

В Диссертационный совет ФГБОУ ВО
«Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации»
119571, г. Москва, пр. Вернадского, д. 84

ОТЗЫВ

члена диссертационного совета
Российской академии народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской Федерации
на диссертацию Дмитрия Анатольевича Формакидова на тему
«Договорное регулирование жилищных отношений в Российской
Федерации», представленную на соискание ученой степени доктора
юридических наук по специальности 5.1.3. – Частно-правовые
(цивилистические) науки

Представленное на соискание ученой степени доктора юридических наук
диссертационное исследование Д.А. Формакидова «Договорное
регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» посвящено
значимой научной проблеме, представляющей крайне актуальной для
развития отечественной цивилистической науки.

Автор поставил перед собой амбициозную задачу пересмотреть
имеющиеся доктринальные подходы к учению о договорном регулировании
общественных отношений, возникающих по владению, пользованию и
распоряжению жилищем, дать глубокий обзор общих тенденций развития
составляющих элементов системы института договорного права, в том числе
образующих особую группу гражданско-правовых договоров, объектом
которых выступает жилое помещение, по-новому взглянуть на проблему
публично-правовых способов регулирования жилищных отношений, особых
юридико-фактических свойств указанных видов гражданско-правовых
договоров, различных проявлений специфики жилого помещения как объекта
договорного регулирования и др.

Работа охватывает широкий круг теоретико-методологических и практических проблем, связанных с исследованием общих закономерностей юридических конструкций, определяющих жилищные отношения как объект частноправового регулирования и его взаимосвязь с иными регуляторами общественных отношений.

Глубина проработки рассматриваемых в диссертации вопросов и обстоятельств теоретико-правового анализа действующего гражданского законодательства, источников и материалов судебной практики дают возможность квалифицировать эту работу как содержательное правовое исследование, в котором представлено применительно к современным экономическим условиям России новое решение одной из важных проблем науки гражданского права.

Тема исследования, безусловно, актуальна. На современном этапе развития российской цивилистики давно назрело проведение фундаментальных исследования в этой области знания, порождающих новые вопросы, связанные с теоретическими аспектами континентально-правовой доктрины учения о договорных правоотношениях с позиции системной организации частноправовых и публично-правовых способов договорного регулирования жилищных отношений, выступающих оперативным связующим звеном между потребностями в жилище и средствами их удовлетворения.

Актуальность темы исследования обусловлена также значительными трудностями, связанными с формулированием в условиях плюрализма форм собственности и интенсивного развития частной собственности цельной и непротиворечивой доктрины гарантирования и защиты конституционного права человека не просто на жилище, а на пригодное для проживания жилище, обусловленного необходимостью самосохранения индивида не столько как социального, сколько как биологического существа.

Следует констатировать существующую содержательную и процедурную слабость состояния теоретических исследований и нормативно-правового

обеспечения договорного регулирования жилищных правоотношений. Некоторые из договоров в жилищной сфере вообще не имеют детального законодательного сопровождения (договоры по передаче жилых помещений, находящихся в собственности граждан, в государственную или муниципальную собственность при предоставлении этим гражданам жилых помещений по договорам социального найма в связи с нуждаемостью; договоры о порядке проживания членов семьи; договоры сособственников об определении порядка пользования общим жилым помещением; договоры между собственниками помещений многоквартирного дома), другие нуждаются в глубоком нормативном обновлении, избавлении от советских рудиментов (договоры социального найма, поднайма). Не лишена серьезных технико-юридических дефектов регламентация договоров купли-продажи, дарения, ссуды, аренды жилых помещений, которые ослабляют гарантии права граждан на жилище и нуждаются в своевременной коррекции или устранении. Отсутствует синкретичное понимание доктринального осмысления правовой природы «жилищных» договоров в целом, в связи с чем договорные конструкции в жилищном праве, зачастую, исследуются точечно или фрагментарно, как части единой системы взаимосвязанных явлений практически не рассматриваются, что, безусловно, препятствует их правильному пониманию, толкованию и выявлению конструктивных дефектов.

Правовая неопределенность, пробельность, противоречивость нормативной регламентации договоров, опосредующих жилищные отношения, отсутствие единообразной научной доктрины о системе договоров, регулирующих жилищные отношения, не только обуславливают сложности с применением отдельных договорных конструкции в этой сфере, но и непосредственно ведут к судебным ошибкам, снижающим уровень правовой защищенности граждан.

Исходя из этого, исследование концептуальных основ возникновения права на жилое помещение в диссертации представляет несомненный теоретический и практический интерес.

Актуальность данного диссертационной работы тесно связана с его **новизной**. Диссертантом осуществлено системное исследование неразрешенных в теории и на практике вопросов, связанных с доктринальными аспектами формирования договорных конструкций, направленных на регулирование жилищных отношений, достоинствами и недостатками построения и функционирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, с выделением различных уровней их системной классификации; разработана концепция системы договорного регулирования жилищных отношений и сформированы на её основе конкретные предложения по изменению действующего законодательства.

Проанализированы все договорные конструкции, направленные на реализацию права на жилище, с характеристикой их существенных условий и поэлементного состава; показаны теоретические подходы к коррекции имеющегося нормативно-правового материала и формированию новых нормативных правил, опосредующих договорное регулирование жилищных отношений. Предложена научная интерпретация некоторых договорных конструкций, не являвшихся прежде предметом теоретических исследований (договор паенакопления, договор сособственников жилых помещений, договор собственников помещений в многоквартирных домах, договор деприватизации, договор по передаче жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договорам социального найма).

Даны научно обоснованные рекомендации по правовой оценке наиболее проблемных аспектов темы исследования. Аргументируется позиция автора, что существующий подход к изучению проблематики договорных «жилищных» правоотношений имеет следствием предложения по отрывочному толкованию и реформированию гражданского законодательства, отсутствие системы в указанных предложениях и неприменение единого обеспечительного режима к сделкам по приобретению прав на жилище.

Проведенное соискателем исследование позволило определить перспективные направления совершенствования норм российского гражданского законодательства применительно к законодательному регулированию систематизации видов договорных конструкций жилищных правоотношений. Исследована проблема доктринального свойства, показывающая особенности жилищных отношений как объекта частноправового регулирования в социальном государстве. Обоснована роль жилого помещения как особого социально значимого объекта в нормообразовании и его особенности как системообразующего признака гражданско-правовых договоров. Проведена классификация и систематизация договоров, регулирующих жилищные отношения, установлены гражданско-правовые особенности каждого из таких договоров. Проанализированы механизмы сочетания частных и публичных начал в формировании типовых договоров, направленных на регулирование жилищных отношений. Предложены направления совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений.

В диссертации раскрыты теоретические и методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений. В частности, внимания и поддержки заслуживает вывод автора о наличии особого юридико-фактического свойства жилого помещения в социальном государстве — пригодности для постоянного проживания, обладающего эффектом нормообразования, позволяющим выделить в особую группу все гражданско-правовые договоры, объектом которых выступает жилое помещение, и являющегося базой для формирования унифицированных норм, регламентирующих любые из этих договоров возникающие отношения, независимо от иных системообразующих и системообразующих признаков, таких как направленность, возмездность, субъекты и т.д.

Обоснована позиция автора о системообразующем значении жилого помещения как объекта жилищных прав, формирующего ряд уникальных

договорных конструкций, неприменимых для иных объектов гражданских прав, но вписывающихся в систему гражданско-правовых договоров в качестве её структурных элементов и не подлежащих отдельному, в отрыве от этой системы, рассмотрению.

Разработано авторское определение договора паенакопления, раскрывающее особенности указанного договора в качестве консенсуального, возмездного, взаимного, двусторонне обязывающего, потребительского, публичного и договора присоединения. Доказана необходимость нормативного закрепления существенных условий договора паенакопления, аналогичных существенным условиям договора участия в долевом строительстве, а также необходимость государственной регистрации этого договора в ЕГРН.

Доказана необходимость законодательного закрепления ничтожности договоров дарения жилья, предусматривающих сохранение за дарителем права пользования подаренным помещением.

Сделан вывод, что конструкция договора о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма представляет собой разновидность договора мены, поскольку, передав принадлежащее ему жилое помещение в публичную собственность, гражданин получает взамен право на заключение договора социального найма жилого помещения. Установлены общие и отличительные черты данного договора с договорами деприватизации и договорами, заключаемыми при изъятии жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. Показаны различия указанных договоров, которые заключаются в их направленности, цели, субъектах, объектах.

Не вызывает сомнений достоверность результатов диссертационного исследования. Степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в работе, в первую очередь подтверждается

научно-исследовательской базой, на которую опирается автор диссертации, а также системой использованных им научных методов.

Необходимо отметить внушительность теоретической и эмпирической баз исследования. Автором помимо прочего проанализированы более 500 литературных источников, включая 44 диссертационные работы. Достаточной представляется и исследованная диссертантом нормативно-правовая и практическая базы.

В работе использовалась широкая совокупность общенаучных и частнонаучных методов исследования: диалектический метод, системный, исторический, сравнительно-правовой методы, логико-семантический, системно-структурный, анализа документов и др.

Следует поддержать решение диссертанта о необходимости применения, помимо частнонаучных, также общенаучных методов. Наибольшее значение в работе отведено общефилософскому принципу систематизации явлений; активно использованы принципы и закономерности общей теории систем при построении системы договоров, регулирующих жилищные отношения.

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, снабжены необходимой и достаточной аргументацией; обоснованы анализом исследованных автором источников, их критической, но корректной оценкой; анализом нормативной базы и правоприменительной практикой по теме исследования.

Авторские позиции, изложенные в диссертации, содержат необходимые доводы, позволяющие расценить сделанные выводы, как достаточно аргументированные, обоснованные и достоверные. Нетривиальный авторский подход к анализу юридических проблем договорного регулирования жилищных отношений, основательное погружение в исследование материала, изложение проблемы возникновения права на жилище, раскрываемое под нетрадиционно принятыми углом зрения, вызывает неподдельный интерес при прочтении и свидетельствует о глубине и состоятельности научных

выводов автор. Текст диссертации свидетельствует о большой научной эрудиции автора в исследуемой сфере.

Полагаю, что соискателю удалось осуществить неординарное творческое правовое исследование, свидетельствующее о личном вкладе Д.А.Формакидова в науку гражданского права. Работа является первым русскоязычным комплексным исследованием теоретических основ договорного регулирования жилищных отношений в Российской Федерации как цельного правового феномена, обладающего собственными уникальными признаками, принципами и свойствами. Оценка содержания диссертационной работы, излагаемых автором по тексту исследования предложениях и научных выводах, подкрепленных эмпирическими, статистическими данными, отечественными, иностранными источниками и судебной практикой, позволяет признать, что диссертация представляет собой самостоятельное комплексное законченное исследование монографического характера, которое соответствует научной специальности 5.21.3. – «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Несмотря на достаточно большой и, возможно, не всегда обоснованный для изложения в диссертационном исследовании объем предоставленного материала (более 500 страниц текста), работа обладает внутренним единством, все части представленной работы логически и содержательно взаимосвязаны друг с другом.

Результаты исследования дали возможность Формакидову Д.А. представить на защиту авторскую научную концепцию договорного регулирования жилищных отношений, проведя детальный анализ образующих его элементов.

Вместе с тем, при общей положительной оценке представленного к защите диссертационного исследования Д.А.Формакидова, **работа содержит ряд недостатков**, которые никак нельзя не отметить в настоящем отзыве, и которые требуют дополнительной аргументации и пояснения соискателем на защите.

Содержание высказываемых замечаний сводится к следующему.

1. Как уже было отмечено, текст диссертации, в отличие от общепринятого формата, представлен достаточно большим объемом - на 582 печатных страницах. При этом не всегда количество написанных страниц свидетельствует о качестве текста. В этой связи, перефразировав известное высказывание древнегреческого философа Гераклита о том, что «многознание уму не научает», следует отметить, что не всегда многословие есть содержательность, а наукообразные и витиеватые фразы свидетельствуют о серьезном научном исследовании. Высшее умение автора – это когда глубокие научные мысли излагаются кратко, простым доступным языком, понятным не только соратникам и коллегам. Совершенно очевидно желание каждого соискателя донести до широкого круга общественности как можно больше из того, что занимало его научную мысль в течение многих лет исследований при написании диссертации. Но, как правило, такой материал представляется на суд заинтересованных граждан не в диссертационном формате, а в печатных изданиях автора.
2. Актуальность темы диссертационного исследования, раскрываемая на четырех страницах текста (с.4-8), теоретически недостаточно обоснована и не в полной мере выполняет присущую этому разделу диссертации функцию описания существа и значимости исследуемой проблематики.
3. Постановка и решение задач для достижения целей диссертационной работы (с.11-12) автором сформулирована на уровне «изучить принципы», что явно недостаточно для уровня докторской диссертации, претендующей на исследование нового научного направления.
4. Исследуя проблематику жилищных отношений в качестве объекта частноправового регулирования, автор излишне увлекается описанием и детализацией социальных, философских и общеправовых проблем удовлетворения потребности в жилище. Отвлекаясь от заявленной в работе темы договорных жилищных отношений, достаточно подробно, практически по всему тексту параграфа (с.34-60) описывается социальность государства,

фундаментальные основы конституционного строя и конституционные права граждан на жилище, общественные жилищные отношения, родовые признаки жилищных отношений, объективное и субъективное право на жилище при удовлетворении естественных потребностей в жилье и пр., что явно не соответствует заявленной специальности.

5. Содержание Введения (Аннотации) диссертации состоит из ряда высказываний зачастую очевидных вещей. В частности, не смысла спорить с п.1 положения, выносимого на защиту, о том, что «договорное регулирование жилищных отношений представляет собой...вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор....», или «договорное регулирование доминирует среди иных частноправовых и публично-правовых способов регулирования жилищных отношений, что обусловлено равенством участников этих отношений, дозволительной направленностью частноправового регулирования, минимизацией правовой неопределенности» и т.п.

6. Ряд пунктов положений, выносимых на защиту (п.4, п.10, п.12), при всей логичности и значимости научных выводов по затрагиваемому вопросу, изложены излишне объемно, описательно и занимают чуть ли не страницу.

7. Требуется дополнительное пояснение научный вывод автора о самостоятельном характере конструкции договора о вселении временных жильцов (п.9 положений) в жилое помещение. Следует согласиться с автором, что такой договор отличен от договора безвозмездного пользования. Однако, какой самостоятельной конструкцией в этой связи соискатель наделяет указанный договор? В чем научная новизна и особенность данного автором определения временного жильца как гражданина, вселенного в жилое помещение его собственником, нанимателем такого помещения либо членом жилищного кооператива для безвозмездного временного проживания. И всегда ли на безвозмездной основе?

8. Утверждение, что договор найма жилого помещения представляет самостоятельный договорной тип не противоречит устоявшимся взглядам и регулируется в ГК РФ отдельной главой, как и вывод о том, что этот договорной тип включает в себя четыре договорных вида: договор коммерческого найма, договор социального найма, договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, договор найма специализированных жилых помещений. Есть ли смысл в таком случае говорить об общепризнанных вещах?

9. В параграфе 3 главы 1 работы диссертант исследует социально-политические, экономические и философские предпосылки становления и развития нормативно-правового и договорного регулирования жилищных отношений в России. Однако работа посвящена договорному регулированию жилищных отношений. Для чего автор включил в историческую часть исследования и нормативно-правовую составляющую?

10. Диссертант разделил в предлагаемой им системе договоров (стр. 185-197) и в последующем содержании работы (параграфы 1 и 2 главы третьей) договоры, направленные на возмездное приобретение права собственности на «возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности на жилые помещения» и «возмездные договоры, направленные на возникновение права собственности при создании жилых помещений». Автор предлагает унифицировать нормы законодательства о первой и второй группах договоров отдельно. В чем суть такого разделения? Почему, по мнению диссертанта, нельзя унифицировать эти нормы на более высоком уровне системы, объединив се возмездные договоры в одну группу?

При этом полагаем, что несовершенство и дискуссионность формулировок ряда положений диссертации, а также выявленные и отмеченные недостатки работы объективно обусловлены высокой сложностью и сложившейся спорностью исследуемых в работе проблем, носят дискуссионный характер и не умаляют общего положительного впечатления от анализа диссертационной работы.

Уверена, что обострение дискуссии относительно ряда текстуальных формулировок в содержании диссертации, а также возникшие вокруг некоторых положений, выносимых на защиту вопросы к их смысловому значению и научному обоснованию, будут детально аргументированы и разъяснены соискателем при публичной защите диссертационной работы, тем самым способствуя более глубокому изучению и пониманию проблематики проведенного исследования.

Диссертация Формакидова Дмитрия Анатольевича на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» отвечает всем требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (в действующей редакции), а также пп. 2.1, 2.2 Порядка присуждения ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук в Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, утвержденного приказом Ректора ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» от 20.09.2019 г. № 02-1049 (в действующей редакции) и может быть допущена к защите на заседании диссертационного совета, а её автор заслуживает присуждения ученой степени доктора юридических наук по специальности 5.1.3. – Частно-правовые (цивилистические) науки.

Доктор юридических наук, профессор
кафедры правового обеспечения
рыночной экономики ФГБОУ ВО
«Российская академия народного хозяйства
и государственной службы
при Президенте Российской Федерации»

06.09.2022 г.



Т.В. Закупень