

## ОТЗЫВ

официального оппонента, доктора юридических наук, профессора Богданова Евгения Владимировича о 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.

Получение в пользование жилого помещения по договору социального найма малоимущими, а также иными, указанными в законе гражданами, является практически основной правовой формой удовлетворения их жилищных потребностей. Жилищное законодательство предусматривает целый ряд гарантий обеспечения стабильного пользования соответствующими жилыми помещениями. И здесь, в первую очередь, необходимо указать на наличие большого количества специфических условий, допускающих выселение граждан из жилых помещений, занимаемых ими по договору социального найма.

Вместе с тем практика применения жилищного законодательства выявила наличие, как теоретических, так и практических проблем в правовом регулировании указанного вида выселения, например, что следует понимать под категорией «выселение» и каковы его виды; в чем отличие выселения, как меры защиты и как меры ответственности; каковы должны быть гарантии выселяемым гражданам и др. В известной мере проблемы в законодательстве обусловлены неполнотой в разработке принципов правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилыми помещениями и т. д.

Перечисленные проблемы нуждаются в обстоятельных исследованиях, что свидетельствует об актуальности избранной темы диссертационной работы.

В рамках проведенного исследования автором проанализирован широкий круг как отечественных, так и зарубежных доктринальных источников по вопросам исследуемой тематики, проанализировано действующее российское и зарубежное законодательство и материалы судебной практики. Отмеченное обстоятельство положительно сказывается на обоснованности выводов, к которым приходит автор диссертационного исследования и позволяет сделать вывод о ее самостоятельном характере.

Диссертация по структуре и содержанию соответствует научной специальности 12.00.03 (гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), а также поставленным диссертантом целям и задачам исследования. Работа состоит из введения, трех глав (глава 1 – «Правовые основы регулирования отношений выселения граждан из нанятого жилища»; глава -2 «Выселение вследствие расторжения договора социального найма»; глава – 3 «Сравнительно-правовой анализ выселения в некоторых зарубежных правовых порядках»), объединяющих восемь параграфов, заключения и библиографического списка использованной литературы.

Автором сформулированы выводы и предложения, которые могут быть использованы в последующей научно-исследовательской деятельности, учтены при работе по совершенствованию положений гражданского законодательства России, а также в правоприменительной практике. Данное обстоятельство свидетельствует как о теоретическом и практическом значении, так и о научной новизне диссертационного исследования.

Многие из обоснованных автором выводов и положений представляют научный интерес, некоторые выводы заслуживают также и поддержки.

Так, на с. 9, 69 – 70 диссертации заслуживает внимания вывод автора, что потребность в жилище является важнейшей социальной потребностью,

обусловливающей необходимость ограничения права собственности и свободы договора в жилищной сфере.

Исследуя особенности правового регулирования договора социального найма, автор приходит к правильному, с нашей точки зрения, выводу, что данный договор ориентирован на решение жилищной проблемы экономически слабых слоев населения России. Правовой статус нанимателя жилого помещения по договору социального найма максимально укреплен на случай его выселения, поскольку оно допускается только по исчерпывающе установленным законом основаниям, в судебном порядке и, как правило, при условии предоставления другого жилого помещения (с. 10 диссертации).

Для науки гражданского права несомненный интерес представляет вывод автора о существовании особого субъективного гражданского права – права на альтернативное жилье, принадлежащее гражданам, выселяемым по инициативе наймодателя из жилых помещений занимаемых по договору социального найма. Содержанием данного права является гарантированная возможность получения от наймодателя жилого помещения, отвечающего установленным в законе требованиям (с.11 диссертации).

Заслуживает также поддержки суждение соискателя о необходимости формирования специального правового режима единственного жилого помещения, включающего в себя, в частности, ограничения на возможность выселения граждан из жилых помещений (с. 11 диссертации).

Элементами новизны обладает вывод автора о содержании принципа невозможности произвольного лишения жилища, как исходного начала правовой организации отношений в сфере расторжения договоров социального найма. По мнению соискателя, данный принцип включает в себя допустимость лишения жилища только на основании закона; определение оснований, порядка и условий выселения исключительно на федеральном уровне; императивное регулирование оснований выселений и др. (с. 79 диссертации).

Представляет интерес обоснованное соискателем понятие выселения, которое, по его мнению, относится к принудительным мерам государственного воздействия гражданско-правового характера. Принудительный характер данной меры правового воздействия состоит в том, что субъект вынужден против своей воли осуществлять предписанный правовой нормой вариант поведения (с. 86 диссертации).

Вкладом в науку гражданского права следует считать авторскую классификацию принципов правового регулирования принудительного прекращения договорного пользования жилым помещением: принцип всемерной защиты прав и законных интересов нанимателя; принцип недопустимости произвольного лишения жилища; определение оснований, порядка и условий выселения исключительно на федеральном уровне (с. 55 – 79 диссертации).

Заслуживает также внимания сравнительно – правовой анализ выселения в некоторых зарубежных правовых порядках (с. 136 – 173 диссертации), что позволило автору дополнительно аргументировать свои теоретические выводы и предложения по совершенствованию действующего жилищного законодательства, в частности, необходимость обеспечения стабильности пользования жилищем, судебной процедуры расторжения договора найма жилого помещения, социальной оговорки и др.

В работе содержатся и другие заслуживающие внимания выводы и предложения.

Вместе с тем диссертационное исследование не лишено недостатков.

1. Соискатель в диссертации (с. 11,) отмечает наличие особого субъективного гражданского права – права на альтернативное жилище. Однако в работе данное право автором проанализировано недостаточно. Поэтому возникают ряд вопросов, например, каковы основания возникновения данного права, его характеристика в качестве субъективного гражданского права, в чем особенность исследуемого права (особое) от

прочих субъективных гражданских прав, каково соотношение этого права с правом граждан на жилище и др.

2. В качестве рекомендации по совершенствованию жилищного законодательства автор на с.12 диссертации утверждает о необходимости указания в законе так называемой социальной оговорки – запретом выселения из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма без предоставления другого жилого помещения, если это ведет к утрате нанимателем единственного пригодного для проживания жилища и при отсутствии возможности обеспечить себя иным жильем в связи с имущественным положением или по другим заслуживающим внимания обстоятельствам.

Однако если принять данное предложение соискателя практически будет исключена возможность выселения нанимателей в связи с их виновным поведением. Поэтому на защите следует пояснить о сфере применения данной социальной оговорки.

3. На с. 12, 13 диссертации автор предлагает дополнить ст. 91 ЖК РФ предложением о выселении без предоставления другого жилого помещения лиц, допустивших самовольную перепланировку и переустройство жилого помещения. Аргументация автора при этом следующая: «Последствия расторжения договора социального найма в связи с самовольным переустройством или перепланировкой законодательно не определены. Очевидно, что самовольное переустройство и перепланировка как виновные правонарушения со стороны нанимателя должны повлечь выселение без предоставления другого жилого помещения» (с. 133 диссертации).

Однако указание автором на «очевидность» представляется недостаточным аргументом для такого решения. Наоборот, с тем же успехом можно утверждать, что в данном случае следует установить выселение с предоставлением другого, то есть неблагоустроенного жилого помещения и внести соответствующие дополнения в ст.90 ЖК РФ. Тем более, на с. 135 диссертации автор вновь пишет о необходимости запрета выселения из

жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, без предоставления другого жилого помещения, если это ведет к утрате нанимателем единственного пригодного для проживания жилища и при отсутствии возможности обеспечить себя иным жильем.

В связи с изложенным на защите соискателю необходимо дополнительно аргументировать свою позицию по данному вопросу.

4.Нуждается в дополнительной аргументации позиция автора, что выселение с представлением другого благоустроенного жилого помещения по основаниям, предусмотренным ст. 85 ЖК РФ являются мерами защиты жилищных прав нанимателей, например, в случае передачи занимаемого нанимателем жилого помещения религиозной организации. В данном случае нарушаются жилищные права нанимателя. Однако не наниматель обращается с иском к наймодателю о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения взамен занимаемого, а, наоборот, наймодатель предъявляет иск к нанимателю, то есть к лицу, право которого нарушено, о выселении.

Сделанные замечания, в основном, носят дискуссионный характер и не снижают общей положительной оценки проведенного Ф. В. Цомартовой диссертационного исследования, совокупность теоретических положений которого позволяет утверждать о том, что данное исследование вносит вклад в развитие науки гражданского права. Диссертация представляет собой самостоятельное монографическое исследование, посвященное рассмотрению проблем выселения граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма.

Автореферат диссертации отражает основные положения диссертационного исследования и соответствует предъявляемым требованиям. Основные положения диссертации автором опубликованы, в том числе, в ведущих рецензируемых изданиях, рекомендованных ВАК.

Таким образом, диссертация на тему: «Выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договору социального найма» соответствует

требованиям ч.2 п.9 и п. 10 «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 года № 842, а ее автор – Фатима Валерьевна Цомартова заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент:

профессор кафедры гражданского права и процесса  
Российского экономического университета им. Г. В. Плеханова  
доктор юридических наук, профессор



 Е. В. Богданов

117997, Россия, г. Москва, Стремянный пер., 36  
8(495) 958-25-56; 8(495) 958-27-43  
e-mail: rector@rea.ru

ПОДПИСЬ 

Специалист по работе с персоналом

