В диссертационный совет по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук 78.2.001.04, на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

ОТЗЫВ
ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

на диссертацию Рыбиной Натальи Михайловны
на тему «Договор коммерческого найма жилого помещения по российскому гражданскому праву»,
представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки»

Тема, выбранная Натальей Михайловной Рыбиной для диссертационного исследования, актуальна как в доктринальном, так и в прикладном аспектах.

Во-первых, актуальность темы исследования обусловлена необходимостью теоретического осмысления вопросов, связанных с заключением и исполнением договора коммерческого найма жилого помещения. Остаются дискуссионными правовая природа договора коммерческого найма и его место в системе гражданско-правовых договоров, соотношение его отдельных разновидностей, квалификация посуточного найма жилых помещений. Особую актуальность данная проблематика

приобрела в связи с принятием Федерального закона от 23.03.2024 № 55-ФЗ, который поставил вопрос о правовых средствах и пределах обеспечения арендодателем прав и законных интересов собственников иных помещений и их жильцов, что обусловило потребность выработки новых научных подходов к решению вопросов о способах обеспечения прав и интересов соседей и последствиях их неприменения, а также способах защиты, которые могут быть применены заинтересованными лицами.

Во-вторых, сфера практического восприятия этой темы делает ее не просто актуальной, интересной и востребованной, а как нельзя своевременной. Несмотря на то, что роль договорного регулирования жилищных отношений очевидно возрастает, состояние нормативно-правового регулирования в этой сфере нельзя признать удовлетворительным. При этом в отсутствие полноценного законодательного регулирования отношений, возникающих из договора коммерческого найма, судебная практика в этой сфере не отличается единообразием. Вместе с тем важность государственного воздействия на исследуемые отношения предопределена их особой социальной значимостью, ведь потребность в жилье относится к базовым потребностям человека, обусловленным необходимостью его самосохранения не столько как социального, сколько как биологического существа.

Представленная диссертация обладает необходимой новизной, поскольку впервые в отечественной науке гражданского права предпринята попытка формирования комплексного научного представления о договоре коммерческого найма жилого помещения как самостоятельном типе гражданско-правового договора, представляющем основанную на выводимом из системы конституционно-правовых ценностей балансе частных и публичных интересов правовую договорную модель, обеспечивающую эффективное удовлетворение опосредуемых правом собственности и правом на жилище социальных и экономических интересов сторон при соблюдении соседских прав.

Новыми являются как понятие договора коммерческого найма жилого помещения (с. 44 диссертации), обоснование его двойственной природы (с. 35-36, 44 диссертации, положение № 1, выносимое на защиту), классификация договора коммерческого найма жилого помещения (с. 70-84 диссертации, положение № 3, выносимое на защиту), так и предложенные автором существенные условия договора коммерческого найма жилого помещения (с. 95-101 диссертации, положение № 5, выносимое на защиту), а также критерии отграничения от иных договоров, в том числе от договора оказания услуг (с. 30-31, 34 диссертации, положение № 2, выносимое на защиту).

Автор впервые подробно раскрывает вопросы применения норм о защите прав потребителя к отношениям из договора коммерческого найма. В этих целях диссертант обосновывает необходимость разграничения бытовых и потребительских договоров коммерческого найма жилого помещения, целесообразность применения к правоотношениям из потребительского найма положений ГК РФ об обязательствах, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и специального законодательства о защите прав потребителей (с. 76-79 диссертации, положение № 3, выносимое на защиту).

Новым является и предложенное автором определение нормы предоставления площади жилого помещения на человека применительно к договору коммерческого найма жилого помещения (с. 87 диссертации, положение № 5 выносимое на защиту).

Указанные выводы обладают научной новизной и достоверностью, подтвержденной проведенным исследованием, которое является аргументированным научным трудом, основанным на использовании доктринальных источников, материалов судебной практики и эмпирическом опыте автора в ходе его научно-практической деятельности.

Следует отметить высокую степень обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных в диссертации, что подтверждается тем, что применительно к проблематике диссертации

результативно (эффективно), с получением обладающих новизной результатов использован широкий спектр общих и частных научных, а также специально-юридических методов исследования (с. 8 диссертации).

Несомненным достоинством работы является то, что каждой поставленной научной задаче соответствует отдельный параграф. Результатом исследования, содержащегося в каждом параграфе, являются выводы, составляющие основу положений, выносимых на защиту, что добавляет убедительности авторской концепции, в полной мере отражают ее основное содержание и позволяют судить о степени полноты и законченности. Работа написана грамотным и понятным юридическим языком.

Диссертация выполнена на должном теоретическом уровне, что подтверждается наличием практически всех формально-описательных атрибутов, которые свойственны подобного рода работам.

Отмечая общую положительную оценку рецензируемой работы, можно остановиться на некоторых заслуживающих особого внимания моментах представленного диссертационного исследования.

Так, следует поддержать вывод диссертанта о том, что договор коммерческого найма жилого помещения характеризуется двойственной природой, выражающейся в сочетании цивилистических признаков, предопределяющих свободу договорного регулирования, и социальной значимости жилого помещения, обуславливающей применение публичных ограничений и необходимость обеспечения баланса интересов сторон договора с третьими лицами (с. 30 диссертации, положение № 1, выносимое на защиту).

Весьма ценными представляются рассуждения и выводы относительно внесения изменений в ст. 30 ЖК РФ, как в части процедурных изменений по заключению договора коммерческого найма жилого помещения (с. 86-87 диссертации), так и в части новых требований по качеству жилого помещения (с. 111 диссертации), а также последствий нарушения законных прав и интересов соседей (с. 115-116, 160-161 диссертации). Можно в полной мере

согласиться с диссертантом в том, что сделка, совершенная в нарушение установленных в ст. 30 ЖК РФ ограничений, подпадает под диспозицию п. 2 ст. 168 ГК РФ и является ничтожной (с. 87 диссертации).

Следует поддержать вывод автора о том, что хотя само по себе нарушение нанимателями или наймодателями прав соседей не может рассматриваться как основание недействительности сделки, нельзя исключать возможности предъявления соседями иска о признании договора найма жилого помещения недействительным, если он был заключен в нарушение требований действующего законодательства (с. 116 диссертации).

Давая характеристику признаков жилого помещения, автор верно отмечает, что одним из важнейших его признаков является изолированность, и, соответственно, неизолированная часть комнаты или часть квартиры, например, койко-место, не может быть признано жилым и соответственно являться объектом договора найма, а возможность использования лишь отдельных элементов жилого помещения (койко-место) дает основания квалифицировать такие правоотношения как возмездное оказание услуг (с. 30-31, 34 диссертации).

В полной мере можно согласиться с тем, что признание договора недействительным в случае нарушения наймодателем преимущественного права на заключение договора на новый срок не дает каких-либо преимуществ нанимателю. Анализ последствий такого нарушения уже затрагивался и в научных трудах, и в судебной практике, в которых справедливо ставился вопрос о том, что в законе должен быть установлен правовой механизм, обеспечивающий возможность эффективного осуществления этого права и учитывающий необходимость соблюдения баланса интересов сторон. Представляется наиболее верным подход, согласно которому если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор коммерческого найма с другим лицом, наниматель не только вправе возмещения убытков, причиненных отказом

возобновить с ним договор, но вместо этого требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору найма, заключенному в нарушение преимущественного права нанимателя, поскольку такой способ защиты позволяет восстановить права нанимателя, в отличие от требования о признании договора найма, заключенного наймодателем с третьим лицом, недействительным (с.104-107 диссертации, положение № 7, выносимое на защиту).

Без сомнения, заслугой диссертанта являются рассуждения и выводы относительно структуры правоотношений по уплате коммунальных платежей, расходов на содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт, а также возможности изменения платы за жилое помещение. Следует поддержать диссертанта в том, что сложившийся применительно к договору аренды подход, согласно которому по соглашению сторон размер арендной платы может изменяться неограниченное количество раз, однако если предусмотрен порядок одностороннего изменения размера арендной платы, то такое изменение возможно не чаще, чем один раз в год, следует распространить и на правоотношения по коммерческому найму жилых помещений, а также в том, что собственник в спорах с ресурсоснабжающей организацией не может ссылаться на то, что платежи не были внесены по вине нанимателя.

Нельзя не отметить обстоятельную дискуссию относительно природы права пользования жилым помещением (с. 126-129 диссертации). Исследовав право нанимателя и как обязательственное, и как вещное, автор приходит к справедливому выводу о том, что право пользования нанимателя имеет признаки вещного права. Данный вывод, бесспорно, имеет и практическое значение, ведь он позволяет говорить о возможности использования им вещно-правовых исков против любых третьих лиц.

Автором подробнейшим образом проанализирована динамика правоотношений из договора коммерческого найма, в том числе порядок прекращения обязательств по договору. Диссертантом убедительно

обоснована допустимость закрепления в договоре краткосрочного коммерческого найма жилого помещения права наймодателя в одностороннем порядке досрочно прекратить его действие, однако, такой отказ должен быть мотивирован и ограничен строго определенными условиями, в частности, существенными нарушениями со стороны нанимателя, в том числе прав и законных интересов соседей (с. 150-163 диссертации, положение № 8, выносимое на защиту).

Особый интерес представляют выводы в диссертации относительно права на расторжение договора коммерческого найма наймодателем как способ обеспечения требований, изложенных в ст. 30 ЖК РФ (с. 160 диссертации).

Большой практической значимостью обладают выводы, изложенные в параграфе 3.3. «Ответственность сторон по договору коммерческого найма». Так, например, в отсутствие нормативных предписаний относительно гражданско-правовой ответственности наймодателя за передачу жилого помещения, состояние которого не соответствует требованиям закона или условиям соглашения, представляется интересным проведенный автором анализ сопутствующих норм. Предложение автора закрепить в главе ГК РФ, регулирующей правоотношения по найму жилых помещений, нормы, которая установит, что в случае выявления недостатков переданного по договору жилого помещения наниматель вправе требовать устранения недостатков или возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо соразмерного уменьшения платы за жилое помещение является обоснованным и ценным (с. 170 диссертации). Не меньшую ценность представляют и иные выводы диссертанта по вопросам ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору коммерческого найма жилого помещения.

Важнейшее научное и практическое значение имеют разработанные автором подходы относительно ответственности наймодателя за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение соседских прав. Полагаю, что предложенные Рыбиной Натальей Михайловной теоретические положения о

договоре коммерческого найма жилого помещения как самостоятельной цивилистической договорной модели, обеспечивающей эффективное удовлетворение опосредуемых правом собственности и правом на жилище социальных и экономических интересов сторон при соблюдении соседских прав, особенностях возникновения, исполнения и прекращения правоотношений коммерческого найма жилых помещений, вполне могли бы быть использованы и в целях развития жилищного права.

В то же время, представленная диссертация вызывает некоторые замечания и вопросы:

1. В положении № 5, выносимом на защиту, диссертант предлагает к существенным условиям договора коммерческого найма относить предмет, цену (размер платы за жилое помещение) и состав лиц, проживающих в жилом помещении. В связи с этим возникает несколько вопросов. Во-первых, какие именно последствия наступят для сторон в случае отсутствия в договоре перечня лиц, проживающих в помещении, если одна из них либо обе стороны приняли исполнение по договору? Во-вторых, как будет решаться вопрос с нарушением нанимателем условия о составе лиц, проживающих в жилом помещении, в случае изменения состава семьи нанимателя, например, в случае рождения или усыновления (удочерения) ребенка, необходимости принять на попечение нетрудоспособного родственника, либо, наоборот, выбытием члена семьи, в связи с достижением совершеннолетия или смертью? В-третьих, требуется ли регистрация изменений к договору в случае, когда заключен долгосрочный договор коммерческого найма и изменился состав лиц, проживающих в жилом помещении?

2. На с. 74 диссертации и в положении № 4, выносимом на защиту автор предлагает наделить нанимателя по долгосрочному договору коммерческого найма жилого помещения дополнительными правомочиями, в том числе по участию в управлении общим имуществом собственников многоквартирным домом по вопросам использования общего имущества с возложением соответствующих дополнительных расходов на нанимателя. Интересно

услышать позицию автора о том, как реализовать данные правомочия на практике. А также хотелось бы в рамках публичной защиты услышать позицию автора относительно того, как и чем будут оформляться такие правомочия, достаточно ли для оформления права голосовать на собрании наличия долгосрочного договора. Насколько предложенный диссертантом подход коррелирует с правомочиями собственника жилья?

3. На с. 81–83 диссертации раскрываются особенности передачи жилого помещения в безвозмездное пользование. В целом соглашаясь с диссертантом в том, что в таком случае баланс интересов должен быть смещен в сторону интересов наймодателя, в том числе в том, что в части определения прав и обязанностей сторон, реализации преимущественного права, ответственности и т.д. должны иметь приоритет нормы о договоре ссуды с целью обеспечения разумного баланса между интересами собственника и пользователя, а также в применимости требований жилищного законодательства к таким правоотношениям, хотелось бы уточнить, как именно квалифицирует автор договор, которым опосредуется передача жилого помещения в безвозмездное пользование.

4. Вызывает сомнение и требует дополнительной аргументации предложение автора квалифицировать деятельность по передаче жилого помещения по договору коммерческого найма в качестве предпринимательской (с. 36-44 диссертации, положение № 9, выносимое на защиту).

Приведенные критические замечания являются субъективным взглядом официального оппонента, носят дискуссионный характер, могут являться предметом научного спора. Они не умаляют актуальности проведенного исследования, степени обоснованности научных положений, выводов и рекомендаций, сформулированных Н.М. Рыбиной в диссертации, их достоверности и новизны и не способны поколебать общий вывод о положительной его оценке.

Имеются все основания утверждать, что диссертация является самостоятельным творческим научным трудом, а заявленные в диссертации задачи решены, цель работы достигнута.

Представленное исследование и сформулированные в результате его проведения научные положения о договоре коммерческого найма жилого помещения как самостоятельной цивилистической договорной модели, обеспечивающей эффективное удовлетворение опосредуемых правом собственности и правом на жилище социальных и экономических интересов сторон при соблюдении соседских прав, его признаках и месте в системе договоров, а также особенностях возникновения, исполнения и прекращения правоотношений коммерческого найма жилых помещений, положения, выносимые на защиту, в совокупности можно квалифицировать как научно-квалификационную работу, в которой содержится решение научной задачи, имеющей значение для развития юриспруденции (гражданского права). Результаты исследования имеют и важное практическое значение и могут использоваться как в правоприменительной практике, так и в законотворческом процессе при формулировании и дальнейшем совершенствовании гражданско-правовых норм о коммерческом найме жилого помещения.

Предложения и выводы диссертационной работы добротно аргументированы и достоверны. Они хорошо апробированы на научных форумах и в опубликованных трудах. Количество публикаций в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, соответствует предъявляемым требованиям.

Автореферат отражает содержание диссертации, в нем изложены основные идеи и выводы диссертации, указаны все обязательные сведения.

Представленная диссертация полностью соответствует паспорту научной специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки»: п. 8. Гражданско-правовое обязательство. Понятие и значение договора. Различные виды договорных и внедоговорных обязательств. Обязательства из семейных

правоотношений. Обязательства и договоры, осложненные иностранным элементом. Процессуальные соглашения. Обязательства, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности; п. 10. Защита прав в частноправовых отношениях. Выбор форм и способов (средств) защиты; п. 12. Особенности ответственности в отдельных частноправовых отношениях и др.

На основании изложенного следует заключить, что диссертационное исследование Н.М. Рыбиной на тему «Договор коммерческого найма жилого помещения по российскому гражданскому праву» является самостоятельной завершенной научно-квалификационной работой, полностью соответствующей требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013 г. № 842, а ее автор – Наталья Михайловна Рыбина – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 5.1.3 – «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Официальный оппонент: Формакидов Дмитрий Анатольевич, доктор юридических наук (специальность 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки), доцент, профессор кафедры гражданского права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

20.10.2024

Собственноручную подпись Формакидова Д.А. удостоверяю
Работник отдела кадров

ОТДЕЛ КАДРОВ

Адрес организации места работы:
614068, Пермский край, г. Пермь, ул. Букирева, 15
Тел.: +7 (342) 239-62-39
Электронная почта: info@psu.ru
Сайт: http://www.psu.ru