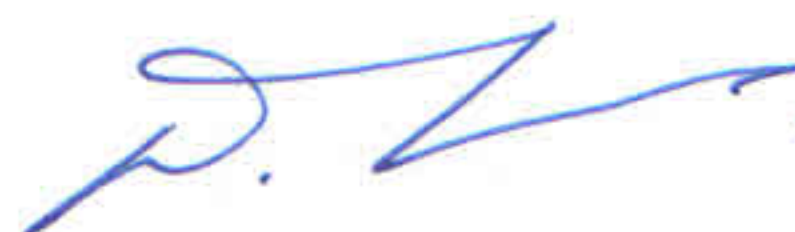


**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕРМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**



На правах рукописи

Формакидов Дмитрий Анатольевич

**Договорное регулирование жилищных отношений
в Российской Федерации**

Аннотация диссертации
на соискание ученой степени доктора юридических наук

Специальность 5.1.3 – частно-правовые (цивилистические) науки

Научный консультант:
Голубцов Валерий Геннадьевич,
доктор юридических наук, профессор

Пермь, 2022

Актуальность темы исследования проявляется в нескольких определяющих аспектах – социально-политическом, законотворческом, доктринальном и правоприменительном.

Произошедшая смена политического курса с административно-распорядительного на демократический повлекла содержательные и структурные преобразования как в социальной политике в целом, так и в жилищной политике государства в частности, призванные обеспечить, гарантировать и защитить конституционное право человека не просто на жилище, а на пригодное для проживания жилище. Потребность в жилье относится к базовым потребностям человека, обусловленным необходимостью его самосохранения не столько как социального, сколько как биологического существа.

Несмотря на то что роль договорного регулирования жилищных отношений очевидно возрастает, состояние нормативно-правового регулирования в этой сфере нельзя признать удовлетворительным. Обеспечение гражданина жилищем опосредуется большим количеством разнообразных договорных форм, при этом появляются новые договоры, точечно реформируются и видоизменяются давно известные договорные конструкции. Вместе с тем система таких договоров, построенная на понятных системообразующих признаках, на нормативно-правовом уровне до сих пор отсутствует. Некоторые из договоров в жилищной сфере вообще не имеют детального законодательного сопровождения.

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, разворачивающуюся через множество иерархических (субординационных) и координационных связей, определенным образом встроенную в систему гражданско-правовых договоров. 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. Имеется насущная потребность в формировании научно обоснованной системы гражданско-правовых договоров, регулирующих жилищные отношения, с учетом особенностей жилого помещения как специфического, уникального объекта гражданских и жилищных прав, способного благодаря своим физическим и юридическим свойствам удовлетворять базовую потребность физических лиц в жилье.

Степень научной разработанности темы исследования. Цивилистическому познанию договорного регулирования общественных отношений, а также общим вопросам систематизации гражданско-правовых договоров посвящены работы, в частности, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, Е.Б. Козловой, С.Ю. Морозова, Ю.В. Романца, О.А. Рузаковой, которые содержат базовые, основополагающие подходы к системному, комплексному анализу гражданско-правового договорного регулирования имущественных и (или) организационных отношений.

Отдельные договорные конструкции – договор найма (и его разновидности) и договор долевого участия – являлись предметом исследования в нескольких кандидатских диссертациях.

Несмотря на то, что упомянутые работы содержат определенный научный материал и некоторые обоснованные предложения по совершенствованию законодательства, с учетом стоящих перед их авторами задач, договоры ими изучались автономно, без взаимосвязи с другими договорными моделями и без учета их места и потенциала в общей системе договоров, сопровождающих жилищные отношения. Кроме того, они касались исключительно договоров найма или участия в долевом строительстве, большинство из них состоялись более десяти лет назад, поэтому по многим аспектам не могут быть признаны актуальными.

Определенное внимание отдельным вопросам договорного регулирования жилищных отношений уделено в работах таких исследователей жилищно-правовых проблем, в том числе советского и современного периодов, как

Ю.Г. Басин, О.В. Батова, Б.М. Гонгало, И.Б. Марткович, В.Ф. Маслов, Л.Ю. Михеева, П.В. Крашенинников, П.И. Седугин, С.И. Сулова, Ю.К. Толстой, В.Ф. Чигир и др.

В целом степень научной разработанности договорного регулирования жилищных отношений нельзя признать высокой и удовлетворительной – она не позволяет структурировать современное знание о договорах в жилищной сфере и сформировать комплексное представление об их функционировании в единой системе. В настоящее время назрела необходимость осуществления комплексного цивилистического исследования договорного регулирования жилищных отношений, познания объективно существующей системы договоров, опосредующих жилищные отношения, анализа отдельных элементов этой системы, оценки договора как регулятора жилищных отношений в его взаимосвязи с иными регуляторами жилищных отношений.

Объектом диссертационного исследования является договорное регулирование жилищных отношений как явление социальной и правовой действительности.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, регламентирующие удовлетворение жилищных потребностей граждан посредством гражданско-правовых договорных конструкций, соответствующая правоприменительная практика, научно-теоретические концепции, доктринальные взгляды и научные разработки, содержащиеся в трудах отечественных ученых.

Цель диссертационной работы состоит в формировании цивилистической концепции договорного регулирования жилищных отношений, включающей 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.

Цель работы обусловила постановку и решение следующих исследовательских задач:

- 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;
- проследить историю становления и развития договорного регулирования жилищных отношений в России в ее взаимосвязи с нормативно-правовым регулированием, установив социально-политические, экономические и философские предпосылки такого регулирования;
- определить методологические основы цивилистического исследования договорного регулирования жилищных 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;
- проанализировать договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение;
- осуществить научно-практический анализ договоров, направленных на возникновение права пользования жилым помещением;

- охарактеризовать договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений;
- предложить направления совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений.

Методологическая основа диссертационного исследования обусловлена поставленной целью и задачами и представлена комплексом методов научного познания. Под методологией жилищно-правовых исследований предлагается 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.

Теоретическую основу диссертационного исследования составили труды российских ученых-юристов: М.М. Агаркова, Н.Г. Александрова, С.С. Алексеева, С.И. Аскназия, Н.П. Асланян, Ю.Н. Андреева, Н.А. Баринова, М.И. Бару, Ю.Г. Басина, В.А. Белова, Е.В. Богданова, Е.Е. Богдановой, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, И.Л. Брауде, Е.В. Вавилина, Л.Ю. Василевской, А.В. Венгерова, Н.В. Витрука, В.В. Витрянского, А.В. Габова, Ю.С. Гамбарова, Д.М. Генкина, В.П. Грибанова, В.С. Ема, В.В. Зайцева, О.В. Зайцева, О.С. Иоффе, А.Ю. Кабалкина, К.Д. Кавелина, Е.Б. Козловой, С.М. Корнеева, О.А. Красавчикова, Л.О. Красавчиковой, В.Н. Кудрявцева, И.Б. Мартковича, В.Ф. Маслова, Д.И. Мейера, Л.Ю. Михеевой, С.Ю. Морозова, С.А. Муромцева, П.И. Новгородцева, А.И. Пергамент, И.А. Покровского, В.В. Попандопуло, В.Н. Протасова, Ю.В. Романца, О.Н. Садикова, Г.А. Свердлыка, А.П. Сергеева, О.А. Серовой, Е.А. Суханова, Ю.Г. Ткаченко, Ю.К. Толстого, Е.А. Флейшиц, Р.О. Халфиной, П.П. Цитовича, М.Ю. Челышева, В.Ф. Чигира, Г.Ф. Шершеневича, В.Ф. Яковлева и др.

В основу исследования также легли труды ученых, занимающихся вопросами жилищного права: Е.Ю. Бакировой, М.В. Бандо, О.В. Батовой, Ю.Ф. Беспалова,

Б.М. Гонгало, И.А. Дроздова, О.В. Кириченко, С.М. Корнеева, Н.В. Корниловой, П.В. Крашенинникова, И.Д. Кузьминой, В.Н. Литовкина, П.В. Макеева, Е.М. Подрабинок, М.Н. Рахваловой, Ю.П. Свит, П.И. Седугина, С.И. Сусловой, А.В. Халдеева, Г.Ф. Шешко и др.

Проведенное исследование опирается на труды ученых пермской юридической школы: Е.В. Аристова, В.Г. Голубцова, А.А. Клячина, Д.Б. Короткова, Е.Г. Комиссаровой, О.А. Кузнецовой, В.П. Реутова, Т.В. Шершень.

Нормативно-правовую базу диссертационной работы составляют Конституция РФ, нормы российского гражданского, жилищного, земельного и семейного законодательства, подзаконные федеральные, региональные нормативные правовые акты и нормативные акты органов местного самоуправления, относящиеся к тематике исследования.

Надлежащий историко-правовой анализ потребовал обращения к утратившим силу источникам гражданского и жилищного законодательства дореволюционной России, советского и постсоветского периодов.

Эмпирическая база исследования представлена правоприменительными актами Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, актами кассационных и апелляционных судебных инстанций, арбитражных судов субъектов Российской Федерации, судов общей юрисдикции.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые в российской цивилистической науке сформировано целостное учение о договорном регулировании жилищных отношений в Российской Федерации, охватывающее все структурные элементы научной концепции. Концепция основана на гарантированном в социальном государстве конституционном праве на жилище и необходимости удовлетворения потребности гражданина в пригодном для проживания жилище, обеспечивающей его физическое самосохранение. В предлагаемой 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.

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.

Проанализированы все договорные конструкции, направленные на реализацию права на жилище, с характеристикой их существенных условий и поэлементного состава; показаны теоретические подходы к коррекции имеющегося нормативно-правового материала и формированию новых нормативных правил, опосредующих договорное регулирование жилищных отношений. В диссертации впервые предложена научная интерпретация некоторых договорных конструкций, не являвшихся прежде предметом теоретических исследований (договор паенакопления, договор собственников 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).

Основные положения диссертационной работы, выносимые на защиту:

1. Договорное регулирование жилищных отношений представляет собой основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение, прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье.

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.

Система договоров, регулирующих жилищные отношения, объективно выстроена по направленности, но эта направленность выглядит иначе, чем в ГК РФ – типизация договоров, служащих удовлетворению жилищной потребности, должна выстраиваться, исходя из направленности удовлетворения этой потребности: на первом уровне – на уровне выделения самой системы – договоры группируются по объекту в целом (жилое помещение); на втором уровне договоры подразделяются на: договоры, направленные на возникновение права собственности на жилое помещение; договоры, направленные на возникновение права пользования жилым помещением; договоры, направленные на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

4. К возмездным договорам, направленным на приобретение в собственность жилых помещений в процессе их строительства, отнесены ввиду общей основной направленности и очевидной общности обычно включаемых в них условий договор участия в долевом строительстве и договор паенакопления. Последний обладает существенной особенностью: 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.

Под договором паенакопления предлагается понимать договор, в силу которого жилищный, жилищно-строительный, жилищный накопительный кооператив обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом или приобрести квартиру в многоквартирном доме и после ввода дома в эксплуатацию (приобретения права собственности на квартиру) передать пайщику квартиру, соответствующую условиям договора, а пайщик обязуется своевременно вносить вступительный, членский, паевой и дополнительные взносы, предусмотренные договором, и принять квартиру в срок, предусмотренный договором. Договор паенакопления является консенсуальным, возмездным, взаимным, двусторонне обязывающим, потребительским, публичным и договором присоединения. Доказана необходимость нормативного закрепления

существенных условий договора паенакопления, аналогичных существенным условиям договора участия в долевом строительстве, а также необходимость государственной регистрации этого договора в ЕГРН.

5. К безвозмездным договорам, направленным на возникновение права собственности на жилые помещения, относятся договоры дарения, приватизации и деприватизации жилья. Обоснована необходимость введения письменной формы договоров дарения жилых помещений, а в случаях, когда дарителем выступает физическое лицо, – обязательной нотариальной формы. Доказана необходимость законодательного закрепления ничтожности договоров дарения жилья, предусматривающих сохранение за дарителем права пользования подаренным помещением.

В процедуре заключения договоров приватизации жилых помещений необходимо разграничивать понятия «отказ от участия в приватизации жилого помещения» (отказ от совершения любых действий, направленных на приватизацию или дачу согласия на приватизацию другим лицам) и «отказ от доли в праве собственности на приватизированное жилое помещение» (гражданин, проживающий в жилом помещении и имеющий право на участие в его приватизации, отказывается от своего права в пользу других граждан, проживающих в этом жилом помещении), в связи с их различной правовой природой и правовыми последствиями.

6. Под договором о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма предлагается понимать договор, по которому гражданин, имеющий право на получение жилого помещения по договору социального найма, обязуется передать в государственную или муниципальную собственность принадлежащее ему на праве собственности свободное от прав третьих лиц жилое помещение без получения платы за него, а публично-правовое образование, приобретающее право собственности на данное помещение, обязуется предоставить гражданину и членам его семьи жилое помещение жилищного фонда

социального использования общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления, установленной органом местного самоуправления.

С учетом правовых принципов обеспечения социальной справедливости и эквивалентности объясняется, что данная договорная конструкция представляет собой разновидность договора мены, поскольку, передав принадлежащее ему жилое помещение в публичную собственность, гражданин получает взамен право на заключение договора социального найма жилого помещения. Установлены общие и отличительные черты данного договора с договорами деприватизации и договорами, заключаемыми при изъятии жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. Различия указанных договоров заключаются в их направленности, цели, субъектах, объектах.

7. 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.

8. Договор поднайма жилого помещения представляет собой вид гражданско-правового договора, производного и зависимого от договора найма жилого помещения. Нормативная формулировка этого договора как реального не соответствует требованиям гражданского оборота и нуждается в корректировке с учетом его возможной консенсуальности по аналогии с иными гражданско-

правовыми договорами, направленными на возмездную передачу имущества. Нормы о договоре поднайма нуждаются в унификации в части формы, существенных условий, срока, порядка заключения и расторжения этих договоров.

9. Определена юридическая конструкция договора о вселении временных жильцов и дополнительно обоснован его самостоятельный характер, отличный от договора безвозмездного пользования жилым помещением, содержание которого предполагает не передачу жилого помещения как объекта жилищного права в целом, а лишь вселение лица в помещение для временного безвозмездного проживания не в качестве члена семьи. Дано авторское определение временного жильца как гражданина, вселенного в жилое помещение его собственником, нанимателем такого помещения либо членом жилищного кооператива для безвозмездного временного проживания в нем на условиях, установленных законодательством и определённых соглашением между вселяющим лицом и временным жильцом.

10. Сформулирована доктринальная дефиниция договора о порядке проживания члена семьи, под которым следует понимать гражданско-правовой договор, согласно которому собственник жилого помещения, наниматель, поднаниматель, пайщик ЖК, ЖСК, ЖНК вселяет или обязуется вселить гражданина в жилое помещение в качестве постоянно или временно проживающего члена своей семьи на условиях возмездного или безвозмездного пользования этим помещением наравне с вселяющим его лицом. Теоретически обоснована его характеристика как нетипизированного; как правило, безвозмездного; односторонне обязывающего; имеющего реальную или консенсуальную правовую природу и направленного на предоставление имущества в пользование без освобождения помещения вселяющим лицом.

Приведены дополнительные аргументы в пользу того, что договор о порядке проживания членов семьи отличается от договора безвозмездного пользования по признаку отсутствия освобождения предоставляемого помещения вселяющим лицом. Члену семьи предоставляется возможность пользоваться данным помещением наравне (одновременно) с собственником, пайщиком, нанимателем,

поднаимателем, пайщиком и другими гражданами, вселенными или вселяемыми в качестве членов семьи. Договоры о порядке проживания членов семей собственников, нанимателей, поднаимателей, пайщиков жилищных кооперативов представляют собой единый гражданско-правовой договор по предоставлению жилого помещения в пользование без его передачи. Незначительные различия в субъектах и содержании соглашений о порядке проживания членов семьи не приводят к их расслоению на самостоятельные договорные конструкции, так как эти договоры не обладают специфическими нормообразующими системными особенностями, отличающими их друг от друга.

11. В отличие от имеющихся в частноправовой науке подходов, теоретически доказано, что разграничение найма и аренды жилых помещений должно проводиться одновременно и по субъекту пользования и по 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. При безвозмездности договора отношения сторон могут регулироваться с помощью договоров ссуды, договоров о порядке проживания членов семьи, договоров о вселении временных жильцов. При возмездном пользовании жилым помещением физическим лицом необходимо руководствоваться целью, с которой данный договор заключался: если пользователь использует жилое помещение для личного проживания – квалифицируется договор коммерческого найма, если пользователь использует данное помещение для проживания других граждан (не жил в нем и не имеет такого намерения) – квалифицируется договор аренды.

12. Установлено, что полностью отсутствует нормативно-правовая регламентация 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.

По договору об определении порядка пользования общим жилым помещением двое или несколько лиц (сособственников) определяют порядок владения, пользования и распоряжения жилым помещением, находящимся в их общей собственности. Договор является консенсуальным, возмездным, взаимным, многосторонне-обязывающим; может быть срочным или бессрчным; относится к группе договоров, направленных на организацию отношений в сфере владения, пользования и распоряжения общим имуществом собственников жилых помещений.

Определены отличия и взаимосвязь этого договора со смежными договорными конструкциями, включая договоры по передаче имущества, брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, соглашения об уплате алиментов и соглашения о разделе наследства.

Обоснованы отличия договора об определении порядка пользования общим жилым помещением и «сложившегося порядка пользования»; под последним следует понимать фактически сложившиеся под влиянием различных жизненных обстоятельств с течением определенного времени условия использования жилого помещения. Если договор об определении порядка пользования жилым помещением – это сделка, учитывающая интересы сособственников, выраженные ими вольно через свободное волеизъявление, то порядок пользования складывается стихийно, без учета чьих-то интересов, возможно, и в противовес интересам одного или нескольких сособственников.

13. Доказана возможность регулирования отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах при помощи гражданско-правового договора с его отграничением от решений собраний. По договору между собственниками помещений многоквартирного дома собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяют порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их общей долевой

собственности, и (или) обязуются совместно действовать для достижения общих непротивоправных целей. Договор является консенсуальным, взаимным, многосторонне-обязывающим, может быть возмездным или безвозмездным; представляет собой смешанную договорную конструкцию, содержащую элементы договора об определении порядка пользования общим имуществом и договора о совместной деятельности в зависимости от целей его заключения.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что в нем впервые на основе действующего российского законодательства создана научно обоснованная концепция договорного регулирования жилищных отношений; описана объективно существующая система договоров, регулирующих жилищные отношения, которая до этого не была предметом комплексного научного исследования; проанализированы все элементы этой системы; предложены направления её дальнейшего развития и совершенствования.

Сформулированные в диссертационной работе выводы существенным образом дополняют и расширяют теоретические знания о договорном и связанном с ним нормативно-правовом регулировании жилищных отношений через призму современной социальной политики Российской Федерации. Ряд положений и выводов, содержащихся в диссертации, носят оригинальный характер, обладают научной новизной, в связи с этим развивают научные представления как о гражданском, так и о жилищном праве в соответствующей части.

Результаты, полученные в процессе диссертационного исследования, могут послужить теоретической базой для дальнейших, более детальных исследований отдельных элементов системы договоров, регулирующих жилищные отношения, гражданского и жилищного законодательства.

Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что в диссертации выработаны конкретные предложения по совершенствованию действующего российского законодательства, направленные на оптимизацию правовой регламентации договорного регулирования жилищных отношений, призванные: обеспечить унификацию норм о договорах, регулирующих жилищные отношения, упорядочить систему таких договоров в

нормах гражданского и жилищного законодательства, исключить пробелы, коллизии, неопределенность и дублирование правовых норм. В частности, в диссертации предлагается:

- 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» (содержание раздела приведено в Приложении к диссертации);

- исключить упоминание о частях квартиры и жилого дома как видах жилых помещений из ст. 16 ЖК РФ;

- внести изменения в ЖК РФ в части наделения Правительства РФ полномочиями для принятия постановлений, содержащих типовые договоры: коммерческого найма жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности; поднайма в государственных и муниципальных жилых помещениях; обмена жилыми помещениями между нанимателями по договорам социального найма; безвозмездного пользования жилыми помещениями специализированного жилищного фонда для социальной защиты отдельных категорий граждан; о передаче гражданами жилых помещений в публичную собственность по договорам купли-продажи, мены, ренты; по передаче жилых помещений в публичную собственность при их изъятии по основаниям, предусмотренным законодательством; управления многоквартирным домом;

- 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 ЖК РФ статьей «Особенности ссуды жилых помещений» со следующим содержанием:

«1. По договору безвозмездного пользования жилым помещением (договору ссуды жилого помещения) одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (ссудодатель) – обязуется предоставить или предоставляет жилое помещение в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть предоставленное жилое помещение в том состоянии, в каком она его получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

2. Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по договору ссуды, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из этого договора.

3. Ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования в случаях, когда ссудополучатель: использует жилое помещение не по назначению или с нарушением условий договора; в течение более шести месяцев не вносит плату за коммунальные услуги и другие платежи на содержание жилого помещения; без согласия ссудодателя вселил в жилое помещение третьих лиц, за исключением своих несовершеннолетних детей либо лиц, находящихся под его опекой или попечительством.

Ссудополучатель вправе требовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования: при обнаружении недостатков, делающих невозможным проживание в жилом помещении; если при заключении договора

ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемое жилое помещение».

В диссертации приводятся авторские дефиниции исследованных договоров, предложены унифицирующие и конкретизирующие нормы, регламентирующие договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, найма, поднайма, договоры о порядке проживания членов семьи и другие, которые могут быть использованы в правотворческой работе при реформировании гражданского и жилищного законодательства.

Отдельные положения работы носят прикладной характер и могут быть использованы в правоприменительной (например, судебной или нотариальной) деятельности.

Полученные в результате исследования выводы могут быть использованы в образовательной деятельности – при проведении занятий по учебным курсам «Гражданское право (части 1 и 2)», «Жилищное право», «Методика составления гражданско-правовых документов»; подготовке учебников, учебных и методических пособий.

Обоснованность и достоверность результатов диссертационного исследования подтверждены методологической и информационной базами исследования. Теоретическая и эмпирическая основы исследования собраны диссертантом в период с 2005 по 2022 гг.

Достоверность полученных результатов подтверждается: анализом обширного перечня научных и учебно-методических источников в области гражданского и жилищного права; использованием как общенаучных, так и частнонаучных методов познания, соответствующих цели и задачам исследования; обширным и всесторонним анализом правоприменительной практики как высших судебных органов Российской Федерации, так и районных, краевых, областных и арбитражных судов различных субъектов РФ; анализом конкретных договоров, регулирующих жилищные отношения; апробацией полученных результатов в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России, таких как: «Бюллетень нотариальной практики», «Вестник Пермского университета», «Вестник

Саратовской государственной юридической академии», «Журнал российского права», «Российская юстиция», «Российский юридический журнал», «Семейное и жилищное право» и др.

В целях обеспечения объективного, комплексного, всестороннего исследования договорного регулирования жилищных отношений в России полученные результаты сопоставлялись со смежными научными разработками в области гражданского права, исследованиями предыдущих лет, что позволяет считать представленный материал репрезентативным, а полученные данные достоверными и обоснованными.

Апробация и внедрение результатов исследования. Диссертация обсуждена и одобрена на кафедре предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Теоретические положения, выводы и рекомендации, полученные в ходе научного исследования, нашли отражение в 1 монографии, 1 учебнике по жилищному праву, 25 научных статьях, опубликованных в журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России (в том числе 15 в журналах, рекомендованных ученым советом РАНХиГС для публикации статей по юриспруденции), и других работах, опубликованных в иных научных изданиях.

Теоретические результаты исследования обсуждались на различных научных и научно-практических конференциях различных уровней в форме докладов и сообщений автора.

Положения диссертационного исследования внедрены в учебный процесс ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет» в курсах «Гражданское право (часть 1)», «Гражданское право (часть 2)», «Жилищное право».

Структура диссертационной работы обусловлена поставленными целью и задачами исследования, его объектом и предметом. Работа состоит из введения, пяти глав, заключения, библиографического списка и приложения (авторский законопроект гл. 6.1. ЖК РФ «Общие положения о найме жилых помещений»).