

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО СОВЕТА

по защите диссертации Формакидова Дмитрия Анатольевича на тему:

«Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации», представленной на соискание ученой степени доктора

юридических наук по специальности

5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки»

Диссертация «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» по специальности 5.1.3. – «Частно-правовые (цивилистические) науки» принята к защите 12 августа 2022 года (приказ ректора Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» от 12 августа 2022 г. № 01-18761).

Соискатель Д.А. Формакидов окончил в 2003 году государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Пермский государственный университет» с присуждением квалификации Юрист по специальности «Юриспруденция» (диплом ИВС 0118149, регистрационный номер 2817, выдан 27 июня 2003 г.).

Д.А. Формакидов имеет ученую степень кандидата юридических наук (диплом КТ № 182102 от 19 мая 2006 г.), имеет ученое звание доцента по кафедре гражданского права (аттестат ДЦ № 030458 от 20 мая 2009 г.).

Диссертация Формакидова Дмитрия Анатольевича на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации», подготовленная к защите на соискание ученой степени доктора юридических наук по научной специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки», выполнена на кафедре предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса Федерального государственного автономного

образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

В период подготовки диссертации и по настоящее время Д.А. Формакидов является доцентом кафедры гражданского права (по основному месту работы), доцентом кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса (по совместительству) Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Научный консультант: Голубцов Валерий Геннадьевич – доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Официальные оппоненты:

Вавилин Евгений Валерьевич, д-р юрид. н., профессор, и.о. заведующего кафедрой гражданского права Московского государственного юридического университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА), профессор кафедры семейного и жилищного права МГЮА,

Морозов Сергей Юрьевич, д-р юрид. н., профессор, декан юридического факультета, заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный университет»,

Суслова Светлана Игоревна, д-р юрид. н., заместитель директора по научной работе Иркутского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России),

— дали положительные отзывы на диссертацию.

На диссертацию поступили отзывы:

А.В. Михайлов – кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой предпринимательского и энергетического права Юридического факультета ФГАОУ ВО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Отмечена необходимость обратить внимание на использование гражданско-правового метода регулирования договорных жилищных отношений.

Задан вопрос о соотношении права на жилище, предусмотренного Конституцией России, и принципа свободы договора при формировании нормативной базы, регламентирующей договоры в жилищной сфере; о соотношении принципа неприкосновенности собственности и права на жилище.

Высказаны сомнения в обоснованности регулирования отношений по найму жилья в нормах Жилищного кодекса РФ.

Отзыв положительный.

О.А. Серова – доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского права и процесса, первый проректор ФГБОУ ВО «Псковский государственный университет».

Обращено внимание на то, что не все новые и оригинальные выводы диссертанта нашли отражение в положениях, выносимых на защиту.

Отзыв положительный.

Кафедра гражданского права ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия» (зав. кафедрой А.А. Ананьева – д.ю.н., доцент).

Отмечено, 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».

Предложено уточнить, в чем суть и значение классификаций договоров, приведенных на стр. 188 диссертации.

Отзыв положительный.

Соискатель опубликовал 32 научные печатные работы по теме диссертационного исследования; 25 публикаций – в ведущих рецензируемых научных изданиях, указанных в перечне ВАК при Министерстве науки и высшего образования РФ для опубликования основных результатов исследований (15 из них – в изданиях, рекомендованных ученым советом РАНХиГС для публикации статей по юриспруденции); 6 публикаций – в иных периодических научных изданиях, одну монографию (общий объем – 27,5 п.л.). Научные статьи подготовлены соискателем лично и в своей совокупности отражают основные результаты проведенного исследования и позволяют оценить научную значимость и фундаментальность диссертационной работы. Наибольшую значимость имеют следующие работы:

1. Договор найма жилого помещения и подобные ему договоры: монография / Д.А. Формакидов. – М.: ИНФРА-М, 2018. – 189 с. (12 п.л.).
2. К вопросу о правах собственника жилья при изъятии земельного участка // Российская юстиция. 2006. № 9. С. 11–13. (0,3 п.л.).
3. Неприменение судами законодательства о выселении членов семьи нанимателя жилого помещения // Российская юстиция. 2006. № 11. С. 16–19. (0,3 п.л.).
4. Вещные права на жилые помещения в ЖК РФ // Семейное и жилищное право. 2008. № 1. С. 28–32. (0,5 п.л.).
5. Понятие и содержание договора безвозмездного пользования жилым помещением // Российская юстиция. 2008. № 5. С. 48–50. (0,3 п.л.).
6. Отказ от приватизации жилого помещения и отказ от участия в его приватизации // Российская юстиция. 2008. № 10. С. 25–26. (0,3 п.л.).

7. Правовое регулирование договора безвозмездного пользования жилым помещением // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. № 4 (18). С. 218–220. (0,6 п.л.).
8. Проблемы правовой квалификации договоров дарения с условием о сохранении права проживания за прежним собственником // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2016. № 11. С. 164–167. (0,7 п.л.).
9. Методологические основы жилищно-правовых исследований // Юридическое образование и наука. 2017. № 9. С. 31–34 (0, 6 п.л.)
10. Временные жильцы как особые субъекты жилищных правоотношений // Семейное и жилищное право. 2017. № 1. С. 45–48. (0,5 п.л.).
11. Соглашение о вселении членов семьи как самостоятельная разновидность договора в жилищном праве // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2017. № 2 (115). С. 114–121. (0,5 п.л.).
12. Правовое регулирование договора поднайма жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2017. № 3. С. 44–47. (0,5 п.л.).
13. Актуальные вопросы правового регулирования договора коммерческого найма жилого помещения // Журнал российского права. 2017. № 5. С. 55–63. (0,6 п.л.).
14. Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования // Юридический мир. 2017. № 5. С. 61–68. (0,5 п.л.).
15. Система жилищного права и система жилищного законодательства: соотношение понятий // Юридический мир. 2017 № 6. С. 59–62. (0,5 п.л.).
16. Договор найма жилого помещения как самостоятельный тип гражданско-правового договора // Российский юридический журнал. 2017. № 4. С. 123–129. (0,6 п.л.).
17. Правовое регулирование найма специализированных жилых помещений // Семейное и жилищное право. 2018. № 2. С. 45–48. (0,5 п.л.).

18. Функции жилищного права // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 41. С. 442–453. (0,8 п.л.).
19. О видах жилых помещений и их легальных дефинициях // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 38–42. (0,5 п.л.).
20. О роли гражданско-правовых договоров в регулировании жилищных отношений // Ex jure. 2021 № 4. С. 60-77. (1,1 п.л.).
21. Современные подходы к определению правового режима апартаментов // Юридический мир. 2021. № 7. С. 33–37. (0,5 п.л.).
22. О систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения // Семейное и жилищное право. 2021. № 5. С. 35-38. (0,5 п.л.).
23. Особенности договоров, направленных на приобретение права публичной собственности на жилые помещения // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 8. С. 134-138. (0,6 п.л.).
24. Договоры паенакопления и участия в долевом строительстве: соотношение и проблемы правовой регламентации // Закон и право. 2021. № 10. С. 60-64. (0,5 п.л.).
25. О необходимости унификации норм о возмездных договорах, направленных на приобретение права собственности на жилые помещения // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2021. № 9. С. 144-147. (0,5 п.л.).
26. Организационные договоры в сфере общей жилищной собственности // Юрист. 2021. № 10. С. 25-30. (0,5 п.л.).

Диссертационный совет считает тему диссертации, представленной к защите, актуальной, в том числе в связи с тем, что для дальнейшего развития доктрины гражданского и жилищного права требуется формирование концепции системы гражданско-правовых договоров, регулирующих жилищные отношения, с учетом особенностей жилого помещения как специфического, уникального объекта гражданских и жилищных прав,

способного удовлетворять базовую потребность физических лиц в жилье и гарантировать конституционное право на жилище.

Диссертационный совет отмечает, что цель работы достигнута – диссертантом сформирована цивилистическая концепция договорного регулирования жилищных отношений, включающая определение жилищных отношений и их договорного регулирования как объектов частноправового регулирования; научную систематизацию договоров, регулирующих жилищные отношения; детальную правовую характеристику договоров, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, на возникновение права пользования жилым помещением, на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Исследовательские задачи, обозначенные диссертантом во введении, решены. В частности:

- выявлены особенности жилищных отношений как объекта частноправового регулирования в социальном государстве;
- установлены особенности договорного регулирования жилищных отношений как одного из видов частноправового регулирования в его взаимосвязи с иными регуляторами общественных отношений;
- определены методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений;
- установлена роль жилого помещения как особого социально значимого объекта в нормообразовании и его особенности как системообразующего признака гражданско-правовых договоров;
- определены основы формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, а также выявлены закономерности систематизации этих договоров;
- выявлено сочетание частных и публичных начал в формировании типовых договоров, направленных на регулирование жилищных отношений;

- систематизированы договоры, регулирующие жилищные отношения, установлены гражданско-правовые особенности каждого из таких договоров;
- предложены направления совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что впервые в российской науке частного права сформировано целостное концептуальное учение о договорном регулировании жилищных отношений в Российской Федерации, которое основано на гарантированном в социальном государстве конституционном праве на жилище и необходимости удовлетворения потребности гражданина в пригодном для проживания жилище. В авторской концепции определяется роль договорного регулирования жилищных отношений в ее взаимосвязи с иными регуляторами общественных отношений, проанализирована объективно существующая система договоров, регулирующих жилищные отношения, аргументированы основные направления её дальнейшего развития.

Научной 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.

В диссертации впервые проведен научный анализ 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).

Научная новизна исследования заключается в следующих основных выводах и положениях, выносимых соискателем на защиту: даны авторские понятия жилищных отношений и правоотношений, договорного регулирования жилищных отношений; выявлены функции договорного регулирования жилищных отношений; установлено нормообразующее и системообразующее значение жилого помещения с учетом его пригодности для постоянного проживания; определена основа формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения и аргументировано существование особой договорной подсистемы – «договоры, регулирующие жилищные отношения»; предложено понятие типовых договоров и показаны направления совершенствования их перечня и системы; приведены доказательства необходимости унификации формы и существенных условий в отношении возмездных договоров, направленных на возникновение права собственности на жилые помещения; доказано, что к возмездным договорам, направленным на приобретение в собственность жилых помещений в процессе их строительства, следует отнести договор участия в долевом строительстве и договор паенакопления, дана их детальная доктринальная характеристика; обосновано, что нормы о договоре поднайма нуждаются в унификации в части формы, существенных условий, срока, порядка заключения и расторжения этих договоров; предложено понятие договора безвозмездного пользования жилым помещением, уточнен его субъектный состав; проанализирована юридическая конструкция и характеристика договора о вселении временных жильцов; сформулирована доктринальная дефиниция договора о порядке проживания члена семьи и обоснована его юридическая характеристика; доказано, что разграничение найма и аренды жилых помещений должно проводиться одновременно и по субъекту пользования и по цели, которую преследует пользователь; предложены подходы и принципы правовой регламентации договора сособственников об

определении порядка пользования общим жилым помещением и договора собственников помещений в многоквартирных домах, направленного на организацию отношений между ними по общим вопросам; доказана возможность регулирования отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах при помощи гражданско-правового договора с его отграничением от решений собраний; дана правовая характеристика договора управления многоквартирным домом как договора, направленного на организацию отношений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом собственников жилых помещений.

Практическая значимость диссертационного исследования обусловлена тем, что в диссертации разработаны и обоснованы положения, которые могут быть использованы при совершенствовании российского законодательства в части регулирования договорных жилищных отношений. В частности, соискатель обосновал необходимость следующих законотворческих и иных нормотворческих изменений:

- а) дополнить Жилищный кодекс РФ новым разделом (в существующей структуре ЖК это может быть разд. II.1 – «Наем жилых помещений»), разделенным на гл. 6.1. «Общие положения о найме жилых помещений» и гл. 6.2. «Договор коммерческого найма»;
- б) исключить упоминание о частях квартиры и жилого дома как видах жилых помещений из ст. 16 ЖК РФ;
- в) внести изменения в ЖК РФ в части наделения Правительства РФ полномочиями для принятия постановлений, содержащих типовые договоры;
- г) нормативно установить нотариальное удостоверение сделок, направленных на отчуждение гражданами жилых помещений;
- д) нормативно закрепить существенные условия договоров, направленных на возмездное приобретение права собственности на жилые помещения;

е) 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»;

ж) дополнить ЖК РФ статьей «Особенности ссуды жилых помещений».

В диссертации Д.А. Формакидова приводятся авторские дефиниции всех исследованных договоров, предложены редакции правовых норм, регламентирующих договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, найма, поднайма жилых помещений, договоры о порядке проживания членов семьи и другие, которые могут быть использованы в правотворческой работе при совершенствовании гражданского и жилищного законодательства.

Некоторые положения работы и выводы соискателя могут быть использованы в правоприменительной (судебной и нотариальной) деятельности.

Полученные в результате исследования результаты могут быть использованы в образовательной деятельности и подготовке учебников, учебных и методических пособий.

Ценность научных работ соискателя ученой степени определяется актуальностью и новизной сформулированных в них проблем, ориентированностью на развитие теоретических представлений о договорном регулировании жилищных отношений и на практику реализации соответствующих правовых норм.

Результаты исследования, представленные в научных работах автора, способствуют формированию целостного представления о договорном регулировании жилищных отношений, показывают необходимость изменения и дополнения соответствующих норм права, регламентирующих договорные отношения в жилищной сфере. Опубликованные научные работы автора дополняют и расширяют частноправовые представления о договорном и нормативно-правовом регулировании жилищных отношений.

Опубликованные работы соискателя развивают и дополняют науку гражданского права, и науку жилищного права в части теоретических знаний

о договорах купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, найма, поднайма жилых помещений и др. Научные труды соискателя формируют необходимую теоретическую базу для дальнейших теоретических исследований в этой сфере. Польза и ценность результатов, представленных в научных работах соискателя, заключаются в решении им имеющихся актуальных задач в сфере договорного регулирования жилищных отношений.

Достоверность полученных автором научных результатов определяется, в том числе, исследованной теоретической, нормативной и эмпирической базой, а равно и методологией исследования.

Достоверность полученных результатов обеспечена, в том числе, следующими научными методами: историко-правовой – для уяснения генезиса и развития договорного регулирования жилищных отношений и их этапизации; формально-догматический – для анализа содержания и области действия правовых норм о договорах в жилищной сфере и воплощенных в них целей и воли законодателя; правового моделирования – для разработки новых договорных конструкций и предложений по совершенствованию действующего законодательства; юридико-герменевтический – для уяснения и разъяснения смысла жилищно-правовых норм (преимущественно при помощи лингвистического, логического, целевого, систематического способов толкования); межотраслевой – для выявления межотраслевых связей договоров, регулирующих жилищные отношения, действующих в общей системе российского права, и для понимания их соотношения с системой гражданско-правовых договоров.

Помимо указанного достоверность полученных результатов, выводов и рекомендаций подтверждается участием автора в большом количестве научных конференций в течение нескольких лет и количеством публикаций, среди которых имеется монографическое исследование и двадцать пять статей, опубликованных в журналах, содержащихся в перечне российских рецензируемых журналов ВАК Минобрнауки РФ.

Таким образом, диссертационная работа Д.А. Формакидова обладает качествами научной новизны и оригинальности, поскольку впервые в отечественной юридической науке системно обоснована и описана категория договорного регулирования жилищных отношений; построена система договоров, регулирующих жилищные отношения; охарактеризованы все элементы этой системы; выявлены ее закономерности.

Диссертация охватывает основные вопросы поставленной научной проблемы и соответствует критерию внутреннего единства, что подтверждается наличием последовательного плана исследования, концептуальностью, обоснованностью и обусловленностью выводов.

На заседании 23 сентября 2022 года диссертационный совет принял решение присудить Дмитрию Анатольевичу Формакидову ученую степень доктора юридических наук по специальности 5.1.3. – «Частно-правовые (цивилистические) науки».

При проведении открытого голосования члены диссертационного совета в количестве 6 человек проголосовали:

за – 6, против – нет, воздержались – нет.

Председатель диссертационного совета



Зайцев Владимир Васильевич

23 сентября 2022 г.

Протокол об итогах голосования

заседания диссертационного совета на базе РАНХиГС при Президенте РФ (созданного приказом ректора РАНХиГС от 12 августа 2022 г. № 01-18761) по защите диссертации Формакидова Дмитрия Анатольевича на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации», представленной на соискание учёной степени доктора юридических наук по специальности 5.1.3. – частно-правовые (цивилистические) науки (номенклатура утверждена Приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 24 февраля 2021 г. № 118).

от 23 сентября 2022 года

Состав диссертационного совета:

1. д.ю.н. Зайцев Владимир Васильевич – председатель Диссертационного совета;
2. д.ю.н. Вавилин Евгений Валерьевич;
3. д.ю.н. Закупень Татьяна Васильевна;
4. д.ю.н. Морозов Сергей Юрьевич;
5. д.ю.н. Суслова Светлана Игоревна;
6. д.ю.н. Черникова Елена Вадимовна.

Подсчет голосов при открытом голосовании по вопросу о присуждении Формакидову Дмитрию Анатольевичу ученой степени доктора юридических наук.

Состав диссертационного совета утвержден в количестве 6 человек.

Присутствовало на заседании 6 членов совета.

Результаты голосования по вопросу о присуждении ученой степени доктора юридических наук Формакидову Дмитрию Анатольевичу:

за 6

против нет

воздержались нет

Председатель диссертационного совета



В.В. Зайцев