такое требование (с. 17).

Особое внимание в работе уделено исследованию самовольных действий по изменению объекта недвижимости и юридических последствий такого изменения (с. 18-21). Весьма интересным видится вывод диссертанта о необходимости выделять на уровне закона действия по изменению объекта недвижимости, требующие контроля со стороны уполномоченных государственных или муниципальных органов, и не требующие такого контроля (с. 19). Разрешительный порядок, по мнению автора, уместен и должен быть оставлен лишь в отношении тех действий по изменению объекта недвижимости, которые могут повлечь нарушение прав и законных интересов других лиц. Несмотря на сложность формулирования перечня видов работ, требующих разрешения, его практическое значение трудно переоценить.

В научном труде детально прорабатываются юридические последствия самовольного изменения объекта недвижимости и делается вывод о том, что гражданско-правовые последствия такого изменения устанавливаются законодателем только в отношении переустройств и (или) перепланировок жилых помещений. Между тем, определение таких последствий необходимо и в

отношении иных объектов недвижимости. Диссертантом справедливо делается вывод о том, что для правильного определения правовых последствий осуществления самовольных действий по изменению объекта недвижимости, за основу следует брать решение вопроса о праве собственности на преобразованный объект недвижимости (с. 20).

Заслуживают поддержки предложения автора о внесении изменений и дополнений в различные нормативно-правовые акты гражданского, жилищного и градостроительного законодательства с целью определения последствий самовольного изменения объектов недвижимости, устанавливающие возможность внесудебного согласования самовольных действий, путем сохранения помещения в измененном состоянии в случае, если в результате самовольных действий не изменены пространственные границы помещения и не нарушаются права и законные интересы граждан, не создается угроза их жизни или здоровью (с. 9-10, с. 20-21). При изменении пространственных границ помещения в результате самовольных действий внесудебный порядок согласования, как верно отмечает автор, применяться не может.

Аргументированным также представляется и вывод диссертанта о необходимости внесения изменений в ст. 222 Гражданского кодекса РФ, в результате которого под самовольным строительством должны пониматься не только действия по созданию объекта недвижимости, но по и его реконструкции (с. 21).

Наконец, не вызывает возражений стремление автора к устранению правовой неопределенности в отношении режима существующих физически, но не являющихся объектом гражданского оборота, самовольно возведенных строений. В работе предлагается устранить эту неопределенность путем предоставления временной «своего рода амнистии» для владельцев объектов недвижимости, самовольно созданных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности в случае длительного срока их существования (15 и более лет) и при условии, что это не нарушает права и законные интересы других лиц, и если не создается угроза жизни или здоровью граждан (с. 9, 18).

В связи с изложенным, в рамках научной дискуссии хотелось бы задать диссертанту следующий вопрос: как будут согласовываться правила проведения такой амнистии с правилами, установленными в ст. 234 Гражданского кодекса РФ о приобретательной давности и предполагается ли в качестве одного из условий проведения такой амнистии использование критерия добросовестности владения?

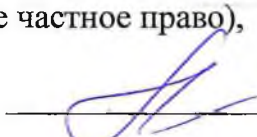
Изложенный вопрос не умаляет высокой положительной оценки работы Веры Андреевны Бетхер. Как видно из автореферата, научное исследование отражает положения и выводы, направленные на осуществление комплексного анализа гражданско-правовых проблем, связанных с самовольным созданием или изменением объектов недвижимого имущества. При этом научный труд В.А. Бетхер носит не только теоретический, но и прикладной характер: в нем содержатся конкретные предложения о внесении изменений в действующие нормативно-правовые акты (Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ и др.), направленные на устранение пробелов правового регулирования и решающие насущные проблемы правоприменения в рассматриваемой сфере.

Судя по автореферату, диссертационная работа В.А. Бетхер «Самовольное создание и (или) изменение объектов недвижимости в Российской Федерации

(гражданско-правовой аспект)» полностью соответствует требованиям Положения 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 ей ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Настоящий отзыв подготовлен доцентом кафедры гражданского и предпринимательского права юридического факультета Самарского университета, кандидатом юридических наук (специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), доцентом Крюковой Еленой Сергеевной, обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского и предпринимательского права юридического факультета Самарского университета (протокол № 8 от 28.04.2016 г.).

Заведующая кафедрой гражданского
и предпринимательского права юридического
факультета Самарского университета
кандидат юридических наук
(специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право;
семейное право; международное частное право),
доцент

 Валентина Дмитриевна Рузанова

28 апреля 2016 г.

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королёва», 443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, д.1; тел.: (846) 337-99-71, <http://www.ssau.ru>; e-mail: cl-su@mail.ru

Подпись В.Д. Рузановой заверяю:

Ученый секретарь Ученого совета
Самарского университета,
доктор техн. наук, профессор



 Венедикт Степанович Кузьмичев