

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

О Т З Ы В

**Члена диссертационного совета
Российской академии народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской Федерации
на диссертацию Измайловой Елены Владимировны на тему:
«Нотариальная защита прав и законных интересов участников
жилищных отношений», представленной на соискание ученой степени
кандидата по специальности 5.1.3 – «Частно-правовые»
(цивилистические) науки**

Актуальность избранной диссертантом темы довольно высока. Она обусловлена традиционным и общепризнанным участием нотариата в охране прав и интересов граждан в сфере гражданского оборота. Однако такое участие в настоящее время в значительной степени нивелировано в российской практике применительно к жилищно-правовой сфере. Это объясняется тем, что жилищное законодательство, как самостоятельная ветвь российского законодательства, изначально формировалась без попыток вовлечения в эту сферу фигуры нотариуса, поскольку в большинстве своем речь шла о государственном распределении государственного же жилья, поэтому надобности в дополнительной охране жилищных прав и интересов, как полагал законодатель, не возникало. Трансформация жилищно-правовых отношений, произошедшая за последние десятилетия, ставшая следствием тотального преобладания права частной собственности на жилые помещения, к сожалению, не привела к пересмотру общей идеи о том, что указанная сфера не нуждается в значительном участии представителей нотариального сообщества. Очень неохотно, в первую очередь, мотивируя это дороговизной услуг нотариуса,

законодатель принимает решение об обязательном нотариальном удостоверении тех или иных сделок с жилыми помещениями. И это при том, что постоянно приводятся неутешительные цифры статистики мошенничества в жилищно-правовой сфере, а количество судебных споров о признании недействительными тех или иных сделок с жилыми помещениями, об истребовании жилых помещений у добросовестных приобретателей и пр. – неуклонно растет. Одновременно с этим роль нотариуса при защите жилищных прав должна быть значительно шире, чем традиционная для гражданского права проверка законности сделки. На стадии совершения нотариального действия нотариус может исключить значительное число конфликтных ситуаций между различными участниками жилищных отношений в будущем, что особенно актуально в свете фрагментарности норм жилищного законодательства по отдельным вопросам.

Необходимость данного исследования продиктована непосредственными потребностями участников жилищных отношений в реальном осуществлении своих прав и интересов, в установлении и совершенствовании жилищного и гражданского законодательства в сфере нотариальной защиты субъективных прав и охраняемых законом интересов, совершенствовании правоприменительной деятельности

Автором на достаточно высоком научном уровне используются различные подходы и методы обоснования полученных результатов, выводов и рекомендаций, изучаются и критически анализируются известные достижения и теоретические положения других авторов в сфере нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. Список использованной литературы содержит 240 наименований. Выводы и результаты, полученные диссертантом, обоснованы и достоверны, так как опираются на результаты анализа

обширного статистического материала и существующую теоретико-методологическую и нормативно-правовую базу.

Научная новизна работы сводится к обоснованию теоретических положений, свидетельствующих о формировании целостного научного представления, в рамках которого раскрыта специфика указанной формы защиты применительно к жилищно-правовой сфере, диссертантом выявлены особенности ее понимания с позиции защищающего и защищаемого субъекта; предложены значимые для теории и практики признаки нотариальной защиты, проанализированы нотариальные действия с позиции теории защиты прав и законных интересов, обосновано выделение их классификационных групп; приведены аргументы в пользу необходимости пересмотра устоявшейся терминологии в сфере нотариальной защиты, выявлены особенности и предложены направления повышения эффективности нотариальной защиты при нотариальном удостоверении сделок, направленных на возникновение права собственности и ограниченных вещных прав на жилое помещение.

Положения новизны, предложенные автором для публичной защиты, обоснованы и аргументированы и в большинстве своем заслуживают поддержки. Особо следует отметить четвертое и пятое положения, выносимые на защиту, в которых предложены авторские классификации нотариальных действий в целом, а также классификация сделок в жилищной сфере, влияющая на порядок нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. Данные авторские выводы позволяют переосмыслить существующую на сегодняшний день систему нотариальных действий, критически оценить изменения, произошедшие в этой области за последнее десятилетие, а также, используя предложенные группы, выстроить действенную систему нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений.

Значительным вкладом в частноправовую науку следует признать и выводы диссертанта, обосновывающие самостоятельность нотариальной формы защиты прав и законных интересов, основываясь на дополнительных авторских критериях (объекты защиты, а также ее направленность). Данные выводы сформулированы с учетом научных знаний не только в области гражданского права, но и процессуальных наук, а также в области жилищного права, что существенно повышает значимость результатов проведенного исследования.

Нельзя не отметить и удачную структуру диссертационного исследования, ее нестандартный подход к исследованию проблематики нотариальной формы защиты. Автор не стал обращаться к частным вопросам нотариального удостоверения различного рода сделок, как это делали другие авторы, а вышел на более высокий уровень обобщения, вычленив общие черты, характерные нотариальной форме защиты в целом и нотариальной форме защиты жилищных прав и законных интересов.

Глава 1 посвящена общей характеристике нотариальной формы защиты прав и законных интересов в частном праве, рассмотрены жилищные права и законные интересы как объекты нотариальной защиты.

Во 2 главе диссертант, следуя логике исследования, обращает внимание на систему нотариальных действий по защите прав и законных и интересов участников жилищных отношений, а также анализирует классификацию сделок в жилищно-правовой сфере и определяет значение данных классификаций в контексте нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов. Здесь диссертант обосновывает свою авторскую классификацию нотариальных действий как мер защиты прав и законных интересов. Новизна которой, по сравнению с общепринятым делением нотариальных действий, заключается в объединении в одну группу действий по свидетельствованию независимо от того, что подлежит удостоверению: права, факты или документы; в разграничении

нотариального удостоверения фактов и документов; в изменении подхода к пониманию обеспечительных нотариальных действий; в отказе от: употребления терминов «бесспорный факт» и «бесспорное право»; разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются, а также от разграничения доказательственных и юридических фактов; выделения действий вспомогательного характера.

В 3 главе внимание сосредоточено на проблемах нотариального удостоверение сделок, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, а также проблемах нотариального удостоверения сделок, направленных на возникновение ограниченных вещных прав на жилое помещение. Среди основных результатов данной главы необходимо отметить вывод о механизмах совершенствования эффективности нотариальной защиты прав и законных интересов отказополучателей и наследников, а также получателей и плательщиков ренты как участников жилищных отношений. Диссертант не только предлагает конкретные меры, которые может предпринять нотариус для повышения эффективности защиты, но и закладывает серьезную теоретическую основу высказанным практическим предложениям. В частности, следует отметить теоретическое обоснование понимания объекта завещательного отказа: объектом, который будет обременен правом отказополучателя и указан таковым в регистрирующем органе, выступает жилое помещение (квартира, жилой дом или комната), а конкретизация в завещательном распоряжении части этого объекта по своей природе является условием соглашения об определении порядка пользования жилым помещением в будущем между наследником и отказополучателем.

В заключении диссертант подводит основные итоги проведенного исследования, формулирует общие теоретические выводы, определяет

направления для дальнейшей работы над темой. В целом, структура выглядит логичной и не вызывает возражений.

Отдельным достоинством работы необходимо признать широкую методологическую базу. При изучении отдельных вопросов использовались таких общенаучные приемы познания, как анализ, синтез, индукция, дедукция, с помощью которых сформулированы основные понятия, выявлены правовые закономерности. Наряду с ним применялись общенаучные и частнонаучные методы познания, а именно: формально-логический, системный, сравнительно-правовой, которые позволили определить признаки нотариальной формы защиты прав и интересов в сфере частного права, сформулировать ее дефиницию, уточнить используемый понятийно-категориальный аппарат, а также предложить классификацию нотариальных действий в качестве мер защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений. Для оценки необходимости внесения изменений в действующие нормативные правовые акты РФ был использован метод правового моделирования.

Однако, несмотря на имеющиеся многочисленные достоинства работы, следует сформулировать ряд вопросов, требующих пояснения диссертанта в процессе публичной защиты:

1. Требуется уточнение авторской позиции по вопросу о регистрации права отказополучателя в Росреестре и о тех правовых последствиях, которые возникают в связи с наличием /отсутствием такой регистрации. В ст. 33 ЖК РФ закреплено, что «Гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, **вправе потребовать** государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа». Насколько, по мнению диссертанта, правильно в этом случае применять правовые последствия, сложившиеся в аналогичных ситуациях в сфере гражданского

права, в соответствии с которыми отсутствие регистрации права в Росреестре означает, что для третьих лиц право не является возникшим?

2. Нуждается в дальнейшей проработке вопрос практического применения предложенной автором классификации сделок в жилищно-правовой сфере на сделки-отказы и сделки-согласия и их значения в контексте нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов. Как представляется, и те, и другие, являются односторонними сделками, а потому значительной разницы при нотариальном удостоверении не возникает.

Отмеченные недостатки не снижают высокого качества исследования, они не влияют на главные теоретические и практические результаты диссертации.

Основные результаты диссертационного исследования в полной мере представлены автором в опубликованных автором работах и докладах на всероссийских и международных научных конференциях. Основные положения и выводы исследования апробированы в рецензируемых научных изданиях. Практическая значимость исследования состоит в возможности использования выводов и рекомендаций в дальнейшей научной разработке исследуемой темы, 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.

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».

Член диссертационного совета РАНХиГС,
доктор юридических наук, профессор,
заведующий кафедрой предпринимательского,
трудового и корпоративного права
Российской академии народного хозяйства
и государственной службы
при Президенте Российской Федерации

Лескова Юлия Геннадьевна

«14» июня 2023г.

119571, г. Москва, проспект Вернадского, 82 тел. 8 (925) 8202038, leskova-yg@ranepa.ru