

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»**

Отношения по пользованию жилыми помещениями на протяжении многих десятилетий привлекают внимание российских цивилистов. Право на жилище, входящее в группу основных социально-экономических прав граждан, нуждается в тщательно выверенном, доскональном правовом регулировании на всех уровнях российского законодательства. Существовая на стыке гражданского и жилищного права договорное регулирование жилищных отношений одновременно подвержено влиянию обеих указанных ветвей российского законодательства, что неизбежно влечет сложности как для законодателя, так и для правоприменителя.

С начала 90-х годов прошлого века жилищное право динамично меняется и развивается. Законодатель вводит новые, ранее неизвестные договорные формы, а правоприменитель сталкивается с необходимостью верного толкования и применения новых правовых норм. Соответственно меняется и система договоров, регулирующих жилищные отношения. При этом серьезные монографические исследования в этой области отсутствуют.

В настоящее время назрела необходимость в создании цивилистической концепции договорного регулирования жилищных отношений, подразумевающей как формирование знаний об этой системе в целом, так и об отдельных ее элементах.

Все сказанное позволяет заключить, что диссертационное исследование Д.А. Формакидова является своевременным и актуальным.

Представленная для защиты диссертация Дмитрия Анатольевича Формакидова «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» обладает безусловной научной и практической значимостью, позволяет развивать юридическую доктрину и совершенствовать правоприменение.

Автор убедительно доказывает значение для современного российского общества договора как частноправового средства регулирования жилищных отношений. В нашей стране сформирована и функционирует система разнообразных средств удовлетворения жилищных потребностей, призванных в максимально возможной степени обеспечить пригодным для проживания жилым помещением каждого гражданина. Внесение правовой ясности в объективно существующую систему договоров, регулирующих жилищные отношения, имеет существенное значение как для законодателя, так и для цивилистики.

Социальный, экономический, политический, доктринальный, законотворческий, правоприменительный аспекты актуальности темы, избранной автором для исследования бесспорны.

Обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, подтверждается внушительными теоретической, практической и методологической основами предпринятого исследования, а также логикой структуры работы.

Автор аргументировано излагает свою позицию по проблемам договорного регулирования жилищных отношений в современной России, что достигается ввиду тщательного анализа опубликованных трудов по гражданскому и жилищному праву.

Структура работы логична и обоснована, адекватна целям задачам исследования. Диссертация включает введение, 5 глав, заключение, библиографический список и приложение.

Объект, предмет, цель и задачи работы соответствуют заявленной тематике, и обуславливают структуру диссертации. Логика изложения материала нареканий не вызывает.

Отдельного внимания и поощрения заслуживает раздел диссертации, посвященный методологии исследования. Автор подошел к этому вопросу не формально, что во многом и позволило ему создать новое научное знание, решить проблему, имеющую важное значение для науки частного права.

Достоверность выводов и положений, изложенных в диссертации, обусловлена полновесной нормативной, эмпирической и теоретической базой. Следует признать, что литература по теме исследования изучена автором всеобъемлющим образом.

Апробация результатов работы не вызывает нареканий. Число публикаций и участия в научных и научно-практических конференциях достаточно для констатации апробации и достоверности изложенного в работе материала. Следует отметить и наличие авторского учебника по жилищному праву, опубликованного издательством «Проспект» в 2017 году, и переизданного с изменениями и дополнениями в 2021 году.

Положения, выносимые на защиту, обоснованы и находят свое отражение в тексте работы.

Особого внимания поддержки заслуживают следующие научные выводы автора диссертации:

– 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. Социальная ценность договорного способа регулирования заключается в его способности выступать оперативным связующим звеном между потребностями и средствами их удовлетворения. Регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной

потребности как специфической функции договоров, опосредующих реализацию конституционного права на жилище.

– Жилое помещение в социальном государстве с учетом наличия особого юридико-фактического свойства – пригодности для постоянного проживания обладает эффектом нормообразования, позволяющим выделить в особую группу все гражданско-правовые договоры, объектом которых выступает жилое помещение, и должно являться базой для формирования унифицированных норм, регламентирующих любые из этих договоров возникающие отношения, независимо от иных нормообразующих и системообразующих признаков, таких как направленность, возмездность, субъекты и т.д. Системообразующее значение жилого помещения как объекта жилищных прав заключается в том, что именно в отношении него формируется 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.

– Выделение существенной особенности договора паенакопления – помимо прочего он упорядочивает взаимосвязи пайщика как участника корпоративной некоммерческой организации с самой этой организацией, что не позволяет объединить два указанных договора в единую договорную конструкцию. Обоснование понятия и признаков этого договора, его существенных условий.

– Выявление особенностей договора о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность, формирование его понятия, признаков и элементов.

– Установление факта отсутствия нормативно-правовой регламентации двух договоров, регулирующих организационные жилищные отношения – договора собственников об определении порядка пользования общим жилым помещением и договора собственников помещений в многоквартирных домах, направленного на организацию отношений между

ними по общим вопросам. Восполнение выявленных пробелов, предложенное в диссертации.

Считаем, что в дополнительной аргументации нуждается следующий тезис диссертанта: «Разграничение найма и аренды жилых помещений должно проводиться одновременно по субъекту пользования и цели, которую преследует пользователь. Если в качестве пользователя в договоре указано юридическое лицо, то при возмездности договора он является арендой или субарендой, при безвозмездности – договором ссуды (безвозмездного пользования). Когда на стороне пользователя жилого помещения выступает физическое лицо, для разграничения договоров пользования необходимо использовать критерии возмездности и цели пользования».

На стр. 188 диссертации автор приводит классификацию договоров, регулирующих жилищные отношения. В том числе упоминается деление их на договоры, имеющие в качестве объекта комнату, квартиру или жилой дом. При этом далее в диссертации эта классификация не нашла своего развития. В чем суть такой классификации? Имеет ли она доктринальное или практическое значение?

Заключение: Диссертация Дмитрия Анатольевича Формакидова 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, комплексное исследование договорного регулирования жилищных отношений.

Диссертация отвечает всем требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. №842, 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 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».

Отзыв подготовлен заведующим кафедрой гражданского права ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия», д.ю.н., доцентом А.А. Ананьевой (специальность 12.00.03 - Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право). Отзыв обсужден и утвержден на заседании кафедры гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» (протокол № 1 от 30.08.2022 г.).

Сведения об организации:

Наименование: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования "Российский государственный университет правосудия"

Адрес: 117418, г. Москва, улица Новочеремушкинская, дом 69

Сайт: <https://rgup.ru/sveden/common/.ru>

Телефон: + 7 (495) 332-53-51

E-mail: evv@rsuj.ru, raj_@mail.ru, pr@rsuj.ru

Заведующий кафедрой
гражданского права ФГБОУ ВО
«Российский государственный
университет правосудия»,
доктор юридических наук, доцент



А.А. Ананьева

ПОДПИСЬ ЗАВЕРЯЮ
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ ПО КАДРАМ

