

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

### **ОТЗЫВ**

**официального оппонента, 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**

Диссертация Формакидова Дмитрия Анатольевича на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации», представленная к защите на соискание ученой степени доктора юридических наук по научной специальности 5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки, написана актуальную тему, имеющую существенное значение для жизни современного российского общества.

Право на жилище входит в группу основных социально-экономических прав человека. В России, как и в других странах жилье является важнейшим элементом социальной инфраструктуры. Конституция Российской Федерации, гарантируя право каждого на жилище, подразумевает наличие в стране системы нормативных правовых актов, посредством которых данное право реализуется. Центральное место среди таких актов занимают Гражданский и Жилищный кодексы РФ. Огромное значение для нормального жизнеобеспечения человека имеет правильная организация общественных отношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями. При этом, двойная правовая регламентация – нормами ГК и ЖК, привела с одной стороны к возникновению правовых коллизий и формированию противоречивой судебной практики, а с другой стороны к

недостаточной правовой регламентации тех или иных договоров, регулирующих жилищные отношения. Так, Жилищный кодекс РФ упоминает о возможности заключения договоров безвозмездного пользования, но ни сам ЖК, ни ГК РФ не содержат никаких особых правил, касающихся заключения и содержания таких договоров.

В указанных обстоятельствах договоры в жилищной сфере обладают большим регулятивным потенциалом, что позволяет констатировать необходимость и своевременность комплексного анализа всей совокупности договоров, регулирующих жилищные отношения.

Безусловно, договоры, направленные на возникновение и регулирование жилищных отношений существуют не самостоятельно, отрывочно друг от друга, а складываются в объективно существующую систему, так или иначе интегрированную в систему гражданско-правовых договоров.

Несмотря на всплеск интереса к данной проблеме, который наблюдается в последние годы со стороны ученых-правоведов, ее решение носит фрагментарный, несистемный характер. Отсутствует целостное представление не только об отраслевой принадлежности договоров, регулирующих жилищные отношения, но и некоторых отдельных договоров в этой сфере как таковых. Например, договоре паенакопления, организационных жилищных договорах и др.

Несмотря на объективность и очевидность существования в праве целой системы договоров, направленных на регулирование жилищных отношений, исследования этого феномена отсутствуют. Отрывочные, фрагментарные исследования отдельных договоров, направленных на регулирование отношений по приобретению прав собственности или пользования жилыми помещениями, не могут привести к построению целостной научной концепции, равно как и созданию такой нормативно-правовой базы, которая позволила бы надлежащим образом обеспечить беспрепятственное осуществление гражданами права на жилище, сократить количество судебных

споров, упорядочить правоприменительную практику в этой важной сфере общественной жизни.

Все вышесказанное обуславливает актуальность заявленной Д.А. Формакидовым тематики исследования и свидетельствует о необходимости комплексного исследования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, как нового перспективного направления развития теории договорного права.

Обозначенная диссертантом цель исследования последовательно достигается постановкой и решением обозначенных во введении исследовательских задач, которые сопоставимы с объектом и предметом предпринятого исследования.

Цель диссертационной работы достигнута. Автору удалось сформировать цивилистическую концепцию договорного регулирования жилищных отношений, включающую 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.

Соответственно решены и все задачи, указанные диссертантом во введении работы. В частности, ему удалось выявить особенности жилищных отношений как объекта частноправового регулирования в социальном государстве; установить особенности договорного регулирования жилищных отношений как одного из видов частноправового регулирования в его взаимосвязи с иными регуляторами общественных отношений; установить роль жилого помещения как особого социально значимого объекта в нормообразовании и его особенности как системообразующего признака гражданско-правовых договоров; определить основы формирования, системы

договоров, регулирующих жилищные отношения, а также выявить закономерности систематизации этих договоров; проанализировать сочетание частных и публичных начал в формировании типовых договоров, направленных на регулирование жилищных отношений; классифицировать и систематизировать договоры, регулирующие жилищные отношения, установив гражданско-правовые особенности каждого из таких договоров.

Последовательное решение обозначенных автором задач достигнуто путем верного структурирования работы. Диссертация включает введение, пять глав (разделенных на 16 параграфов), заключение, список проанализированных источников, приложение. Структура работы логична, замечаний по содержанию и оформлению работы нет.

Анализ научной литературы, нормативных актов и материалов правоприменительной практики позволили автору надлежащим образом критически оценить достижения отечественной правовой мысли по заявленной теме и на основе этой оценки создать научную концепцию, являющуюся обоснованной и доказанной. Таким образом, степень достоверности и обоснованности научных достижений диссертанта, выработанных им положений, выводов и рекомендаций несомненно высока.

Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации подтверждается апробацией результатов работы. Автор докладывал основные положения работы на научных и научно-практических конференциях. По теме работы опубликована монография «Договор найма и подобные ему договоры». В учебный процесс внедрены учебник и практикум по жилищному праву, автором которых является соискатель ученой степени. Диссертантом по теме исследования опубликованы помимо прочего 25 статей в журналах, содержащихся в перечне российских рецензируемых журналов ВАК Минобрнауки РФ. При этом научные работы по теме диссертационного исследования публикуются автором с 2006 года, что говорит о длительном периоде написания и серьезном подходе автора к исследованию.

По нашим сведениям диссертант преподает гражданское право (части 1 и 2) и жилищное право в Пермском госуниверситете с 2003 года – читает лекции, проводит практические занятия, руководит научными работами бакалавров и магистров по проблемам договорного и жилищного права.

Совокупность изложенного позволяет сделать вывод о достоверности полученных автором результатов и одновременно о достаточной апробации результатов диссертационного исследования Д.А. Формакидова.

Новизна исследования бесспорна. Автору удалось сформировать целостный взгляд на договорное регулирование жилищных отношений; описать систему этих договоров; найти новые подходы к систематизации договоров, регулирующих жилищные отношения; сформулировать ранее неизвестное знание об отдельных видах таких договоров.

Работа Д.А. Формакидова представляет собой логически завершенное, целостное исследование договорного регулирования жилищных отношений.

Диссертация Д.А. Формакидова «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.

Поддержки заслуживают вынесенные на защиту положения работы. В том числе о том, что:

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.

2. 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.

3. Основой формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения, является специфика самого жилого помещения как объекта договорного регулирования в его взаимосвязи с возможностью удовлетворения базовой социальной потребности граждан в жилище, порождающая общую направленность, функциональную общность ряда гражданско-правовых договорных конструкций, и предопределяющая существование особой договорной подсистемы – «договоры, регулирующие жилищные отношения», требующей формирования общих правил её нормативно-правовой регламентации.

4. Договор найма жилого помещения в рамках существующей в гражданском праве типизации договоров представляет собой самостоятельный договорной тип обязательств по передаче жилых помещений в пользование, что обусловлено существованием общих закономерностей

возникновения ряда однотипных системообразующих правовых норм, регулирующих отношения по найму государственного, муниципального и частного жилья, а также наличием целых групп однотипных правовых норм, регулирующих эти отношения. Этот договорный 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. Различие функций жилищного и гражданского права, принципов этих отраслей, специфики объекта, реальной потребности существования отсылочных норм (даже при наличии общих положений о найме жилья) диктуют необходимость урегулирования отношений по найму жилья исключительно в нормах ЖК РФ.

В то же время, в отношении работы необходимо высказать ряд замечаний, требующих выявления в ходе публичной защиты научной позиции автора, а именно:

1. В параграфе 1 главы 2 диссертации соискатель ученой степени рассматривает вопросы, связанные с жилым помещением, как объектом договорного регулирования. В том числе речь идет о существующих видах жилых помещений. На стр. 155, 157 работы автор вскользь упоминает о том, что апартаменты не должны относиться по его мнению к жилым помещениям. Хотелось бы во время защиты работы услышать развернутую аргументацию автора по этому вопросу.

2. В диссертации исследованы договоры, направленные на возникновение жилищных прав (Главы 3 и 4 работы) и договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом (Глава 5 работы), но не исследованы договоры, в которых собственники (и пользователи) жилых помещений, не являясь стороной договора, являются при этом получателями фактического исполнения от стороны договора, когда исполнение по такому договору направлено на удовлетворение потребности физического лица в жилище, а собственник (или

пользователь) жилых помещений в силу заключения иным лицом таких договоров совершает определенные действия (например, договоры, заключаемые управляющими организациями, направленные на реализацию собственниками и пользователями жилых помещений прав, связанных с обеспечением права на жилище). Необходимо уточнить у автора следует ли включать названные и иные подобные договора в систему договоров, регулирующих жилищные отношения, и, если нет – то почему?

3. За рамками диссертационного исследования остались договоры, предусматривающие устранение застройщиком, а равно как и лицом, которому переданы права и обязанности застройщика, признанного в установленном порядке несостоятельным (банкротом) недостатков строительства. По какой причине названные договоры не включены диссертантом в систему договоров, которыми осуществляется регулирование жилищных отношений? Если их все же нужно включать в предлагаемую автором систему, то каково будет их место?

4. В последнем параграфе работы (5.3) диссертант анализирует различные аспекты договора управления многоквартирным домом. При этом, вопросам, связанным с расторжением этого договора не уделено должного внимания. Во время публичной защиты работы хотелось бы услышать мнение автора о возможности расторжения данного договора в одностороннем порядке по требованию каждой из сторон.

5. В диссертации практически отсутствует анализ зарубежного опыта договорного регулирования жилищных отношений. Изучал ли соискатель ученой степени зарубежное законодательство по исследуемой им проблематике? Что полезного может быть реципировано российским законодателем при формировании отечественной правовой базы, регламентирующей жилищные отношения?

Отмеченные вопросы не умаляют общего положительного впечатления от представленной для защиты работы и носят скорее уточняющий характер.

Официальный оппонент,  
член диссертационного совета РАНХиГС,  
доктор юридических наук, профессор,  
декан юридического факультета,  
заведующий кафедрой гражданского и предпринимательского права  
ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный университет»

УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ  
исх. С.Ю. Морозова ВЕРЯЮ.  
ий  
арь УлГУ Литвинко С.А. Литвинко  
» 20 г.