

ОТЗЫВ

ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА О ДИССЕРТАЦИИ ДУЛАТОВОЙ НИТАЛЬИ ВЛАДИМИРОВНЫ «ПРЕКРАЩЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ», ПРЕДСТАВЛЕННОЙ НА СОИСКАНИЕ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ КАНДИДАТА ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК ПО СПЕЦИАЛЬНОСТИ 12. 00. 03 – ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО; ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО; СЕМЕЙНОЕ ПРАВО; МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО

Диссертационное исследование Н.В. Дулатовой посвящено правовому регулированию прекращения отношений, опосредующих пользование жилыми помещениями – жилищных правоотношений. Жилое помещение – благо, которое является средством удовлетворения жилищных потребностей человека. Эти потребности характеризуются рядом особенностей: они носят комплексный характер (биологический, социальный, экономический и т.д.); имеются у всех людей без исключения и какой-либо избирательности, причем, на протяжении всей жизни человека; объект, который может удовлетворять эти потребности (жилое помещение), характеризуется высокой стоимостью и значительными расходами по его использованию по назначению. Ввиду уникального социально-экономического и гуманитарного значения жилища как основы жизнедеятельности человека государство закрепляет право на него в качестве одного из основных прав человека, элемента правового статуса гражданина Российской Федерации. Ст. 40 Конституции РФ, фиксируя указанное право, одним из его свойств называет недопустимость произвольного лишения жилища. Общепризнанное толкование данного конституционного положения сводится к тому, что любое лишение жилища возможно лишь по основаниям и в порядке, установленном федеральным законом. Таким образом, предъявляются повышенные требования к законодательному определению допустимых случаев прекращения жилищных правоотношений. Между тем, действующее законодательство не в полной мере соответствует этим

ожиданиями, так как характеризуется наличием пробелов и противоречий и не гарантирует должную эффективность.

Тема прекращения жилищных правоотношений лишь затрагивалась в доктрине при рассмотрении общих вопросов характеристики жилищного правоотношения и жилищного законодательства, особенностей правового регулирования жилищных правоотношений в различных жилищных фондах: фонде социального использования, специализированном жилищном фонде, жилищном фонде коммерческого использования и т.д. (О.Г. Алексеева, О.Б. Новикова, И.В. Серегин, М.Н. Рахвалова, Л.Ю. Рамзаева, Е.А. Шипунова и др.). Углубленного, целенаправленного анализа прекращения жилищного правоотношения не осуществлялось. Указанное направление не стало предметом самостоятельного монографического исследования и не получило адекватного отображения в современной российской цивилистике, что свидетельствует о недостаточном уровне теоретической разработанности темы. Между тем глубокое теоретическое осмысление проблем прекращения жилищных правоотношений необходимо и для правотворческой деятельности, и для судебной практики. Диссертация Н.В. Дулатовой, в которой представлен строго сфокусированный взгляд на названную проблему, является первой в этом ряду, отличается актуальностью, имеет существенное значение с точки зрения теории гражданского права, совершенствования законодательства и правоприменения.

Автор поставил перед собой задачу осуществить целенаправленное исследование правовых оснований и юридических последствий прекращения жилищных правоотношений. Выполнению этой задачи призвана служить основательная источниковая база: законодательство, акты Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ, областных и районных судов, обширный круг доктринальных источников. Диссертационная работа выполнена автором на основе детального изучения не только современного состояния вопроса, но и самостоятельного исторического обзора регулирования избранной сферы (с. 14-36). С помощью анализа и критической оценки нормативно-правовых

актов, доктринальных источников автор выделяет основные этапы развития института прекращения жилищных правоотношений, делает выводы относительно тенденций его развития.

В ряду используемых соискателем источников трудно переоценить значение материалов судебной практики, широко представленных в работе. Это приводит к тому, что размышления автора не являются абстрактными, а отличаются жизненной конкретностью. Автор обобщает и анализирует этот богатый материал и на его основе выстраивает собственную исследовательскую стратегию, получает важные и в теоретическом, и в практическом плане выводы.

Кандидатская диссертация Н.В. Дулатовой, в целом, оправдывает вызванные ее темой ожидания. В ней на основе анализа гражданского и жилищного законодательства, правоприменительной практики, а также гражданско-правовой доктрины сформирована концепция правового регулирования прекращения жилищных правоотношений. Основные элементы этой концепции образуют положения, выносимые на защиту и характеризующие новизну диссертации: положения 1 и 2 содержат определение понятия и правовой природы прекращения жилищных правоотношений; в положениях 3 и 5 представлены классификации действующих оснований прекращения жилищных правоотношений, а также предложения по их реформированию; положения 6 и 7 посвящены определению путей совершенствования таких элементов механизма прекращения жилищных правоотношений, как круг лиц, имеющих право такого требования, а также последствий его удовлетворения.

Заслуживает поддержку последовательность изложения материала, его структурирование. Сначала автор обращается к анализу правовой природы и основаниям прекращения жилищных правоотношений, затем рассматривает проблемы прекращения отдельных видов жилищных правоотношений, таких как: отношений по договору социального найма и найма социального использования, специализированного найма, а также отношений

собственности на жилое помещение. Удачной представляется и избранная форма подачи материала: выводы автора по рассматриваемым в работе вопросам выделены в конце каждого параграфа.

Избранный автором подход требует определенности с использованием таких базовых категорий как «жилищное правоотношение», «прекращение жилищных правоотношений», «прекращение договора найма», «расторжение договора найма», «выселение». Н.В. Дулатова обращается к решению вопросов, анализируя проводимую в литературе дискуссию. При этом она демонстрирует научную добросовестность, доскональное знание работ предшественников, использует полученные выводы для характеристики прекращения жилищных правоотношений. Соображения автора по этому вопросу заслуживают внимания и поддержки. Так, следует согласиться с предложенными в работе выводами относительно понятия прекращения договора как «прерывание договорных отношений между сторонами по любым причинам», а расторжение договора - как частный случай прекращения жилищного правоотношения, «прерывание ... договора до окончания его действия»; о том, что прекращение и расторжение договора являются разновидностями прекращения жилищного правоотношений, а основания прекращения договора «поглощают» (включают) основания расторжения договора (с.50-52), о том, что выселение не всегда является следствием прекращения жилищных правоотношений (выселение из самоуправно занятых жилых помещений) (с.58), а прекращение жилищных правоотношений может и не сопровождаться выселением (в случае смерти пользователя, гибели жилого помещения) (с.60). Обращаясь к многовариантности определения юридической природы выселения, Н.В. Дулатова ведет уверенную дискуссию, подмечая встречающиеся противоречивые, ошибочные суждения, выявляя точки соприкосновения и расхождения, которыми характеризуются соответствующие теоретические построения. Давая оценку высказанным в литературе позициям, автор аргументирует свое видение рассматриваемой категории: выселение

представляет собой лишение имущественного характера и является мерой ответственности, если применяется за виновное противоправное поведение выселяемого лица; в других случаях выселение выступает как мера защиты. Отмечаются возможность выселения вне связи с противоправными действиями пользователей жилья, обусловленная целями защиты прав выселяемых лиц либо (выселение из жилья, подлежащего сносу, из аварийного жилья и т.п.) (с. 60-62). Завершает анализ данного вопроса авторское определение понятия выселения из жилого помещения (с.63).

Несомненный теоретический и практический интерес представляют выводы автора по спорным и недостаточно изученным вопросам соотношения норм гражданского и жилищного законодательства в регулировании расторжения договоров социального найма, найма жилищного фонда социального использования и специализированного жилищного найма. Автор определяет свою позицию, основанную на признании приоритета норм жилищного законодательства в качестве специальных над нормами гражданского законодательства, и вносит предложения по совершенствованию законодательства (с.53-57).

Осуществление общей характеристики проблем прекращения жилищных правоотношений завершается анализом его оснований. В работе предлагается авторские классификации обстоятельств, прекращающих жилищные отношения, делается акцент на исследование такой актуальной, теоретически и практически значимой классификации как прекращение жилищных правоотношений в зависимости от категорий лиц, с которыми они прекращаются: с собственниками, с обладателями ограниченных вещных прав, с нанимателями и т.д. Представляет интерес проведенный в этой части работы анализ такого основания прекращения жилищных отношений как утрата семейных отношений между родителями и их совершеннолетними детьми. Применительно к этой категории лиц сложилась весьма неоднозначная судебная практика выселения таких лиц. Заслуживает

поддержки суждение автора о недопустимости распространения на указанных лиц правил о выселении бывших членов семьи собственника

Не менее остры и актуальны проблемы прекращения жилищных отношений с участием самих собственников жилых помещений, а также нанимателей по договорам социального найма, найма социального использования и специализированного найма. В работе Н.В. Дулатовой этим отдельным видам прекращения жилищных правоотношений посвящена вторая глава. В ней автор дает весьма обстоятельный анализ режима прекращения жилищного правоотношения как меры гражданско-правовой ответственности, применяемой за виновное противоправное поведение нанимателей, членов их семей, собственников и членов их семей, и убедительно обосновывает необходимость его коррекции, а именно: распространить право требовать выселения нанимателя по основанию систематического нарушения прав и интересов соседей (ст. 91 ЖК РФ) на всех лиц, чьи права нарушаются, а не только на тех, кто проживает с нарушителем в одной квартире (с.99); выселять по основаниям ст. 91 ЖК РФ бывших членов семьи нанимателя (с.102); включить в сферу действия ст. 91 ЖК РФ противоправное поведения нанимателя в отношении не только занимаемого им жилого помещения, но и общего имущества многоквартирного дома (с.106); предоставить право требовать прекращения права собственности на жилое помещение в связи с бесхозяйственным его использованием (ст. 293 ГК РФ) не только органам местного самоуправления, но и иным заинтересованным лицам (с. 123); надлежащим образом легализовать такое основание прекращения права собственности как самовольное переустройство и (или) перепланировка жилого помещения на уровне Гражданского кодекса РФ (с. 133) и др.

В конечном итоге, Н.В. Дулатова выполнила поставленную задачу и сформировала логически упорядоченную систему суждений об избранном ею предмете исследования – основаниях и последствиях прекращения жилищных правоотношений. Свои выводы автор осуществляет на основе

детального анализа работ предшественников, проявляя при этом научную добросовестность и эрудицию. Новые решения, к которым приходит Н.В. Дулатова, основаны на глубоком анализе состояния вопроса, вариантов известных решений. Они аргументированы, имеют воплощение, в том числе, в виде предложений по изменению или дополнению действующего жилищного законодательства. Работа отличается внутренним единством, непротиворечивостью, законченностью, самостоятельностью, новизной теоретических положений, выносимых на защиту.

Вместе с тем, в работе Н.В. Дулатовой имеются положения, которые вызывают возражение, требуют дополнительного обсуждения.

Во-первых, это касается отдельных положений, выносимых на защиту: два из них (четвертое и восьмое) содержат не сами теоретические положения, а их практическое воплощение в виде предложений по совершенствованию законодательства.

Во-вторых, в работе недостаточно конкретно и содержательно выражены представления автора о жилищных правоотношениях, прекращению которых посвящена диссертация. Этому вопросу уделяется несколько страниц, на которых излагаются основные доктринальные позиции, высказывается поддержка квалификации жилищных отношений как комплексных (организационных и имущественных), особенность которых заключается в строго целевом назначении их объекта – для проживания граждан (с. 37-39). В работе раскрыты проблемы прекращения только части таких отношений – отношений по пользованию жилым помещением его собственником, нанимателем, членами их семей и др. Для этой сферы характерен особый режим прекращения отношений, обусловленный результатом – лишением жилища. Основные его черты – это свобода прекращения отношений по инициативе гражданина-пользователя и жесткое ограничение соответствующего права для противоположной стороны. Остальные жилищные отношения (организационные, по предоставлению коммунальных услуг, услуг по управлению общим имуществом многоквартирного дома и

т.д.), лишенные отмеченной выше специфики, не анализируются в работе. Думается, что следовало бы более четко определить объект данного диссертационного исследования, а именно: те жилищные отношения, прекращению которых оно посвящено.

В-третьих, вызывает возражение предложенная в работе квалификация выселения лиц, обладающих срочным правом пользования жилым помещением (отказополучателей, временных жильцов, поднаимателей и т.п.) в связи с истечением установленного срока пользования. Н.В. Дулатовой утверждает, что выселение в таких случаях «не является ни мерой ответственности, ни мерой защиты» (с.62). Такое суждение представляется неосновательным: пользование чужим жилым помещением после истечения установленного срока нарушает права собственника жилого помещения либо его нанимателя, а выселение нарушителя является способом защиты прав таких лиц.

В-четвертых, обращаясь к перспективам развития института прекращения жилищных правоотношений и определяя пути реформирования жилищного и гражданского законодательства, автор предлагает несогласованные между собой суждения: обосновывает необходимость «установления в Жилищном кодексе исчерпывающего перечня оснований прекращения жилищных отношений» (с.92) и, одновременно, предлагает скорректировать перечень таких оснований в Гражданском кодексе РФ (с.133). Представляется, что в отношении собственников и обладателей ограниченных вещных прав решение проблемы прекращения их права пользования жилым помещением относится к сфере регулирования гражданского законодательства. Возможность пользоваться жилым помещением для указанных лиц является элементом их вещного права, вопросы прекращения которого не относятся к ведению жилищного законодательства. Последнее правомочно лишь в определении порядка пользования жилыми помещениями (ст. 4 ЖК РФ).

В-пятых, вызывает сомнение положительное значение предлагаемой в работе квалификации лишения родительских прав в качестве основания выселения таких лиц из служебного жилого помещения и общежития, если их совместное проживание с ребенком признано судом невозможным (с.146). Реализация такого предложения требует тщательного анализа его влияния на судьбу жилищных прав детей, оставшихся проживать в таком жилом помещении.

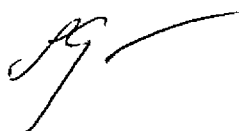
Высказанные замечания не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования. Н.В. Дулатова представила самостоятельную, законченную научно-квалификационную работу по актуальному вопросу гражданского права. Работа является личным вкладом автора в создание теории жилищного правоотношения. Научная ценность выполненной работы выражается в полученных теоретических выводах по проблемам формирования системного правового регулирования прекращения жилищных правоотношений. Выводы и положения, выносимые на защиту, достоверны, обоснованы и обладают необходимой новизной. Их совокупность имеет внутреннее единство и представляет несомненный интерес и ценность для науки гражданского права. Диссертация Н.В. Дулатовой стала итогом ее активной работы по избранному направлению: положения диссертации опубликованы в 11 научных изданиях, включая 4 публикации в ведущих рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ, прошли апробацию на международных и всероссийских научно-практических конференциях.

Работа Н.В. Дулатовой имеет не только теоретическое, но и практическое значение. Оно определяется изложенными в ней предложениями автора по совершенствованию действующего законодательства и правоприменительной практики, которые могут быть использованы законодательными и судебными органами.

Считаю, что по своей научной ценности, обоснованности и практической значимости диссертация Натальи Владимировны Дулатовой

соответствует требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, а соискатель достоин ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент, доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры гражданского права и процесса
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего профессионального образования
«Российский экономический университет
имени Г.В. Плеханова» (Кемеровский институт (филиал))



Ирина Дмитриевна Кузьмина

(кандидатская и докторская диссертации были защищены по специальности: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право)

15.10.2015 г.

Кузьмина Ирина Дмитриевна
650050, г. Кемерово, ул. Сарыгина 40, кв. 81.

Электронный адрес: kuzmina-58@mail.ru

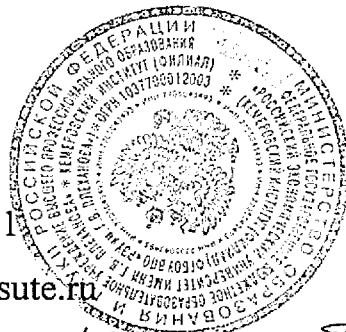
Адрес места работы:

Россия, 650025, г. Кемерово

пр. Кузнецкий, 39

Тел. 8(3842)75-43-98; факс 8(3842) 75-07-21

e-mail: kgp2011@yandex.ru, <http://www.kirsute.ru>



*Подлинность подписей Ирины Дмитриевны
Кузьминой заверяю.
Специалист по кадрам Е.В. Тешованер*

