

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
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
юридических наук по специальности 5.1.3 «Частно-правовые
(цивилистические) науки»**

Диссертация Измайловой Елены Владимировны посвящена актуальной теме, имеющей явное теоретическое и практическое значение, обусловливаемое тем, что в праве в настоящее время отсутствует система устоявшихся взглядов на проблему защиты в частном праве, в целом, и отдельных ее форм, в частности. Многочисленные дискуссии о понятии «защита права» не привели к формулированию определения, которое было бы способно отразить все его признаки непротиворечивым образом. Именно поэтому, требуется выработка целостного научного представления о нотариальной форме защиты, базирующегося на единой и непротиворечивой теории защиты прав и интересов в частном праве.

В настоящее время, принимая во внимание происходящие в Российской Федерации преобразования, усиление роли социально-ориентированной государственной политики, усложнение гражданского оборота, колоссальное увеличение количества нормативно-правовых актов, регулирующих отношения физических и юридических лиц в жилищно-правовой сфере, отсутствие целостного научного представления о нотариальной защите приводит к существенному нарушению прав и интересов участников жилищных отношений. В научной литературе не сформулированы подходы к жилищным правам и интересам как объектам нотариальной защиты, не предложена систематизация нотариальных действий по защите прав и интересов участников жилищных отношений, не выработаны научно обоснованные подходы к классификации сделок в жилищно-правовой сфере, подлежащих нотариальному удостоверению, не оценено влияние нотариальной формы на защиту субъективных прав и законных интересов участников жилищных отношений.

Необходимость 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. Без создания научно обоснованного подхода, позволяющего обеспечить беспрепятственную и эффективную защиту нотариусами субъективных прав и законных интересов участников жилищных отношений, сохранятся неблагоприятные тенденции, связанные с нарушением базового конституционного права граждан на жилище, провоцирующие социальную напряженность в обществе. Именно поэтому теоретическое исследование такого явления правовой действительности как нотариальная защита жилищных прав и законных интересов представляется актуальным и своевременным.

В настоящее время наметилась прогрессивная тенденция расширения сферы действия нотариата, данное направление развития направлено на обеспечение стабильного, бесконфликтного и законного характера гражданско-правовых, наследственных и семейных отношений. Как представляется, данное направление развития направлено на обеспечение стабильного, бесконфликтного и законного характера гражданско-правовых и семейных отношений, а также свидетельствует о возрастании значения российского нотариата в качестве института превентивного правосудия.

Полагаем, что нотариальный акт - это нотариально удостоверенный документ, направленный на придание достоверности юридическому факту совершения нотариального действия, который выступает одним из юридических средств доказывания, а также результатом правоприменительной деятельности нотариуса.

Нотариальная охрана субъективных прав и законных интересов состоит в создании определенных правовых гарантий субъективного права на случай его возможного нарушения. Эти гарантии выражаются в том, что нотариальное подтверждение права или факта имеет официальный характер, т.е. оно обязательно для неопределенного круга лиц; в подтверждении удостоверенного права или факта квалифицированным доказательством (нотариальным актом).

Диссертационное исследование Е.В. Измайловой выгодно отличается от многих современных отечественных работ по проблематике защиты прав, поскольку в поле анализа оказался достаточно сложный комплекс взаимосвязанных проблем, решение которых как с позиций традиционной, классической догматики гражданского права, так и с позиций противоречивой судебной практики позволил автору сделать ряд новаторских и интересных выводов.

Как показывает прочтение работы Е.В. Измайловой многие поднимаемые ей вопросы анализируются не только с правовых, но и с теоретико-методологических позиций, что позволило автору выделить не только наиболее показательные конститутивные признаки нотариальной формы защиты, но и адаптировать их применительно к особым субъектам защиты – участникам жилищных отношений, определяя тем самым в этой части вектор развития цивилистических представлений о нотариальной защите прав и законных интересов. Представляется, что, стремясь восполнить существующие пробелы в

изучении указанной темы, автор оправданно уделяет значительное внимание методологической стороне проблемы. Такой подход дал возможность автору не только глубже понять сущность анализируемого понятия «защита», «нотариальная защита», «объект защиты» и др., но и «довести» само исследование до уровня самых общих разработок и рекомендаций, пригодных для использования в работе по дальнейшему совершенствованию гражданского законодательства.

Полагаю, что представленная Е.В. Измайловой работа в определенной мере восполняет существенный пробел, имевшийся в отечественной цивилистике в изучении и осмыслении правового феномена «нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений и потому отличается необходимой для диссертации новизной.

Обоснованность и достоверность результатов исследования подтверждается использованием методов исследования, которые соответствуют поставленным в работе целям и задачам.

Автором проанализированы научные труды и диссертационные исследования, посвященные различным правовым аспектам нотариальной защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений, научные работы в сфере жилищного права по отдельным вопросам, связанным с нотариальной деятельностью, в том числе связанным с организационно-правовыми формами ее организации и осуществления, научные труды по проблематике регулирования жилищных правоотношений. Е.В. Измайлова справедливо отмечает то обстоятельство, что деление нотариального удостоверения сделок на обязательное и добровольное имеет значение только в контексте установления размера нотариального тарифа и не должно применяться с позиции гражданско-правовых последствий. Автором аргументировано, что препятствием для возможности установления обязательной нотариальной формы сделки по соглашению сторон может выступать не только закон, но способность такой сделки повлиять на права и законные интересы третьих лиц.

При выполнении работы Е.В. Измайловой проанализировано и изучено достаточное количество нормативных правовых актов по теме диссертации, значительное число научных работ, в том числе зарубежных ученых, исследована судебная и нотариальная практика.

Цель и задачи исследования сформулированы корректно, являются логическим продолжением структуры диссертационного исследования. Ее логичность и охват широкого круга проблем, связанных с избранной темой исследования, позволили достигнуть обозначенной цели и решить сформулированные задачи.

Цель научно-квалификационной работы заключается в разработке и обосновании целостного цивилистического представления о нотариальной защите прав и законных интересов участников жилищных отношений, достигнута в полной мере.

Во введении обосновываются актуальность темы исследования, степень ее научной разработки, определяются объекты (предметы), цели, задачи и методы исследования, обозначаются теоретическая и эмпирическая основы

исследования, его научно-теоретическая и практическая значимость, отмечается научная новизна, излагаются положения, выносимые на защиту и сведения об апробации исследования.

Глава 1 посвящена нотариальной форме защиты прав и законных интересов в частном праве: дана общая характеристика, рассмотрены жилищные права и законные интересы как объекты нотариальной защиты. Автор высказывает обоснованные возражения в отождествлении понятий «правовая защита» и «защита прав и интересов». В обоснование их разграничения положен тезис о том, что права и интересы не могут быть объектом защиты, понимаемой как деятельность защищающегося субъекта и субъекта, обеспечивающего защиту, поскольку права и интересы – это сфера идеальных конструкций, а деятельность – это сфера реальных (фактических) отношений.

Кроме того, весьма актуальной представляется выводы автора о объекте нотариальной защите, в качестве которых называются не субъективные права, а законные интересы, а также уточнение данных интересов применительно к участникам жилищных отношений: интерес в придании сделки формы, требуемой законом или соглашением сторон; интерес в определении содержания будущего ограниченного вещного права на жилое помещение; интерес в определении содержания будущего обязательственного правоотношения между участниками жилищных отношений; интерес в подтверждении факта существования субъективного права на жилое помещение; интерес в сохранении жилого помещения;

Во 2 главе диссертант 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 их значения в контексте нотариальной защиты жилищных прав и законных интересов. Здесь диссертантом приведены аргументы в пользу отсутствия оснований для разграничения нотариальных действий на те, которые свидетельствуются и те, которые удостоверяются. И в случае удостоверения, и в случае засвидетельствования итогом будет нотариально заверенный и подтвержденный документ, факт или право.

В связи с данным терминологическим уточнением, а также существенным расширением перечня нотариальных действий в последние годы, которые не могут быть отнесены ни к одной из классификационных групп, предложенных еще советскими учеными, предложено скорректировать существующие в науке классификации нотариальных действий.

Выводы, сформулированные в данном разделе, несмотря на дискуссионность некоторых моментов, обоснованы и обладают несомненной научной новизной.

В 3 главе внимание автора обращается к проблемам нотариального удостоверения сделок, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение, а также проблемам нотариального удостоверения сделок, направленных на возникновение ограниченных вещных прав на жилое помещение. Автором обоснованно указывается на необходимость разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав.

Сформулирована значимость такого разграничения при нотариальном удостоверении сделок. Для заключения сделки с жилым помещением как объектом гражданских прав (объектом экономического оборота) достаточно установления признака его государственной регистрации, что свидетельствует о публичном признании соблюдения всех необходимых требований (соблюдение юридического признака). Для заключения сделки с жилым помещением как объектом жилищных прав (объект для проживания) необходимо устанавливать отсутствие противоречий между юридическим признаком и фактическими признаками жилого помещения с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем.

Диссертант предлагает содержательный взгляд на правовую природу легата в том случае, если речь идет о предоставлении в пользование жилого помещения; дает теоретическое обоснование понимания объекта завещательного отказа; формулирует конкретные предложения по совершенствованию правового механизма защиты прав и законных интересов наследников, отказополучателей, получателей и плательщиков ренты. Изучая частную проблематику, автор делает серьезные выводы, которые могут быть применены и к иным участникам жилищных отношений.

В Заключении исследования диссертант формулирует основные обобщающие выводы.

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, логичны, последовательны и основательны, зиждутся на анализе и научно-теоретической интерпретации солидного, обширного массива российских правовых, доктринальных источников, материалов правоприменительной (в том числе нотариальной и судебной) практики.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в результате изучения нотариальной защиты прав и законных интересов в сфере частного права сформулированы и обоснованы теоретические положения, свидетельствующие о формировании целостного научного представления, в рамках которого раскрыта специфика указанной формы защиты применительно к жилищно-правовой сфере, 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.

Выводы и предложения, сформулированные в диссертационном исследовании, могут быть использованы в дальнейшей научной разработке исследуемой темы, в правоприменительной деятельности нотариусов при осуществлении нотариальной деятельности по защите жилищных прав и законных 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. Предложения соискателя могут быть восприняты также в правоприменительной практике, к примеру, в решении вопросов юрисдикции в отношении споров, вытекающих из анализируемых правоотношений.

Диссертационное исследование Е.В. Измайловой обладает научной новизной, необходимой для подобного рода исследований. Диссертант сумел дать свое видение разрешаемой им научной задачи. Новизна научного исследования отражена в разработке целого ряда вопросов научно-теоретического и практического характера, формировании новых выводов и положений о совершенствовании гражданского и жилищного законодательства, а также законодательства о нотариате. Полученные автором наиболее существенные научные результаты, характеризующие указанное качество исследования и вклад диссертанта в решение поставленных задач, заключаются в положениях, которые выносятся на защиту и представляют научный и практический интерес

Научное исследование формата диссертационной работы естественно содержит и ряд положений, нуждающихся в дополнительных обоснованиях и уточнениях.

1. Считаю ошибочным установление научных взглядов диссертанта в отношении отождествления понятий «охрана» и «защита» права», мы придерживаемся традиционного для цивилистической науки взгляда на их соотношение. Вместе с тем, аргументы, приведенные в работе на с. 37 и далее, достаточно убедительны и, в определенной мере, ставят под сомнение традиционный взгляд. В связи с этим, хотелось бы уточнить у диссертанта, какие именно нотариальные действия он относит к предлагаемой им группе «нотариальных действий, предназначенных для разрешения конфликтов, являющихся, по мнению одного из участников частноправовых отношений, следствием нарушения его прав и законных интересов», а какие нотариальные действия «предназначены для устранения реальных или потенциальных рисков (угроз) существованию права и законного интереса либо процессу их реализации».

2. Представляется, что предложение автора о необходимости отказа от использования при классификации нотариальных действий (положение четвертое, выносимое на защиту, а также с. 71-72 диссертационного исследования) терминов «бесспорный факт» и «бесспорное право» требуют более убедительных аргументов. Указание исследователем на тот факт, что «содержание и объем соответствующего понятия в правовой доктрине, как в российской, так и в зарубежной, со всей точностью не определены» еще не дает основание отказаться от его применения, в значительной степени устоявшегося в юридической (в первую очередь, в процессуальной) науке.

3. Нотариальная деятельность тесно связана с семейными и жилищными правоотношениями. Цели семейно-правового регулирования, задачи по их достижению, а также принципы как руководящие ориентиры гражданско-правового регулирования выступают предпосылками публикации семейного и жилищного законодательства. Важную роль в придании определенности жилищным правам и обязанностям членам семьи играет российский нотариат.

В системе жилищно-правовых сделок наиболее важное значение занимает согласие супруга на совершение сделки с жилым помещением. Обосновывается, что согласие супруга на совершение сделки является односторонним волеизъявлением, элементом сложного юридического состава, направленным на возникновение гражданско-правовых последствий для супругов и третьих лиц в жилищной сфере. Законом предусмотрены три случая, когда для совершения сделки требуется нотариальное согласие, в частности, супруга.

Требуется ли согласие члена семьи жилого помещения, супруга для совершения сделок с жильем и какую роль в данных правоотношениях играет российский нотариат? Данный вопрос не получил должного обоснования в работе.

4. С нотариально оформленным документом процесс судебного доказывания. К сожалению, в практике в жилищных правоотношениях встречаются злоупотребления участников нотариального производства и иных лиц, направленных на переоценку установленных нотариусом фактов с целью незаконного получения прав и преимуществ в жилищной сфере, встречаются уклонения или ненадлежащего исполнения взятых на себя обязательств, ухода от гражданско-правовой ответственности путем их судебного оспаривания. С другой стороны, при отсутствии четкого и исчерпывающего набора фактов, подлежащих выявлению и фиксации нотариусом по каждому нотариальному действию, ограниченности полномочий нотариуса по их установлению, фиксированию нотариус не может всецело гарантировать действительность и законность установленных им фактов, поэтому суды вынуждены иначе переоценивать зафиксированные нотариальным порядком факты, обесценивая предшествующую работу нотариуса.

Вполне естественно, что расширение компетенции нотариусов в области удостоверения сделок с недвижимым имуществом способствует возникновению практических вопросов, связанных с удостоверением таких сделок. В настоящее время одним из таких вопросов является оформление сделок с недвижимым имуществом, отчуждаемым или приобретаемым супругами, в том числе бывшими.

Каково мнение автора по данному вопросу?

5. Поддерживая теоретическое обоснование автора о необходимости разграничения жилого помещения как объекта гражданских и жилищных прав (положение седьмое, выносимое на защиту, а также с. 106 и далее), полагаем, что в настоящий момент наличествуют существенные трудности в практической реализации данных предложений именно в нотариальной практике. Нотариус не имеет реальных механизмов для того, чтобы убедиться в «отсутствии

противоречий между юридическим критерием и объективным соответствием жилого помещения признакам, указанным в законе (фактический критерий) с целью защиты прав лиц, проживающих в жилом помещении или планирующих проживание в нем». Именно поэтому, данный вывод требует пояснений диссертанта с точки зрения возможности практической реализации данного научного вывода.

Высказанные по диссертации замечания не затрагивают существа диссертации, не снижают высокую в целом оценку представленного диссертационного исследования, содержащего значительное число интересных научных положений, выводов и рекомендаций.

Научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные в диссертации, подкреплены убедительными фактическими данными, основываются на актуальной судебной и нотариальной практике, на современных научных воззрениях и теориях. Сформулированные в диссертации положения, выносимые на защиту, выводы и практические рекомендации аргументированы и логически вытекают из цели и задач работы.

Достоверность и обоснованность основных результатов и выводов исследования базируются на анализе положений российского законодательства, научных источников, материалов судебной практики, использовании правильной методологии исследования.

Теоретическая значимость исследования выражается в том, что сформулированные выводы и предложения выступают основой для формирования целостного научного представления о нотариальной форме защиты прав и законных интересов участников жилищных отношений, позволяют дополнить существующие научные воззрения в области учений (теорий) о юридических фактах, гражданском правоотношении, защите частных прав, а также могут быть использованы для последующей разработки проблематики отдельных мер нотариальной защиты в российской цивилистике применительно к отдельным видам субъективных частных прав и законных интересов.

В целом, теоретические выводы, а также сформулированные соискателем предложения по совершенствованию действующего законодательства достаточно аргументированы, а потому пригодны для дальнейшего совершенствования действующего законодательства, регулирующего отношения по нотариальной защите жилищных прав. Указанные замечания не умаляют общего положительного впечатления от проделанной соискателем работы. Предлагаемое диссертационное исследование производит весьма благоприятное впечатление.

Диссертационный труд Измайловой Елены Владимировны обладает внутренним единством, содержит систему новых научных результатов и положений, предлагаемых для публичной защиты, и позволяет говорить о личном вкладе диссертанта в науку гражданского, семейного права и российского нотариата. Оформление диссертации соответствует установленным требованиям, предъявляемым к такого рода работам.

Вывод: Диссертация Измайловой Елены Владимировны «Нотариальная защита прав и законных интересов участников жилищных отношений», является научно-квалификационной работой, в которой содержатся 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 ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 «Частно-правовые» (цивилистические) науки.

Официальный оппонент,
член диссертационного совета РАНХиГС,
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры предпринимательского и
корпоративного права Федерального
государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«Московский государственный юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»,
Левушкин Анатолий Николаевич 
«16» июня 2023 года.

Специальность, по которой официальным оппонентом защищена
диссертация: 12.00.03. – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право

Контактные данные:

Место работы:

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования «Московский государственный
юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)».

Адрес организации: 125993, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская улица, 9, стр. 1.

Сайт: <https://msal.ru>,

Телефон: +7 (499) 2448888.

E-mail: msal@msal.ru; lewuskin@mail.ru



Левушкин А.Н.
М.П.