

ОТЗЫВ

**официального оппонента на диссертацию
Цомартовой Фатимы Валерьевны
«Выселение граждан из жилых помещений,
занимаемых по договору социального найма»,
представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук**

Право граждан на жилище относится к числу важнейших социальных прав граждан в Российской Федерации (статья 40 Конституции Российской Федерации), вследствие чего большое значение приобретает четкое, непротиворечивое закрепление в отраслевом (жилищном) законодательстве положений, направленных на реализацию этого права, включая комплекс норм, регулирующих основания и порядок выселения из жилых помещений, которое согласно Конституции Российской Федерации не может быть произвольным, а также формулирование предложений, направленных на совершенствование норм жилищного законодательства, целью которого является всемерная защита прав граждан в том числе при выселении из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма.

По данным статистики за 2014 год судами Российской Федерации рассмотрено 34 214 гражданских дел о выселении независимо от принадлежности жилищного фонда. За 6 месяцев 2015 года таких дел рассмотрено в количестве 16 260. При этом дел о выселении без предоставления другого жилого помещения и с предоставлением другого жилого помещения рассмотрено в 2014 году соответственно 29 198 и 3199, а в 2015 году – соответственно 13 217 и 2156, то есть дела о выселении без предоставления другого жилого помещения составляют подавляющее большинство от общего числа рассмотренных дел этой категории.

Актуальность представленного диссертационного исследования определяется необходимостью теоретического осмысления правовой природы выселения, выявления соотношения между такими правовыми категориями как прекращение правоотношений найма жилого помещения, расторжение договора найма жилого помещения и выселение.

Сформулированные в диссертации задачи исследования отвечают актуальности избранной автором темы диссертации, которая состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка литературы.

В первой главе диссертации, посвященной основам регулирования отношений выселения граждан из нанятого жилища, автор прослеживает историю правового регулирования названных отношений, которое изначально не содержало специальных норм об основаниях прекращения договоров найма имущества. Впоследствии такие основания были закреплены в проекте Гражданского уложения.

Советский период развития институтов расторжения договоров жилищного найма и выселения, как указывает диссертант, характеризовался усилением элементов публично-правового регулирования, размежеванием договоров имущественного найма и жилищного найма.

Этот период, по справедливому замечанию диссертанта, характеризовался тем, что досрочное прекращение жилищных отношений по инициативе наймодателя составляло зону интенсивного государственно-правового воздействия, где существовало детальное правовое опосредование поведения всех участников общественных отношений с превалированием императивных элементов.

Рассматривая правовой режим выселения в системе международно-правовых гарантий права на достаточное жилище, диссертант широко использует различные документы ООН, содержание которых направлено на защиту от принудительного выселения, допускаемого только законом.

К числу основных принципов правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилищем автор правомерно относит принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателя, принцип недопустимости произвольного лишения жилища и принцип исключительно судебного порядка расторжения договоров по инициативе наймодателя.

Вторая глава диссертационного исследования посвящена выселению вследствие расторжения договора социального найма.

Автор обоснованно исходит из того, что понятия «прекращение правоотношения жилищного найма», «расторжение договора жилищного найма» и «выселение» не являются тождественными, и предлагает собственное определение понятия выселения вследствие расторжения договора найма, а также классифицирует виды выселений в связи с расторжением договоров социального и коммерческого найма по инициативе наймодателя по признаку последствий прекращения жилищного правоотношения, по целевому назначению предоставляемого жилья.

Сравнительно-правовой анализ нормативного регулирования отношений по расторжению договоров жилищного найма ряда европейских стран, проведенный диссертантом, хотя и выявил наличие различных уровней защиты нанимателей, однако позволил прийти к выводу о том, что наниматели в той или иной степени защищены от необоснованных требований о выселении.

Материал диссертации изложен грамотно и последовательно. Тема исследования раскрыта достаточно глубоко и обстоятельно, цели диссертационного исследования достигнуты.

По результатам изучения работы возможно сделать вывод о том, что диссертантом успешно проведено исследование института выселения вследствие принудительного прекращения отношений социального найма жилья по требованию наймодателя в новых экономических условиях с учетом, в том числе, международно-правового опыта.

Результаты диссертационного исследования базируются на анализе материалов практики не только судов общей юрисдикции – Верховного Суда Российской Федерации и Московского городского суда – но и Конституционного

Суда Российской Федерации, а также конституционных судов ряда европейских государств.

Автором использован значительный объем научной литературы, в том числе дореволюционного и советского периодов времени.

Все это позволило определить состояние и выявить теоретические и практические проблемы института выселения из социального жилья, предложить пути их разрешения.

Диссертационное исследование обладает признаками научной новизны.

Автор обоснованно приходит к выводу о том, что в одних случаях выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, выступает мерой защиты гражданских прав, не обладающей признаками гражданско-правовой ответственности, а в других – мерой гражданско-правовой ответственности.

Также обосновывается положение о существовании особого субъективного гражданского права – права на альтернативное жилье, содержанием которого является гарантированная возможность получения от наймодателя жилого помещения, отвечающего социальным законодательно установленным требованиям, взамен изымаемого на условиях договора социального найма.

Следует безусловно поддержать предложения диссертанта о дополнении статьи 91 Жилищного кодекса Российской Федерации положением о последствии расторжения договора социального найма по причине самовольных переустройства и перепланировки жилого помещения нанимателем при отказе привести его в прежнее состояние в течение разумного срока; об установлении критериев равнозначности предоставляемого жилого помещения при выселении граждан по основаниям, предусмотренным статьями 86 – 88 Жилищного кодекса Российской Федерации; об определении понятия «данный населенный пункт», используемого в статье 89 Жилищного кодекса Российской Федерации; о наделении граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеющих право состоять на таком учете, правом быть обеспеченными при выселении по основаниям, предусмотренным статьей 85 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением по нормам предоставления.

Рациональным является и предложение автора об ограничении случаев перевода государственного и муниципального жилищного фонда в нежилой наличием государственных или муниципальных нужд.

Указанные выше предложения, как представляется, не только могут, но и должны быть восприняты законодателем.

Материалы диссертации могут быть использованы в научной и правоприменительной деятельности.

Автореферат и публикации автора соответствуют содержанию диссертации.

Вместе с тем наряду с указанными выше достоинствами диссертационного исследования следует отметить, что ряд его положений носит дискуссионный характер.

Так, рассматривая виды выселений в связи с расторжением договора социального найма, диссертант исходит из того, что по целевому назначению предоставляемого жилья различают выселение с предоставлением жилья, предназначенного для постоянного проживания, и выселение с предоставлением жилья, предназначенного для временного проживания. Последнее, по мнению автора, имеет место при выселении граждан в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции (статья 88 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Однако указанная статья Жилищного кодекса Российской Федерации содержит правовое регулирование двух ситуаций: временного переселения нанимателя в помещение маневренного фонда на период проведения в отношении занимаемого помещения капитального ремонта без расторжения договора социального найма (часть 1 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации), и собственно выселения в другое жилое помещение в случае невозможности сохранения ремонтируемого жилого помещения, обусловленное расторжением договора социального найма на такое помещение (часть 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В связи с этим диссертанту следовало бы более четко аргументировать позицию о том, почему переселение, о котором говорится в статье 88 (часть 1) Жилищного кодекса Российской Федерации, является именно выселением, учитывая, что к мерам защиты, по мысли автора, такое переселение не относится, поскольку не упомянуто в статье 85 Жилищного кодекса Российской Федерации (стр. 91 – 92), эквивалентно-компенсационная форма защиты интересов нанимателя в данном случае также отсутствует, поскольку жилое помещение маневренного фонда может быть значительно хуже ранее занимаемого. Мерой ответственности такое переселение не является.

Более того, на странице 105 диссертации автор также указывает, что капитальный ремонт жилого дома является основанием для выселения лишь в случаях, перечисленных в части 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, вряд ли сегодня можно согласиться и с предложением автора относительно запрета выселения из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, без предоставления другого жилого помещения, даже если это ведет к утрате нанимателем единственного пригодного для проживания жилища. Отказ от такого выселения, как меры ответственности за виновное поведение, в настоящее время был бы преждевременным. Допустимость выселения без предоставления другого жилого помещения не противоречит и приведенным в диссертации международно-правовым документам.

Следует отметить также, что при изложении материала, касающегося проблемы выселения в некоторых зарубежных правовых порядках, автор допускает нежелательные повторы (стр. 66 – 67 и 142).

Высказанные замечания тем не менее не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования и могут быть учтены автором при дальнейшей работе.

Диссертация Цомартовой Ф.В. является самостоятельным научным исследованием, обладает практической направленностью и новизной, а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент,
кандидат юридических наук,
судья Верховного Суда
Российской Федерации



Е.С. Гетман

Подпись заверяю:
Заместитель начальника
Управления кадров и государственной службы
Верховного Суда Российской Федерации



В.Н. Разумовский

30 октября 2015 года

Почтовый адрес: 121260, г. Москва, ул. Поварская, д. 15

Телефон: 8 (495) 627-97-04, адрес электронной почты: getman_es@vsrf.ru