

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», подготовленная к защите на соискание ученой степени доктора юридических наук по научной специальности 5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки, выполнена на кафедре предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Диссертация соответствует требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ № 842 от 24.09.2013 г., и является научно-квалификационной работой, в которой на основании сделанных автором исследования научных выводов разработаны теоретические положения, совокупность которых можно квалифицировать как

научное достижение, направленное на решение научной проблемы, имеющей важное социально-экономическое значение.

В современных политических и экономических реалиях, интенсивного развития института частной собственности первостепенное значение имеет создание условий для приобретения жилых помещений на праве собственности, коммерческого найма или на иных основаниях, опирающихся на свободный рынок и свободное волеизъявление граждан. При этом определенная часть населения по объективным причинам всегда будет нуждаться в необходимой поддержке общества, в том числе в части обеспечения жильем, что не может игнорироваться в правовом социальном государстве. В связи с этим в Российской Федерации сформирована и функционирует система разнообразных средств удовлетворения жилищных потребностей, призванных в максимально возможной степени обеспечить пригодным для проживания жилым помещением каждого гражданина, где наиболее распространенным и эффективным инструментом являются различные гражданско-правовые договоры.

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.

В связи с этим 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.

В указанных обстоятельствах актуальность темы диссертационного исследования Д.А. Формакидова не вызывает сомнений.

При написании диссертантом широко использованы труды дореволюционных, советских и современных ученых, занимающихся исследованием жилищно-правовой и гражданско-правовой проблематики.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в том, что впервые в российской цивилистической науке сформирована 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 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).

Внимания и поддержки заслуживают многие выводы автора работы. В том числе:

- 1) Потребность в жилище относится к числу базовых обобщенных материальных потребностей, предпосылкой которой выступает абстрактная потребность в самосохранении. Детализация жилищной потребности происходит в результате приобретения ею предметности, а ее удовлетворение — через интерес, выраженный в нормах права и являющийся предпосылкой субъективных прав. Жилищная потребность в истинном смысле имманентно связана с проживанием, несмотря на то что жилое помещение как абстрактная категория крайне многофункционально.
- 2) Конституционное право на жилище является статутным правом, которое индивидуализируется в конкретных правоотношениях через реализацию заложенных законодателем правовых возможностей. Иными словами, статутное право на жилище — это потенциальная социально-экономическая возможность участия субъекта в конкретных правоотношениях за счет обладания субъективными правами и обязанностями, в том числе субъективным правом на удовлетворение жилищных потребностей и субъективным правом пользования конкретным жилым помещением. Статутное конституционное право на жилище объективирует в себе государственную волю на обеспечение социальных интересов общества в целом.
- 3) Частноправовое регулирование представляет собой подсистему правового регулирования, субъектами которой выступают юридически

равные субъекты частного права, а предметом – деятельность этих субъектов в рамках возникающих между ними отношений, в том числе носящих организационный характер, в основе которой лежат частноправовые средства (договорное, локальное, корпоративное и иное регулирование). Под договорным регулированием жилищных отношений в диссертации предложено понимать основанный на децентрализации, диспозитивности и саморегуляции вид частноправового регулирования, субъектами которого выступают равноправные участники имущественных отношений, а основным правовым средством – договор, опосредующий приобретение, изменение или прекращение прав на жилое помещение или организацию отношений в жилищной сфере с целью удовлетворения потребности в жилье. Очевидно, что договорное регулирование жилищных отношений подразумевает существование целой системы договоров.

- 4) Связь договорного регулирования жилищных отношений с иными регуляторами общественных отношений (моралью, религией, политикой и т.д.) обусловлена системным характером социальных регуляторов: с одной стороны, договорное регулирование жилищных отношений немыслимо вне системы социального регулирования, а с другой стороны, система общественных регуляторов не способна функционировать без договорного регулирования. Кроме того, эффективность договорного регулирования жилищных отношений находится в непосредственной зависимости от того, насколько корректно нормы жилищного права отражают систему социальных ценностей, в основе которой лежат все те же потребности индивида, социальных групп и общества в целом.
- 5) Регулятивная функция договора обеспечивает связь между конституционным правом на жилище и удовлетворением жилищной потребности, способы реализации которой получают формализацию через те или иные договорные конструкции. Удовлетворение жилищной потребности есть специфическая функция договоров, опосредующих

реализацию конституционного права на жилище. Содержание договоров в сфере жилищных отношений отражает потребность современного общества в целом в жилье, а трансформация содержания указанных договоров является неотъемлемым признаком конфигурации отдельных элементов весьма консервативной жилищной потребности.

Достоверность и новизна исследования, полученных результатов, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации подтверждается апробацией на нескольких научных и научно-практических конференциях, а также посредством опубликования достаточного количества научных работ в журналах из перечня, утвержденного ВАК Минобрнауки РФ (25); перечня, утвержденного в ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» (15); а также монографии и учебнике по жилищному праву.

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. Диссертация представляет собой логически завершенное, целостное исследование договорного регулирования жилищных отношений.

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

1. Исследуя правовую природу договора паенакопления и особенности законодательного регулирования формы этого договора диссертант приходит к выводу о необходимости введения обязательной государственной регистрации договоров паенакопления наравне с договорами участия в долевом строительстве. Это предложение

диссертанта крайне дискуссионно. Не повлечет ли это по мнению автора работы отказ застройщиков от кооперативных схем строительства жилья и не послужит ли очередной попыткой создания «серых» схем реализации строящегося жилья? Возможно вообще пришло время отказаться от таких форм как жилищные, жилищно-строительные и жилищные-накопительные кооперативы?

2. В юридической литературе звучало мнение о необходимости устранить право нанимателей жилых помещений в жилищном фонде социального использования на передачу жилого помещения (его части) в поднаем. В представленной диссертации автор не освещает этот вопрос. Знаком ли диссертант с подобными предложениями? Как по мнению диссертанта должен быть решен этот вопрос?
3. В параграфе 2 главы 4 диссертации автор помимо прочего исследует договор безвозмездного пользования жилым помещением и лишь вскользь упоминает на стр. 399 работы о возможности заключения этого договора в порядке ст. 99 Жилищного кодекса Российской Федерации. Насколько, по мнению диссертанта, оправдано законодательное решение о предоставлении семи из восьми разновидностей жилых помещений специализированного жилищного фонда по договорам найма, а одного – жилых помещений для социальной защиты отдельных категорий граждан по договору безвозмездного пользования?
4. На стр. 455 работы автор пишет: «Сложившийся порядок пользования – это фактически сложившиеся под влиянием различных жизненных обстоятельств с течением определенного времени условия использования жилого помещения. Другими словами, если договор об определении порядка пользования жилым помещением – это сделка, так или иначе учитывающая интересы собственников, озвученные ими, то порядок зачастую складывается без учета чьих-то интересов, возможно, и в противовес интересам одного или нескольких собственников». Является ли это определение «сложившегося порядка пользования» авторским?

Если да, то не мог бы диссертант расшифровать его во время публичной защиты? Как по мнению диссертанта порядок пользования мог сложиться без учета интересов одного из собственников?

5. В параграфе 2 главы 5 работы диссертант рассматривает возможность заключения собственниками помещений договоров, направленных на организацию отношений в многоквартирных домах. По сути диссертант полностью формирует новую договорную конструкцию. О собственниках каких помещений идет речь в данном случае – только жилых или любых? Какие именно договоры (по поводу чего) смогут заключать собственники? Сможет ли собственник помещения – публично-правовое образование стать стороной такой сделки?

Несмотря на высказанные вопросы, следует сказать, что представленная Д.А. Формакидовым диссертация является законченной научно-квалификационной работой, обладает внутренним единством, содержит ряд новых научно обоснованных и достоверных положений, а также выводы и рекомендации, отвечающие требованию научной новизны и выдвигаемые для публичной защиты. Предложенные соискателем научные решения аргументированы и оценены по сравнению с другими известными концепциями. Совокупность сформулированных им выводов можно квалифицировать как научное достижение, в котором решена теоретическая задача, имеющая существенное значение для науки российского гражданского права.

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 (в ред. от 01.10.2018 г., с изменениями от 26.05.2020 г.), 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.

Официальный оппонент,

член диссертационного совета РАНХиГС,

доктор юридических наук, профессор,

и.о. заведующего кафедрой гражданского права

Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»

Евгений Валерьевич Вавилин

«01» сентября 2022 г.

125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, дом 9
Телефон: (499) 244-88-88; e-mail: Lab.kgp@msal.ru

ПОДПИСЬ

ЗАВЕРЯЮ

ВНУТРЕННИЙ АРХИВ

31.09.2022

