

Отзыв

на автореферат диссертации Цомартовой Фатимы Валерьевны на тему:
«Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору
социального найма», представленной на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское
право; предпринимательское право; семейное право; международное
частное право

Закрепленное в ст. 40 Конституции РФ право каждого гражданина на жилище предполагает обязанность государства и муниципальных органов создавать надлежащие условия для осуществления данного права. Речь идет о предоставлении, прежде всего, малообеспеченным гражданам жилых помещений, расширении государственного и муниципального жилищных фондов, а также о содействии развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем. Несмотря на то, что в условиях рыночной экономики доля жилого фонда, находящегося в частной собственности граждан или юридических лиц, достигла 85%, чему способствовала приватизация жилищного фонда, а также развитие частного коммерческого жилищного строительства, социальный найм, по существу, остается единственным способом решения жилищных проблем малоимущих граждан.

В связи с этим выбранная Ф.В. Цомартовой тема диссертационного исследования является своевременной и актуальной.

Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав и заключения. Основные положения, выносимые на защиту, определяют характер диссертационной работы. Анализ содержания автореферата позволяет отнести к достоинствам диссертационного исследования постановку и решение ряда важных теоретических и практических проблем.

В работе определены основные этапы развития отечественного жилищного законодательства в части регулирования выселения граждан из нанятых жилых помещений в советский, постсоветский и современный периоды.

Автор предпринял попытку провести разграничение понятий «прекращение правоотношения социального найма», «расторжение договора социального найма», «выселение». В параграфе 3 главы 1 диссертационной работы сформулированы основные принципы правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилым помещением, с которыми следует согласиться.

Кроме того, в диссертационном исследовании содержатся положения о различиях в правовой природе выселения как меры гражданско-правового принуждения, которые позволили диссертанту предложить классификацию, включающую в себя выселение как меру ответственности и выселение как меру защиты. В связи с этим полагаем целесообразным отметить, что предлагаемая классификация выселения как меры гражданско-правовой ответственности и выселения как меры защиты гражданских прав нуждается в дополнительном уточнении.

Представляет интерес проведенное автором в III главе работы сравнительно-правовое исследование защиты прав и законных интересов нанимателей жилья в европейском континентальном и английском праве, в результате которого выделил три основные модели организации отношений по расторжению договоров найма жилых помещений по инициативе наймодателя и выселению. В диссертации справедливо утверждается, что российское правовое регулирование по своему подходу относится к модели с высоким уровнем защиты.

Впервые для исследования проблем выселения в отечественном праве применена концепция «безопасности найма».

Положительно оценивая представленную работу, необходимо отметить дискуссионные положения работы, требующие дополнительного обоснования в ходе публичной защиты.

Автор предлагает установить запрет на выселение людей, находящихся в трудной жизненной ситуации, из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, без предоставления другого жилого

помещения (с. 26 автореферата). Из текста автореферата остается неясным, должен ли данный вопрос решаться судом самостоятельно с учетом оценки конкретных обстоятельств дела, либо на законодательном уровне возможно установить критерии для признания гражданина, находящимся в трудной жизненной ситуации. Кроме того, в ходе публичной защиты диссертанту предлагается ответить на вопрос о том, какие иные меры ответственности могут применяться в случаях, предусмотренных пунктом 1 части 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации, с тем, чтобы стимулировать правомерное поведение лиц, пользующихся жилыми помещениями по договору социального найма.

Высказанные замечания не влияют на положительную оценку представленной работы.

С учетом изложенного, представляется возможным сделать вывод о том, что представленное диссертационное исследование отвечает предъявляемым требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, а ее автор Цомартова Фатима Валерьевна заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

доцент кафедры гражданского права
Московского государственного
юридического университета
им. О.Е. Кутафина (МГЮА),
кандидат юридических наук

123995, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д.9
e-mail: kgsp@msal.ru
тел.: +7 (499) 244-85-06

В.И. Солдатова

