

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

ОТЗЫВ

**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»**

Диссертация Д.А. Формакидова посвящена, безусловно, актуальной проблеме. Как верно замечает автор диссертации: «Объективные данные о необходимом договорном регулировании жилищных отношений могут быть получены только при условии глубокого всестороннего теоретического анализа. Все договоры в жилищной сфере существуют во взаимодействии как друг с другом, так и с классическими гражданско-правовыми договорными конструкциями. Очевидно, что они представляют собой открытую динамическую систему. Научное познание этой системы, её основ, принципов и закономерностей функционирования необходимо не только для обеспечения надлежащей нормативно-правовой регламентации и правоприменения, но и для снятия острых доктринальных вопросов. Зачастую договорные конструкции в жилищном праве исследуются точечно или фрагментарно, как части единой системы взаимосвязанных явлений практически не рассматриваются, что препятствует их правильному пониманию, толкованию и выявлению конструктивных дефектов. Научные подходы к системе договоров, обеспечивающих удовлетворение жилищных потребностей, значительно расслоены, что не позволяет системно увидеть и оценить потенциал договорного регулирования жилищных отношений и основные направления его реформирования и развития».

Диссертантом четко обозначены объект и предмет исследования, которыми обусловлены его цель и исследовательские задачи. Задачи в свою очередь отражены в структуре работы, которую следует признать удачной. Работа состоит из введения, основной части, заключения, списка использованных источников и литературы, содержит приложение. Основная часть в свою очередь состоит из пяти глав, объединяющих шестнадцать параграфов. Исследование построено логично. Проанализировав подходы к пониманию жилищных отношений и договорному регулированию этих отношений, автор рассматривает историю становления законодательного и договорного регулирования и лишь затем переходит к формированию целостного взгляда на систему договоров, регулирующих жилищные отношения. Последние три главы работы содержат анализ конкретных договоров как элементов предложенной им системы.

Теоретическая и эмпирическая основа исследования представлены надлежащим образом и не позволяют усомниться в достоверности полученных автором результатов. Количество и качество исследованных автором источников подтверждают полное и всестороннее исследование договорного регулирования жилищных отношений.

Впечатляет методология проведенного автором исследования и тщательность ее описания. Под методологией жилищно-правовых исследований диссертант предлагает понимать внутренне согласованную, структурированную систему общенаучных и специально-юридических научных методов – приемов и способов научного познания явлений, возникающих в обществе по поводу жилых помещений и в правовом регулировании соответствующих общественных отношений.

Научная новизна диссертации Д.А. Формакидова не вызывает сомнений. Полагаем, что в ней содержится решение задачи, имеющей важное значение для развития юридической науки и практики. Впервые в российской цивилистике сформировано целостное учение о договорном регулировании жилищных отношений в Российской Федерации. Предложенная автором

теория основана на гарантированном в социальном государстве конституционном праве на жилище и необходимости удовлетворения потребности гражданина в пригодном для проживания жилище, обеспечивающей его физическое самосохранение.

Содержание работы и ее оформление не вызывают нареканий.

Существенной новизной обладают выводы об основах, принципах и закономерностях построения и функционирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, с выделением различных уровней их системной классификации; о новых методологических основах жилищно-правовых исследований; о свойствах жилого помещения и его нормообразующем и системообразующем значении; о типовых договорах как результате сочетания частных и публичных интересов в регулировании жилищных отношений.

Помимо поддержки положений, вынесенных на защиту, необходимо обратить внимание, поддержать и адресовать законодателю авторские предложения по совершенствованию действующего российского законодательства, в частности:

- дополнить Жилищный кодекс РФ новым разделом «Наем жилых помещений», разделенным на гл. 6.1. «Общие положения о найме жилых помещений» и гл. 6.2. «Договор коммерческого найма»;
- исключить упоминание о частях квартиры и жилого дома как видах жилых помещений из ст. 16 ЖК РФ;
- нормативно установить нотариальное удостоверение сделок, направленных на отчуждение гражданами жилых помещений, в целях эффективной правовой защиты малограмотных, одиноких, пожилых граждан, граждан с ограниченными возможностями здоровья и иных категорий физических лиц, нуждающихся в особой социально-правовой защите, за исключением случаев отчуждения жилых помещений в публичную собственность;

– нормативно закрепить следующие существенные условия договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения: предмет договора, цена отчуждаемого помещения и перечень граждан, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим помещением при переходе права собственности на него (наниматели и члены их семей, поднаниматели и члены их семей, ссудополучатели, отказополучатели, рентополучатели и члены семьи собственника жилого помещения, сохраняющие в соответствии с законом право пользования помещением);

– дополнить ст. 572 ГК РФ п. 4 следующего содержания: «Договоры дарения жилых помещений, предусматривающие сохранение за дарителем права пользования этими помещениями после их отчуждения, ничтожны»;

– дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации статьей «Особенности ссуды жилых помещений».

При прочтении текста диссертации и ее заключения можно сделать вывод о том, что каждый параграф работы содержит научную новизну (даже параграф, посвященный методологии исследования). При этом результаты исследования не каждого из параграфов нашли отражение в пунктах научной новизны во введении диссертации. Они отражены лишь в заключении работы. Чем обусловлено исключение этих положений из введения работы?

Полагаем, что диссертация Формакидова Д.А. на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» является научно-квалификационной работой, в которой разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как научное достижение в сфере частноправовых (цивилистических) наук, содержится решение задачи, имеющей важное значение для развития юридической науки и практики. Диссертация представляет собой логически завершенное, целостное исследование договорного регулирования жилищных отношений.

В целом можно заключить, что диссертационное исследование Дмитрия Анатольевича Формакидова «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 (с последующими изменениями и дополнениями), 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 (с последующими изменениями и дополнениями) 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,
профессор кафедры
гражданского права и процесса,
первый проректор
ФГБОУ ВО «Псковский государственный университет»**



Серова Ольга Александровна

29 » августа 2022 года

Контактные данные:

Тел.: +7 (981) 4501971; e-mail: olgaserova1974@mail.ru

Адрес места работы: 180000, г. Псков, пл. Ленина, 2, Псковский государственный университет, Институт права, экономики и управления, кафедра гражданского права и процесса

*Подпись О. А. Серовой удостоверено.
Специалист по персоналу 1 категории
отдела кадров управления организа-
цией и кадровой работы Псков ГУ.*

29.08.2022

УС

**ОТДЕЛ
КАДРОВ**

А. С. Ушакин

