

В Диссертационный совет ФГБОУ ВО
«Российская академия народного хозяйства
и государственной службы при Президенте
Российской Федерации»
119571, г. Москва, пр-т 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**

Процесс реформирования российского гражданского законодательства, происходящий в последние годы, наглядно продемонстрировал, что в его рамках невозможно надлежащим образом урегулировать общественные отношения, складывающиеся по поводу жилого помещения, поскольку они имеют особые черты, не позволяющие безапелляционно относить их к имущественным отношениям, являющимся предметом гражданского права. Большинство признаков имущественных отношений, ставших аксиоматичными в юридической литературе, не могут быть использованы для характеристики отношений жилищных.

Общепризнанная концепция «комплексности», применяемая в отношении любых явлений и процессов, связанных с жилыми помещениями, привела к тому, что наука жилищного права уже много лет не может разрешить важнейшие доктринальные и практические проблемы. Жилищные отношения, возникающие по поводу одного из наиболее социально значимых объектов как для отдельной личности, так и всего общества в целом, традиционно подвергались воздействию со стороны публично-правовых норм. Изменение социально-экономических отношений в России, отказ от тотального государственного контроля, позволили рассматривать указанные отношения через призму частного права.

Договор как частноправовой регулятор жилищных отношений в нашей стране до сих пор не подвергался надлежащему, всеобъемлющему монографическому исследованию. Отдельные виды договоров найма, участия в долевом строительстве и др., исследовались лишь на уровне кандидатских диссертаций или научных статей и сообщений.

Существующие пробелы и коллизии в сфере договорного регулирования жилищных отношений требуют тщательного, системного анализа в целях решения вопросов, направленных на системное усовершенствование законодательной регламентации и создание единообразной правоприменительной практики, которые будут отвечать потребностям современного российского общества.

Отмеченные обстоятельства позволяют считать тему, избранную Дмитрием Анатольевичем Формакидовым для диссертационного исследования, своевременной и актуальной.

Заслуга диссертанта, в первую очередь, состоит в попытке создать научную концепцию договорного регулирования жилищных отношений в целом; исследовать общие закономерности формирования системы договоров, регулирующих жилищные отношения и отталкиваясь от полученных знаний проанализировать каждый договор в его взаимосвязи со смежными институтами. При этом следует поддержать стремление автора выдержать при исследовании общую идею о встраивании предлагаемой системы договоров в систему гражданско-правового договорного регулирования. Подобный подход не является единственно возможным решением, однако, именно последовательность в его отстаивании позволило автору выстроить систему договорного регулирования жилищных отношений.

Автор поставил перед собой цель 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.

Для реализации этой цели автором поставлены следующие задачи: 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; классифицировать и систематизировать договоры, регулирующие жилищные отношения, установив гражданско-правовые особенности каждого из таких договоров; предложить направления совершенствования действующего гражданского и жилищного законодательства в части регламентации договорного регулирования жилищных отношений; и другие задачи.

Содержание диссертации позволяет сделать вывод о том, что цель работы достигнута, поставленные задачи решены.

Структура представленной диссертации логична, тщательно проработана, соответствует поставленным соискателем ученой степени задачам и цели исследования. Материал излагается логично, разделы диссертации взаимосвязаны и логически завершены. Сама работа является полным и логически завершенным исследованием, при этом дающим выход на новые частнонаучные исследования в сфере договорного регулирования.

Первая и вторая главы исследования посвящены общим вопросам теории договорного регулирования жилищных отношений. Автор дает ответы на

вопросы что такое: жилищные отношения, договорное регулирование жилищных отношений, исследует историю развития нормативного и договорного регулирования отношений. Среди наиболее значимых выводов, сформулированных в рамках данной главы, следует указать на предложения, изложенные в первом и втором положениях, выносимых на защиту.

Во второй главе работы представлены воззрения автора на значение жилого помещения для нормообразования и системообразования; принципы формирования системы договоров в жилищном праве; предложен авторский подход к систематизации. Там же автор уделяет внимание вопросам научной и практической значимости типовых договоров в гражданском и жилищном законодательстве.

Последующие главы диссертации содержат материал обо всех договорах, которые по мнению диссертанта регулируют жилищные отношения. При этом некоторые разделы (договоры найма, договор участия в долевом строительстве) носят, на наш взгляд, несколько описательный характер. Однако содержание иных разделов следует признать обладающим безусловной научной новизной: о договорах, направленных на передачу жилых помещений в публичную собственность при предоставлении жилья по договору социального найма; договорах паенакопления и др.

Новизна диссертационного исследования заключается в том, что впервые в российской цивилистической науке сформировано целостное учение о договорном регулировании жилищных отношений в Российской Федерации. Концепция, разработанная Д.А. Формакидовым, 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 выделении особенностей правового регулирования в случае предоставления жилого помещения как отдельного объекта права и в случае вселения в жилое помещение без предоставления жилого помещения.

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 серьезных 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).

Теоретическая и практическая основы исследования, публикации автора, его выступления на научных конференциях, апробация работы в монографии и научных статьях, позволяют заключить, что полученные им результаты достоверны, выводы и рекомендации заслуживают внимания и поддержки. Представленная диссертантом работа является законченной научной квалификационной работой.

Вместе с тем, несмотря на общую положительную оценку работы, некоторые положения диссертации требуют уточнений и пояснений автора в процессе публичной защиты:

1. Представляется, что вывод автора о необходимости расширения перечня договоров, в отношении которых должны быть приняты Постановления Правительства, устанавливающих Типовые договоры для указанных видов договоров, идет в разрез с общей идеей работы о встраивании договоров в жилищной сфере в цивилистическую конструкцию договорного регулирования. Как бы диссертант ни ссыался на необходимость унификации гражданско-правового регулирования договорных условий (с. 214) или на обоснование допустимости ограничения одного принципа права за счет другого (с. 211-212), абсолютно очевидно, что наличие Типовых договоров совершенно чуждо природе гражданско-правовых отношений, а принцип свободы договора – это основополагающий принцип, в первую очередь, договорного права. Попирание этого принципа в угоду принципу равенства прав и обязанностей (который отсутствует как основополагающий в ст. 1 ЖК РФ и от которого сам ЖК РФ разрешает отступать) как раз и ставит под сомнение саму возможность квалификации договоров в жилищной сфере в качестве гражданско-правовых договоров (и использование в этом случае термина «квазидоговоры»). Отсутствие в ст. 1 ЖК РФ при перечислении основных начал жилищного законодательства указания на принцип свободы договора также существенно подрывает концепцию автора о том, что договорное регулирование в жилищной сфере ничем не отличается от договорного регулирования в гражданском праве. Вместе с тем, отстаивая противоположный взгляд, диссертант обосновывает расширение сферы императивного регулирования за счет увеличения количества Типовых договоров в жилищной сфере, приводя тем самым аргументы в пользу отказа от принципа свободы договора, что противоречит общей идее работы.

2. Противоречивыми выглядят выводы автора в отношении брачных договоров, соглашений о разделе имущества супругов, алиментных

соглашений, наследственных договоров, в которых содержатся условия о передаче или предоставлении жилого помещения. С одной стороны, в работе прямо делается вывод о том, что данные договоры «...были исключены нами из перечня рассматриваемых договоров ранее по результатам анализа их межотраслевого и смешанного характера» (с. 178). С другой стороны, автор указывает, что «брачные договоры, соглашения о разделе имущества супругов, а также алиментные соглашения могут содержать условия о передаче права собственности на жилое помещение, обязанности по приобретению жилого помещения и т.д., и в этом смысле их тоже можно относить к договорам, направленным на приобретение права собственности на жилое помещение» (с. 220). Также дает основание думать о включении данных договоров в систему договорного регулирования жилищных отношений и ссылка на них при обсуждении вопроса о нотариальной форме договоров (с. 238). Данные противоречия нуждаются в дополнительных пояснениях автора, как и общее обоснование итогового вывода о не включении данных договоров в предлагаемую автором систему договоров. Возникают вопросы о том, что дает основание делать вывод о межотраслевом и смешанном характере наследственного договора? Что автор понимает под «самостоятельной договорной конструкцией по возникновению жилищных прав» (с. 170) и означает ли это, что указанные автором договоры являются «несамостоятельными договорными конструкциями»?

3. Значительное внимание в работе уделено договорам об определении порядка пользования общим имуществом собственников, однако, совершенно за рамками работы осталось исследование вопроса о данном договоре в отношении иных участников жилищных отношений. В настоящее время на практике получили широкое распространение договоры об определении порядка пользования между нанимателем и членами его семьи, между отказополучателем и собственником, между нанимателем и постоянно проживающими гражданами и др. При отсутствии соответствующего правового регулирования, рассмотрение судами споров в

отношении данных договоров очень часто происходит судами с применением аналогии закона. Позиция диссертанта по вопросу об отсутствии упоминания о данных договорах в предлагаемой системе договоров в жилищном праве требует пояснений.

4. Не выглядит убедительной аргументация автора о возможности существования договора аренды в случае предоставления жилья физическому лицу (положение № 11, выносимое на защиту). Аргументация автора сводится к отсутствию запрета на такое предоставление в п. 2 ст. 671 ГК РФ, а также к предложению провести такое разделение по цели заключения договора (не жил в нем и не имеет такого намерения). Однако, такая позиция игнорирует базовые законодательные и доктринальные положения и не учитывает потребности судебной практики. В частности, диссертант не высказал никаких суждений об устоявшейся в российской доктрине квалификации цели заключения договоров в качестве юридически безразличного мотива. Для каких целей физическое лицо заключает договор о возмездной передаче жилого помещения в пользование – жить самому, просто иметь свободное жилье на всякий случай – абсолютно безразлично правопорядку. Более того, эти цели могут измениться в период срока действия договора, что может привести к желанию передать жилое помещение по договору поднайма. Не объяснено в работе и то, какое практическое значение видит диссертант в том, чтобы проквалифицировать договор с физическим лицом в качестве договора аренды, поскольку такая квалификация неизбежно влечет столкновение договорных конструкций аренды (Глава 34 ГК РФ) и найма (Глава 35 ГК РФ) в части сроков договора, объем прав и обязанностей, подлежащих передаче по данному договору, оснований для расторжения договора и др. Более того, такое «смешение» рушит единственный признак, по которому договор аренды и найма различаются – это предмет данного договора (наем – там где жилое помещение, аренда – там, где его нет).

Несмотря на высказанные замечания, во многом являющиеся продолжением научной дискуссии, представленной в работе, следует

заклучить, что диссертационное исследование Д.А. Формакидова является актуальным и оригинальным, содержит новые научные положения, совокупность которых может быть квалифицировано как решение крупной научной проблемы, имеющей важное значение для развития науки частного права. Представленные в диссертации выводы и рекомендации разрешают не только важную теоретическую проблему, но и служат основой для правовой регламентации договоров, регулирующих жилищные отношения.

Диссертация Дмитрия Анатольевича Формакидова на тему «Договорное регулирование жилищных отношений в Российской Федерации» отвечает всем требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842 (ред. от 11.09.2021), а также пп. 2.1, 2.2 Порядка присуждения ученой степени кандидата наук, ученой степени доктора наук в Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, утвержденного приказом Ректора ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» от 20.09.2019 г. № 02-1049 (с изменениями и дополнениями) и может быть допущена к защите на заседании диссертационного совета, а её автор заслуживает присуждения ученой степени доктора юридических наук по специальности 5.1.3. – Частно-правовые (цивилистические) науки.

29 августа 2022 года

Официальный оппонент,
член диссертационного совета РАНХиГС,
доктор юридических наук, доцент,
заместитель директора по научной работе
Иркутского института (филиала)
Всероссийского государственного университета
юстиции (РПА Минюста России)

Россия, 664011, г. Иркутск, ул. Некрасова, 4
телефон: +79148817508
e-mail: svetsuslova@yandex.ru



С.И. Суслова

