

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. проректора ФГБОУ ВПО «Самарский
государственный университет»
по научно-исследовательской работе,
доктор физико-математических наук,
профессор



Крутов Александр Федорович

15 сентября 2015 г.

**ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ
(ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет»)
о диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Дулатовой Натальи Владимировны

на тему: «Прекращение жилищных правоотношений»

*(специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право)*

Диссертационное исследование Дулатовой Натальи Владимировны посвящено актуальным в настоящее время проблемам прекращения жилищных правоотношений. Особая значимость жилых помещений для граждан России подтверждается закреплением в Конституции Российской Федерации права граждан на жилище (ст. 40), которое означает возможность каждого иметь жилище и не опасаться его произвольного лишения, а также при определенных условиях быть им обеспеченным. В этой связи очень важное значение имеет четкое и детальное закрепление в законе правовых гарантий конституционного права граждан на жилище, составной частью которых выступает комплекс норм, регулирующих основания и порядок прекращения жилищных прав граждан. Известные ранее правовые проблемы регулирования прекращения жилищных отношений в современных условиях с развитием гражданского и жилищного законодательства требуют переосмысления и переориентации в сторону активной защиты прав обладателей жилищных прав.

Сказанное предопределяет необходимость нового теоретического осмысления всех аспектов правового регулирования прекращения жилищных правоотношений, и разработки на этой основе комплекса мер по совершенствованию законодательства РФ. Поэтому и в

теоретическом, и в практическом плане рассмотрение названных вопросов представляет большой интерес и свидетельствует об актуальности и значимости диссертационного исследования Н.В. Дулатовой.

Сформулированные как в диссертации, так и в автореферате, задачи исследования (с. 6-7 диссертации), отвечают общему замыслу и актуальности обозначенной темы диссертации, а подходы и методы решения поставленных соискателем вопросов и результаты проведенной работы показывают высокий теоретический и практический уровень подготовки автора, его способность успешно разрешать научные проблемы.

При подготовке работы изучены труды российских и зарубежных ученых, необходимый нормативный материал и практика его применения. Диссертационный труд имеет серьезную информационную основу, а приведенные в ней данные обладают необходимой достоверностью, а выводы и предложения - обоснованностью.

Стиль и язык диссертации полностью соответствуют характеру работы как научного труда.

Отсутствие соответствующих работ в рассматриваемом аспекте и объеме свидетельствует о недостаточной степени научной разработанности темы, восполняемой автором.

Научная новизна темы диссертации Н.В. Дулатовой не вызывает сомнений. Это выработка теоретических положений, связанных с прекращением жилищных правоотношений в современных условиях, в обосновании понятийно-категорийного аппарата, выявлении особенностей оснований прекращения жилищных правоотношений, раскрытии содержания и установлении научной классификации оснований прекращения указанных правоотношений. Новизна диссертационного труда отражена в самой постановке проблем, целях и задачах исследования, а также в положениях, выносимых на защиту. Содержащиеся в диссертации выводы, положения и предложения в основном характеризуются высокой степенью обоснованности и достоверности, что свидетельствует о личном вкладе диссертанта в науку гражданского и жилищного права. На базе проведенного анализа исследуемых понятий и отношений соискателем внесены предложения по совершенствованию действующего законодательства, что придает работе безусловную практическую значимость.

Цель и задачи исследования определили логичную структуру работы, состоящую из двух глав и шести параграфов, структурные элементы диссертационного труда взаимосвязаны, взаимообусловлены и их построение подчинено наиболее полному и всестороннему рассмотрению предмета исследования.

Автор обоснованно начинает работу с исторических аспектов правового регулирования исследуемых отношений, что позволило ему в

дальнейшем глубже проанализировать действующее законодательство и предложить наиболее эффективные меры по его совершенствованию. В рамках данного вопроса выделено три основных этапа развития правового регулирования: советский, постсоветский и современный, выявлена специфика каждого из периодов. В работе верно отражена присущая советскому периоду зависимость оснований прекращения жилищных правоотношений от наличия либо отсутствия трудовых отношений граждан с предприятиями и учреждениями.

Далее диссертантом исследованы доктринальные подходы к понятию «жилищные правоотношения», подчеркнута специфика объекта, по поводу которого они возникают. Такой анализ позволяет Н.В. Дулатовой сделать вывод о том, что прекращение жилищного правоотношения порождает завершение субъективных жилищных прав и обязанностей, составляющих содержание правоотношения, находящихся в единстве их частной и публичной природы, а также утрату группы иных отношений, возникающих по поводу жилого помещения.

Представляет интерес предложенная автором классификация правопрекращающих жилищные правоотношения юридических фактов на носящие межотраслевой характер и специальные, прекращающие только жилищные правоотношения.

Поддерживаем утверждение соискателя о том, что «прекращение жилищного правоотношения» является родовым понятием по отношению к категориям «прекращение и расторжение договора жилищного найма» и соотносится с ними как общее и частное. При этом основания прекращения договора поглощают основания расторжения договора найма. Как следствие, последовательно обосновывается позиция об объединении норм о расторжении и прекращении договора найма специализированного жилого помещения с целью результативного правоприменения положений ЖК РФ в части прекращения жилищных правоотношений в специализированном фонде.

Согласны с выводом автора о том, что выселение в большинстве случаев является следствием прекращения жилищных правоотношений, но может иметь место и в случаях, когда не следует говорить о прекращении жилищных правоотношений (выселение из самоуправно занятых жилых помещений), а также прекращение правоотношения не всегда сопровождается выселением (приватизация жилого помещения, смерть одиноко проживающего нанимателя, уничтожение жилого помещения).

По справедливому замечанию диссертанта, выселение в ряде случаев выступает как мера защиты и мера ответственности одновременно.

В результате тщательного изучения отдельных оснований прекращения жилищных правоотношений диссертантом предложена их классификация по различным критериям, имеющая теоретическую и практическую значимость. Соискатель обоснованно останавливается на вопросах прекращения прав членов семьи собственника жилого помещения, особенно заостряя при этом внимание на проблеме защиты прав несовершеннолетних лиц. Отрадно, что автором также рассмотрены аналогичные нормы зарубежного законодательства.

Диссертантом подробно исследованы составы правонарушений, влекущих прекращение жилищных правоотношений по договору социального найма. Основываясь на том, что для привлечения нанимателя к ответственности следует удостовериться в наличии его надлежащего извещения о необходимости устранить нарушения, соискателем совершенно верно предложено закрепить письменную форму соответствующего предупреждения граждан со стороны наймодателя. Согласно с выводом Н.В. Дулатовой о том, что под используемым законодателем для указания лиц, чьи права нарушаются нанимателем, термином «соседи», следует понимать не только категории бывших членов семьи нанимателя или нанимателей проживающих в одной коммунальной квартире, но и граждан живущих в других квартирах. Кроме того, ЖК РФ не содержит нормы, предусматривающей возможность выселения бывших членов семьи нанимателя при систематическом нарушении прав и законных интересов граждан, совместно с ними проживающих в одной квартире, доме. В связи с чем автором справедливо обоснована необходимость законодательно закрепить возможность прекращения права пользования наряду с другими пользователями и у бывшего члена семьи нанимателя, если он противоправным поведением делает невозможным для других проживание с ним в одном доме, и (или) совершает виновные действия по причинению ущерба жилому помещению, либо общему имуществу многоквартирного дома.

Представляют интерес предложения диссертанта о дополнении положений жилищного законодательства, регулирующих прекращение договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

В рамках рассмотрения вопросов прекращения жилищных правоотношений с участием собственников не вызывает сомнений подчеркнутая автором необходимость указания в ГК РФ в качестве самостоятельного основания для принудительного изъятия жилого помещения его самовольное переустройство и (или) перепланировка. Разделяем позицию диссертанта о необходимости корректировки норм ЖК РФ о принудительном прекращении права собственности в связи с изъятием жилого помещения для государственных и муниципальных нужд.

Заключение содержит аргументированные выводы по проведенному исследованию и предложения по совершенствованию законодательства в соответствующей сфере.

Отмечая положительные стороны диссертации, следует сделать и ряд замечаний:

1. При исследовании автором категориального аппарата, в числе прочего, проведено соотношение понятий «расторжение договора» и «выселение». Автор считает эти понятия самостоятельными и не всегда взаимосвязанными друг с другом, с чем мы абсолютно согласны. В связи с этим на защите хотелось бы услышать позицию диссертанта по вопросу построения норм ЖК РФ, посвященных прекращению жилищных правоотношений по договору социального найма, а именно: есть ли необходимость, с его точки зрения, для самостоятельного выделения оснований выселения из жилого помещения наряду с основаниями расторжения договора, как это сделано в ЖК РФ, и о последствиях выселения или расторжения договора должна идти речь в положениях жилищного законодательства, посвященных прекращению жилищных отношений по договору социального найма?

2. На наш взгляд, учитывая различную правовую природу жилищных прав, требует дополнительной аргументации вывод диссертанта о том, что с учетом содержательного анализа главы 13 ТК РФ «Прекращение трудового договора», и ст. 77 ТК РФ «Общие основания прекращения трудового договора», опираясь на межотраслевую аналогию закона, возможно дополнить ЖК РФ статьей 10.1. «Общие основания прекращения жилищных правоотношений» (с. 57 диссертации).

3. Исходя из особенностей родства между родителями и детьми (независимо от их возраста), автор считает, что признание их бывшими членами семьи является недопустимым фактом в правоприменительной практике, и как следствие, исключает возможность применения к ним ч. 4 ст. 31 ЖК РФ о прекращении за бывшими членами семьи права пользования жилым помещением (с.85 диссертации). В связи с этим возникает вопрос о том, каков же должен быть механизм защиты прав собственника по отношению к его родителям или совершеннолетним детям, если сложились невыносимые условия совместного проживания с ними.

4. В свете предложений Н.В. Дулатовой по совершенствованию статей ЖК РФ, посвященных основаниям расторжения договора найма специализированного жилого помещения (с.142 диссертации), на защите необходимо уточнить позицию диссертанта относительно формулировки одного из перечисленных ею оснований расторжения, в частности, любые ли (в том числе несущественные) нарушения обязательств по договору найма специализированного жилого

помещения могут повлечь за собой расторжение договора по инициативе наймодателя?

Указанные замечания и пожелания не влияют на общую положительную оценку проведенного научного исследования. Представленная работа свидетельствует о глубоком осмыслении автором темы, выполнена на высоком теоретическом уровне и имеет большую практическую значимость. Ряд теоретических выводов в диссертационном труде обоснован ссылкой на материалы судебной практики. Благодаря такому приему, диссертация Н.В. Дулатовой представляет собой не только фундаментальное доктринальное исследование, но и является работой правоприменительной направленности.

Результаты и выводы данного исследования имеют весомое значение для науки гражданского и жилищного права, могут быть применены при дальнейшем изучении недостаточно разработанных теоретических и практических проблем прекращения жилищных правоотношений, использованы в законотворческой и правоприменительной деятельности, в частности, при рассмотрении судами конкретных дел, а также послужить основой для подготовки научно-практических комментариев к соответствующему законодательству, учебной и методической литературы по курсам «Гражданское право» и «Жилищное право», для повышения квалификации практикующих юристов, специализирующихся на жилищных спорах.

В опубликованных по теме исследования трудах автора отражены основные положения диссертации. В автореферате диссертации нашли отражение основные выводы и предложения, содержащиеся в диссертации.

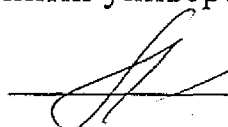
Диссертационная работа Н.В. Дулатовой является самостоятельным завершенным научно-квалификационным исследованием, обладающим внутренним единством, в котором приведены новые научные результаты и обоснованные теоретические положения, обладающие научной новизной, в совокупности направленные на решение важной научной проблемы прекращения жилищных правоотношений, и свидетельствующие о личном вкладе соискателя в науку гражданского и жилищного права. Предложенные автором диссертации решения поставленных вопросов аргументированы и оценены по сравнению с другими известными решениями.

Сказанное позволяет сделать вывод о том, что диссертация и ее автореферат полностью соответствуют п.9 Положения о присуждения ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а ее автор - Дулатова Наталья Владимировна, заслуживает присуждения ей искомой степени

кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.


Отзыв о диссертации Дулатовой Натальи Владимировны на тему «Прекращение жилищных правоотношений» подготовлен доцентом, кандидатом юридических наук, доцентом кафедры гражданского и предпринимательского права ФГБОУ ВПО «Самарский государственный университет» Крюковой Еленой Сергеевной (диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук была защищена по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), 443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, д. 1, тел. 8 (846) 278-09-72, e-mail: cl@samsu.ru, http: //samsu.ru), обсужден и одобрен на заседании указанной кафедры (протокол № 02 от 14 сентября 2015 г.).

Заведующая кафедрой
гражданского и предпринимательского права
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения
высшего профессионального образования
«Самарский государственный университет»,
кандидат юридических
наук, профессор


 Валентина Дмитриевна Рузанова

Почтовый адрес:
443011, г. Самара,
ул. Академика Павлова, д. 1,
тел. 8 (846) 278-09-72,
e-mail: cl@samsu.ru,
http: //samsu.ru

Подпись	<i>Рузанова Валентина Дмитриевна</i>
заверяю	<i>Нод</i>
специалист по кадрам	
№	15
от	09
г.	20015



Подпись Валентины Дмитриевны Рузановой заверяю:

Ученый секретарь Ученого совета
федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения
высшего профессионального
образования «Самарский
государственный университет»  Елена Алексеевна Стенькина

