

В Диссертационный совет ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»
119571, г. Москва, проспект Вернадского, д.82

ОТЗЫВ

официального оппонента, члена диссертационного совета
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте Российской Федерации»
на диссертацию **Измайловой Елена Владимировны**
на тему: **«Нотариальная защита прав и законных интересов
участников жилищных отношений»**,
представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук
по специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки»

Актуальность темы: Диссертация «Нотариальная защита прав и законных интересов участников жилищных отношений» Измайловой Елены Владимировны посвящена исследованию нотариальных форм защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений, а также действий, необходимых для осуществления подобной защиты. Автор обуславливает актуальность выбранной темы недостаточной стабильностью концептуальных точек зрения на исследуемую проблематику, а также неоднозначность понимания юридической категории «защита права». В работе актуализируется конкретизация научного понимания терминологии, связанной с процессом защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений.

Автор исследует нормативно-правовые акты, которые посвящены регулированию жилищных отношений, процедурам защиты прав участников данных правоотношений. При этом отмечается, что несмотря на многообразие законодательных и подзаконных актов в силу отсутствия единого подхода к процессу защиты законных прав и интересов участников жилищных отношений, указанные права зачастую нарушаются.

В качестве основных проблем, подчеркивающих актуальность темы исследования, следует назвать: отсутствие классификации сделок, подлежащих нотариальному удостоверению, и недостаточное определение влияния нотариальной формы на защиту законных прав и интересов участников жилищных отношений. Наличие данной проблематики предопределено исторически сложившимся развитием законодательства в жилищной сфере, которое изначально связано с государственным распределением жилья, в силу чего нотариальная защита прав и интересов участников правоотношений распространения не получила. В более поздний, постсоветский период с возникновением права собственности на жилые помещения, возникла необходимость защиты прав и законных интересов, связанных с приобретением, владением и использованием жилья, а система законодательства не была ориентирована на подобную ситуацию. В контексте этого возникли противоречия, требующие оценки и разрешения, что подчеркивает актуальность выбранной для исследования тематики.

Научная новизна и практическая значимость исследования: В диссертации Измайловой Елены Владимировны представлены результаты, отражающие изучение различных аспектов проблематики нотариальной защиты субъективных прав и законных интересов участников жилищных отношений:

- проведена формулировка и обоснование теоретических положений, отражающих целостное научное представление, в рамках которого раскрыта специфика нотариальной формы защиты в жилищно-правовой сфере;
- выявлены особенности понимания защиты права с позиции защищающего и защищаемого субъекта;
- предложены важные для теории и практики признаки нотариальной защиты, проведен анализ нотариальных действий с позиции теории защиты прав и законных интересов, а также обоснована их классификация на группы;
- аргументирована точка зрения о необходимости пересмотра устоявшейся терминологии в сфере нотариальной защиты;

- конкретизирована специфика и предложены направления повышения эффективности нотариальной защиты при нотариальном удостоверении сделок, направленных на возникновение права собственности и ограниченных вещных прав на жилое помещение.

На основе результатов исследования Измайловой Еленой Владимировной определены не только формы защиты прав и интересов участников жилищных отношений, но и конкретные действия по реализации данной защиты, которые систематизированы и классифицированы. Также в работе представлена классификация нотариально удостоверяемых сделок и обосновано значение данной классификации для защиты субъективных прав и законных интересов участников жилищных отношений.

Обоснованность и достоверность научных положений и выводов обусловлена использованием в работе достаточного количества источников (всего 240 источников), материалов судебной практики за последние семь лет, а также значительного количества электронных ресурсов. Автор детально изучил различные аспекты исследуемой проблематики, начиная от понятия нотариальной формы защиты прав в частном праве и заканчивая особенностями нотариального удостоверения сделок с жильем.

Логика построения исследования соответствует научным цели и задачам, которые отражены в положениях, выносимых на защиту, а также структуре самой научной работы. Выводы и рекомендации, разработанные и предлагаемые автором отражают процесс подробного анализа данной темы.

Рекомендации по использованию результатов диссертации и апробация: Результаты данного исследования могут быть использованы в качестве теоретической базы для реализации научных интересов студентов, магистрантов и аспирантов, а также всех, для кого актуальна проблематика, затрагиваемая в работе. Кроме того, информация и разработанные рекомендации представляют несомненную ценность для преподавателей различных учебных заведений в качестве методической основы работы. Проанализированный автором материал и результаты исследования могут

использоваться при преподавании обязательных дисциплин, факультативов и элективных курсов по гражданскому, частному, жилищному праву, нотариату (нотариальной деятельности).

Кроме того, определения и классификации, данные в представленной работе, могут составлять методологическую основу научно-практических исследований как данного, так и других авторов по данной тематике.

Выводы и рекомендации, сформулированные в работе, могут использоваться в правоприменительной деятельности нотариусов при осуществлении нотариальной деятельности по защите жилищных прав и интересов, а также судов при разрешении споров в отношении совершенных нотариальных действий или оценки документов, заверенных или выданных в нотариальном порядке, а также в качестве теоретической основы для совершенствования гражданского и жилищного законодательства, а также законодательства о нотариате.

Основные результаты диссертации опубликованы в 9 научных работах, в том числе в 5 научных статьях в рецензируемых журналах, включенных ВАК в перечень ведущих периодических изданий и в 4 статьях в изданиях, входящих в научную базу данных Российского индекса научного цитирования.

Краткая характеристика основного содержания диссертации:
Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

Во введении раскрыта актуальность диссертационного исследования; сформулированы цель и основные задачи работы; автор описывает предлагаемые подходы к решению поставленных задач. Кроме того, во введении обосновывается новизна полученных результатов и их значимость для юридической науки и практики. Кроме того, дается краткое изложение содержания диссертации.

Первая глава диссертации посвящена исследованию понятия нотариальной формы защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. Глава состоит из двух параграфов, раскрывающих

указанные вопросы. В ней дается описание жилищных прав и законных интересов как объектов нотариальной защиты, и общая характеристика нотариальной формы защиты прав и законных интересов. В данном контексте автор анализирует понятия «защищаемого субъекта», «защиты прав» в материальном и процессуальном аспектах. Немаловажным является то, что в разделе рассматриваются несколько теорий, исследующих определение «защиты права»: теория мер, теория деятельности, теория функций и пр. В процессе работы автор критически оценивает данные концепции, присоединяясь в итоге к теории деятельности и затем последовательно придерживается данной позиции.

В контексте того, что объектом защиты в цивилистике являются гражданские права и законные интересы, в следующем параграфе проводится исследование жилищных прав и интересов как объектов нотариальной защиты. Начиная с анализа понятия объекта в юридической науке, автор дифференцирует категории «защита права» и «правовая защита», тем самым подчеркивая необходимость уточнения используемой терминологии. Выделяются особенности жилищных прав и интересов как объектов нотариальной защиты.

В главе второй работы проведено исследование нотариальных действий в качестве мер защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. Первый параграф посвящен изучению системы нотариальных действий по защите прав и законных и интересов участников жилищных отношений. Здесь же предлагается авторская классификация нотариальных действий, направленных на защиту прав и интересов участников жилищных отношений. При этом классификация осуществляется по различным основаниям, что отражает разносторонние взгляды на определение защиты субъективных прав и интересов.

Также в данном параграфе автор проводит историческое исследование терминов «свидетельствование» и «удостоверение», ориентируясь на результат

нотариальных действий, а также их важность для заключения сделок, которые требуют нотариального удостоверения.

Второй параграф в данной главе посвящен классификации сделок в жилищной сфере и их значения в контексте нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов и выделении в отдельный вид сделок с данным объектом. Автор отмечает недостаточную систематизированность сделок с недвижимым имуществом в общем и с жильем, в частности. В качестве одной из основных классификаций приводится разделение сделок на договоры и односторонние сделки, характеристика которых практически отсутствует в законодательстве и в научной юридической литературе. В работе приводится обоснование отсутствия аргументов для разграничения доказательственных и юридических фактов, удостоверяемых нотариусами, а также обосновано значение классификации односторонних сделок, подлежащих и не подлежащих восприятию с точки зрения нотариальной формы сделки.

Третья глава посвящена изучению нотариальных действий по удостоверению (засвидетельствованию) фактов как меры защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. В главе изучается необходимость нотариального удостоверения сделок, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, а также возникновение ограниченных вещных прав на жилое помещение. В данном разделе автор начинает исследование с понятия жилого помещения и разграничения данного понятия как объекта жилищных и гражданских прав. Исследуются основные характеристики обеих категорий, дифференцирующих жилье в качестве объекта жилищного права, а также гражданского права (имущественный компонент).

В диссертационном исследовании анализируется юридическая практика по различным аспектам, что позволило сформулировать конкретные предложения по корректировке законодательства, а также предложить меры по повышению эффективности работы нотариусов по защите прав и интересов участников жилищных отношений.

Оценка новизны диссертационного исследования: Новизна диссертационного исследования представлена в девяти положениях, выносимых на защиту, большинство из которых заслуживает поддержки. Следует подчеркнуть единство всех положений новизны, их последовательность, корреляцию со структурой работы, а также обозначенными задачами диссертационного исследования.

Первое положение новизны, заключающееся в предложении дефиниции нотариальной формы защиты, отражает авторские взгляды на защиту с позиции теории деятельности, а также содержит такие, ранее не выделяемые признаки, как направленность данных действий не только на устранение последствий нарушения права или законного интереса, но и на устранение угроз (рисков) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации. Можно не разделять взглядов соискателя ученой степени, давшего данное определение в русле обоснования необходимости отказа от разграничения терминов «защита» и «охрана», однако, следует признать последовательность автора в отстаивании своей позиции при даче итогового определения.

Логическим продолжением общей идеи автора является и второе положение новизны, в котором обосновывается вывод о самостоятельности нотариальной формы защиты и приводятся два дополнительных признака, демонстрирующих такую самостоятельность.

Нельзя не отметить и особый подход автора к объекту нотариальной защиты – правам и законным интересам участников жилищных отношений. Представляется, что сам подход исследователя, подчеркнувшего, что именно законные интересы преимущественно защищаются с использованием института нотариата, отличает эту работу и сформулированные выводы от иных схожих работ. Несмотря на то, что автор детально не углублялся в вопрос о понятии «интерес», «законный интерес», «охраняемый законом интерес», выделение и формулировка интересов участников жилищных отношений, подлежащих нотариальной защите, является вкладом в развитии научной мысли в данном направлении.

Несомненной новизной обладают и предложения авторский классификаций нотариальных действий по различным основаниям, систематизация сделок с жилыми помещениями, удостоверяемых в добровольном или обязательном порядке у нотариуса, а также выводы о влиянии такой обязательности и добровольности на последствия, возникающие в гражданско-правовой сфере.

В целом вызывают поддержку и предложения, сформулированные в восьмом и девятом пунктах новизны, в части создания эффективного механизма нотариальной защиты прав и законных интересов таких участников жилищных отношений как получатель и плательщик ренты, а также наследник и отказополучатель жилого помещения.

Вместе с тем, ряд предложений автора, касающихся как положений новизны, так и изложенных непосредственно по тексту диссертационного исследования, нуждаются в уточнении и конкретизации.

1. В диссертационной работе автор высказывает возражения в отождествлении понятий «правовая защита» и «защита прав и интересов», обосновывая это тем, что права и интересы не могут быть объектом защиты, понимаемой как деятельность защищаемого субъекта и субъекта, обеспечивающего защиту, поскольку права и интересы – это сфера идеальных конструкций, а деятельность – это сфера реальных (фактических) отношений. Одновременно с этим, диссертант приходит к выводу, что «правовая защита» должна рассматриваться как собирательное понятие, в содержание которого входит и воздействие на реальные субстанции (субъектов, благ), и на идеальные явление (субъективные права и интересы). Представляется, что в данных утверждениях существуют противоречия, требующие пояснения.

2. Диссертант предлагает в ч. 1 ст. 16 ЖК РФ указать, что «части квартиры или дома могут выступать объектами жилищных прав при предоставлении их в пользование для проживания, в случаях, установленных законом или соглашением сторон». Полагаем, что дополнительной аргументации требует предложение диссертанта о признании частей квартиры и жилого дома в

качестве объектов жилищных прав. Каким образом такие объекты могут быть описаны в правоустанавливающих документах? Каким образом в таких частях будут осуществляться жилищные права? Где размещать вещи правообладателей? Как исполнять судебный акт, содержащий указание на вселение в часть квартиры или дома?

3. Рассуждая о нормативной регламентации завещательных отказов, автор на стр. 127 работы пишет: «Больше никакого правового регулирования указных отношений нет. Очевидно, что молчание законодателя приводит к огромному числу конфликтных ситуаций, разрешить которые сегодня можно только в судебном порядке и только при использовании аналогии закона». Откуда такая уверенность в существовании большого количества конфликтов? Не мог бы диссертант во время защиты осветить известную ему статистику споров, возникающих из отношений, связанных с завещательными отказами? Чем, по мнению диссертанта, руководствовался законодатель предусмотрев для отказополучателей и рентополучателей право регистрировать или не регистрировать данные обременения? Поддерживает ли диссертант такое решение законодателя?

4. В диссертационном исследовании видна позиция автора по вопросу о необходимости ужесточения законодательного подхода к обороту долей в праве собственности на жилое помещение. В частности, на стр. 119 работы сформулирован вывод о «...введении запрета на дарение доли в праве собственности на жилое помещение постороннему лицу». Подобные предложения в значительной мере расходятся с одним из базовых принципов гражданского законодательства – свободой договора, что требует комментариев диссертанта в процессе публичной защиты.

Следует отметить, что представленные замечания не снижают значимости полученных результатов и не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования Измайловой Елены Владимировны.

Общий вывод:

Диссертация Измайловой Елены Владимировны «Нотариальная защита прав и законных интересов участников жилищных отношений», является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих важное значение для развития юридической науки и практики, что соответствует требованиям «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 7 декабря 2021 года № 02-1336, а Измайлова Елена Владимировна заслуживает присуждения ей искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки».

13 июня 2023 года

Официальный оппонент,
член диссертационного совета РАНХиГС,
доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского права
ФГАОУ ВО «Пермский государственный
национальный исследовательский университет»



Формакидов Дмитрий Анатольевич

614068, Россия,
г. Пермь, ул. Букирева, 15
телефон: +73422396435
e-mail: Formakidov@yandex.ru

