ОТЗЫВ

официального оппонента на диссертацию

НИКИТИНОЙ ВАЛЕРИИ АЛЕКСАНДРОВНЫ

на тему: «Договоры найма жилых помещений по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии», представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Обеспеченность российских граждан жилыми помещениями лежит в русле реализации их конституционного права на жилище и прямо пропорциональна степени достижения ими достойного уровня жизни. Решение жилищной проблемы на фоне отсутствия собственного жилья у миллионов российских семей - важная социальная задача Российской Федерации. Договоры найма жилых помещений выступают в качестве одной из правовых конструкций, прибегая к которой граждане могут так или иначе решать жилищный вопрос. В российском законодательстве существует несколько видов таких договоров, каждый из которых, однако, сталкивается с определенными правовыми проблемами, возникающими из-за несогласованности правовых актов различных уровней власти, пробелов в законодательных формулировках, сложностей в правоприменении.

Это свидетельствует об актуальности комплексного монографического исследования договоров найма жилых помещений в праве Российской Федерации, тем более, что ощущается явный дефицит фундаментальных работ аналогичной тематики. Выбор диссертантом для сравнения зарубежного, а именно, германского опыта представляется обоснованным и перспективным, поскольку Федеративная Республика Германия является социальным государством, достаточно эффективно решающим ту же самую проблему обеспечения граждан жильем за счет развития рынка арендного жилья и его регулирования. Проведение сравнительно-правового исследования в сфере жилищного найма поможет решить задачу определения путей устранения

правовых проблем с наймом жилья в российской правовой системе с использованием уже имеющихся подходов в германском праве.

Новизна работы состоит в том, что автором впервые на монографическом уровне определены современные основные способы правового регулирования отношений по найму жилых помещений в Российской Федерации и Федеративной Республике Германии, представлена характеристика договоров найма жилых помещений в праве Российской Федерации и ФРГ, определены рамки применения конституционных норм к отношениям по найму жилых помещений, предложены правовые механизмы, направленные на защиту интересов нанимателя и наймодателя, обоснованы рекомендации по совершенствованию российского законодательства о найме жилых помещений. В.А. Никитина исследовала и сопоставила развитие правового регулирования отношений по найму жилых помещений в изучаемых государствах, определила источники правового регулирования этих отношений, проанализировала субъектный состав, особенности заключения, содержания и прекращения договоров найма жилых помещений. Аналогичных сравнительно-правовых монографических исследований в отечественной науке в обозримый период не проводилось.

Структура и содержание работы соответствуют цели и задачам исследования, выстроены логично и последовательно.

В диссертации рассмотрена вся совокупность договорных отношений по найму жилых помещений, относящихся к жилищным фондам коммерческого и социального использования, с определением места и значения в праве каждого из таких договоров. Во всех разделах работы прослеживается стремление диссертанта провести четкие границы между исследуемыми договорами найма жилых помещений, а также между смежными договорами применительно как к праву России, так и к праву Германии (с. 36-37, 79-80, 178 и др.). При анализе указанных вопросов диссертант продемонстрировал хорошее знание доктринальных позиций и положений отечественного и германского законодательства.

В работе освещена эволюция договорного регулирования отношений по найму жилых помещений в России и Германии, включая процесс постепенного усиления защиты интересов лиц, проживающих в наемном жилом помещении. В историко-правовом контексте исследованы подходы указанных государств к правовому регулированию отношений по найму жилых помещений, выявлены сформировавшиеся в современном праве договоры найма жилых помещений коммерческой и социальной направленности, предложена их классификация. Диссертант отмечает, что в Германии наем жилья имеет, главным образом, рыночный характер, хотя также существуют механизмы, опосредующие передачу внаем социального жилья. Заслуживают внимания страницы работы о тенденциях в правовой сфере жилищного найма в двух странах, и в особенности в ФРГ, где в рассматриваемые отношения внедряются публичные аспекты, направленные на стимулирование собственника наемного жилого помещения к модернизации его хозяйства с точки зрения энергосбережения (с. 50, 59).

Далее в диссертации исследован договор коммерческого найма жилого помещения в праве Российской Федерации и договор, оформляющий аналогичные отношения в праве ФРГ. Диссертант последовательно изучил каждый этап развития договорного правоотношения, определив, какую из сторон правовые нормы защищают в большей степени, а также за счет каких средств юридической техники это выполнено. Интерес представляет детальное рассмотрение В.А. Никитиной понятия и признаков договора коммерческого найма. В частности, определены признаки, при наличии которых деятельность наймодателя по такому договору может рассматриваться в качестве предпринимательской. Заслуживают внимания и выводы сравнительно-правового характера о значительных отличиях права Российской Федерации и ФРГ в вопросах регламентации платы за наем жилого помещения и определения срока действия договоров найма (с. 66-77).

В заключительной части диссертации проанализированы договоры найма жилых помещений с социально незащищенными лицами, нуждающимися в жилых помещениях. Особое внимание уделено административно-правовым

предпосылкам заключения таких договоров, исследуя которые В.А. Никитина использует обширную нормативную базу субъектов Российской Федерации и земель ФРГ (с. 148, 152). При изучении правовой природы договора социального найма жилого помещения диссертант определил, что он не является разновидностью административного договора, но в то же время обладает некоторыми элементами ограниченных вещных прав. Интерес представляет и вывод, основанный на анализе судебной практики по делам о выселении нанимателей из жилых помещений, о применении к отношениям по социальному найму норм абстрактного характера, близких по своему содержанию к каучуковым нормам в праве ФРГ.

В целом можно констатировать, что тема исследования освещена надлежащим образом, а диссертантом проведено серьезное исследование.

Положительной оценки заслуживает то обстоятельство, что по всем исследуемым в работе аспектам найма жилых помещений в праве России подобраны аналоги в праве Германии, а их сравнение позволило наглядно показать несовершенство некоторых элементов текущего российского правового регулирования и выявить механизмы, способные придать этим правоотношениям более устойчивый и сбалансированный характер, тем более, что они уже зарекомендовали себя позитивно в зарубежной практике.

Так, справедливыми представляются суждения В.А. Никитиной относительно необходимости более подробной детализации в российском гражданском законодательстве отношений, связанных с исполнением обязанностей сторон по обеспечению сохранности жилого помещения, поскольку существующее регулирование порождает большое количество судебных споров и правоприменительное разнообразие.

Интерес представляет попытка диссертанта исследовать проблемы ограничения принципа свободы договора в правоотношениях по найму жилых помещений, дать их историко-правовой обзор, выявить различные интересы сторон и иных участников данных правоотношений по договорам найма жилых помещений, показать, как они обеспечиваются на практике. В ходе исследования

диссертант отмечает, что в рамках правоотношений по найму жилых помещений на первый план могут быть выдвинуты различные интересы, в частности, наймодателя, нанимателя, третьих лиц, а в германском праве также и такие публичные интересы, как энергосбережение.

Особое внимание В.А. Никитина уделяет поиску решений, направленных на защиту интересов нанимателя, которого традиционно принято считать слабой стороной договора, но в то же время показывает, что и в этом случае наличие права не должно приводить к злоупотреблениям им (с. 57-59). Диссертантом выявлена возможность злоупотреблений нанимателем его правами при вселении третьих лиц в жилое помещение, в связи с чем, с позиции необходимости учета интересов наймодателя, он предлагает установить требование о том, что вселение в жилое помещение третьих лиц должно производиться с согласия наймодателя (с. 84).

Достоинством работы является обширная иллюстрация теоретической аргументации конкретными решениями, принимаемыми российскими и германскими судами.

Достоверность и обоснованность содержащихся в диссертации положений, выводов и рекомендаций обеспечивается широким анализом законодательных и специализированных литературных источников, использованием статистических данных, а также основательной аргументацией сформулированных выводов. Кроме того, в исследовании использовано большое количество материалов практики российских и германских судов разных уровней и регионов, что позволило подкрепить аргументацию ссылками на случаи применения законодательных норм о найме жилых помещений в той или иной ситуации.

Основные положения и результаты исследования нашли отражение в шести статьях автора, опубликованных в научных изданиях, включенных в перечень рецензируемых научных изданий ВАК, а также докладывались на международных и всероссийских научных конференциях (с. 17).

Теоретическая значимость работы обусловлена тем, что В.А. Никитина определила и проанализировала научные правовые проблемы в сфере найма

жилых помещений, а также сформировала ряд доктринальных предпосылок для дальнейшего развития и совершенствования законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений. Материалы диссертации могут быть использованы как в дальнейших научных исследованиях по той же теме, так и при преподавании курсов гражданского и жилищного права.

Ценность результатов исследования для практики выражается в том, что разработанные научные проблемы и предложения по их решению могут послужить основой для законодательных изменений и совершенствования гражданского и жилищного законодательства. В частности, в приложении к исследованию содержатся сформулированные диссертантом предложения по внесению изменений в Гражданский кодекс РФ в части установления обязательной письменной формы предупреждений, которые должен сделать наймодатель в рамках выполнения правила о преимущественном праве нанимателя на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ), а также при расторжении этого договора (ст. 687 ГК РФ), что обеспечит надлежащее уведомление нанимателя и соблюдение его прав.

Отмечая положительные стороны диссертационного исследования В.А. Никитиной, следует высказать и ряд замечаний.

1. В положении № 6 указано, что в отношении договора найма жилого помещения, заключенного на срок не менее одного года, и договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования предусмотрена последующая государственная регистрация ограничения (обременения) права, возникающего на основании таких договоров. Но в данной формулировке необходимо уточнить, что государственная регистрация производится в отношении ограничения (обременения) права собственности на жилое помещение, возникающего на основании договора найма такого жилого помещения. Имеющаяся же в положении № 6 формулировка допускает и иное толкование, например: регистрация ограничения (обременения) производится в отношении права, которое возникает на основании договора найма жилого помещения.

2. Нуждается в дополнительном обосновании вывод о том, что в праве России для заключения договора найма жилого помещения не требуется соблюдения каких-либо административно-правовых предпосылок (с. 88), поскольку в предшествующих этому выводу параграфах исследования говорилось о том, что к этому договору относится договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищных фондах (с. 71), а он может заключаться, в том числе с гражданами, состоящими на жилищном учете (например, согласно ст. 28 Закона г. Москвы от 14 июня 2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения»).

3. В отношении требований по праву России и Германии к жилым помещениям, передаваемым по договорам найма жилых помещений, автор в основном констатирует сложившийся порядок (с. 95-96), а следовало бы дать оценку эффективности таких положений в праве рассматриваемых стран.

Указанные замечания носят дискуссионный или частный характер и не снижают общей положительной оценки диссертации В.А. Никитиной как актуальной и самостоятельной научно-квалификационной работы, в которой содержится решение задачи, имеющей существенное значение для дальнейшего развития науки гражданского, в т.ч. жилищного права. В ней изложены научно обоснованные решения, которые могут быть использованы для совершенствования законодательства и правоприменительной деятельности. Работа обладает внутренним единством, необходимыми признаками научной новизны.

Автореферат отражает основные выводы и положения диссертации.

Изложенное дает основания для следующего заключения: представленная В.А. Никитиной к защите диссертация на тему: «Договоры найма жилых помещений по праву Российской Федерации и Федеративной Республики Германии» выполнена на должном научном уровне, соответствует критериям, которым должны отвечать диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук в соответствии с п. 9 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013

года № 842, а ее автор – Никитина Валерия Александровна – заслуживает присуждения искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент:
Главный научный сотрудник, и.о. заведующего сектором предпринимательского права Федерального государственного бюджетного учреждения науки
«Институт государства и права Российской академии наук»
доктор юридических наук, профессор

Занковский Сергей Сергеевич

3 апреля 2018 г.

Занковский Сергей Сергеевич, доктор юридических наук
(специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право)
Место работы и должность: главный научный сотрудник, и.о. заведующего сектором предпринимательского права Федерального государственного бюджетного учреждения науки «Институт государства и права Российской академии наук»
Почтовый адрес: 119019, г. Москва, ул. Знаменка, д. 10
Тел.: +7 (495) 691-33-81
Адрес электронной почты: igpran@igpran.ru

Подпись Занковского С.С. подтверждаю и заверяю.

ОТДЕЛ КАДРОВ
ИГП РАН
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КАДРОВ
ПЕРСИДСКИЙ Е.И.
ПОДПИСЬ:
« » 201 г.