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»

1. Оценка актуальности и общая характеристика работы

Договор коммерческого найма жилого помещения на первый взгляд нельзя отнести к теме, вызывающей активное обращение к ней представителей юридической науки. Всплеск исследовательского интереса к данной договорной конструкции наблюдался разве что после Постановления Конституционного Суда РФ в части оснований для расторжения договора краткосрочного коммерческого найма. Вместе с тем помимо справедливо указанных во введении диссертационного исследования причин, обосновывающих актуальность тематики (социально-политическая

значимость жилища, новые тенденции в практике Конституционного Суда РФ и последовавшие за ним изменения норм жилищного законодательства в части договора коммерческого найма жилого помещения, тенденции предпринимательского или потребительского использования жилого помещения, предоставленного по данному договору и др.), нельзя также игнорировать цифры статистики. Так, по данным статистических исследований 19,5% граждан нашей страны проживают в жилых помещениях по договору найма, а на долю договора коммерческого найма приходится по разным данным от 10 до 16%, при этом активно в заключение такого договора вовлечена молодежь (22%). Указанные цифры наглядно обозначают масштабность применения данной конструкции в повседневной жизни людей, что одновременно с накопившимися нерешенными проблемами в этой области правового регулирования и бесспорной социальной значимостью указанных отношений, не могут игнорироваться юридическим научным сообществом.

Диссертационное исследование включает введение, три главы, каждая из которых разделена на три параграфа (всего – 9 параграфов), заключения, библиографии и приложений.

Во введении присутствуют все необходимые элементы, позволяющие оценить в дальнейшем содержание диссертации. Подробнейшим образом описана актуальность (с. 3-5), степень научной разработанности темы исследования (с. 5-7), методология исследования (с. 8). Содержание работы соответствует предложенной структуре, каждый параграф работы завершается основными идеями и выводами автора. Структура работы корреспондирует цели и задачам исследования, а сформулированные положения новизны соотносимы с поставленными задачами, что предварительно подтверждает их решение.

На защиту вынесено 9 положений новизны, что, по мнению автора, позволят говорить об обосновании теоретических положений о коммерческом найме жилого помещения как самостоятельном типе гражданско-правового договора.

Список литературы состоит из 238 пунктов, включая нормативно-правовые акты (18), законопроект (1), специальную литературу (157), материалы судебной практики (62).

В приложениях к диссертации приведены результаты анкетирования судей по вопросам квалификации, баланса правового регулирования и содержания договора коммерческого найма жилого помещения, а также аналитическая справка о соотношении специальных норм главы 35 Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации.

Апробация результатов исследования является традиционной и включает в себя публикации автора и участие в научных мероприятиях международного и всероссийского уровня. Всего перечень опубликованных источников состоит из 6 публикаций автора, включая 4 публикации в журналах, рекомендованных ВАК.

Автореферат диссертации отражает основные положения диссертационного исследования, соответствует тексту диссертации, содержит все необходимые элементы.

II. Оценка диссертации

Самым главным достижением диссертанта является перенос устоявшейся в настоящее время характеристики жилищных отношений, согласно которой последние отличаются двойственной природой, на договорное регулирование в области предоставления жилья в пользование на возмездных началах. Свобода договора как базовый принцип гражданского договорного права неизменно сталкивается не только с принципом добросовестности, но и с особым социальным статусом объекта, когда речь заходит о договоре коммерческого найма жилого помещения. Именно на эту основную особенность и было обращено внимание в диссертационном исследовании (положение первое, выносимое на защиту). Автор справедливо

выдвигает на защиту тезис о том, что такая двойственная природа позволяет говорить о необходимости сочетания цивилистических признаков (экономическая сущность жилья) и публичных ограничений (социальная сущность жилья). Согласимся, что такая двойственная природа дает все основания рассматривать ее как один из основных аргументов в пользу самостоятельного характера данной договорной модели.

«Внутренние» противоречия, которые изначально присутствуют в отношениях, связанных с проживанием в жилом помещении, наиболее ярко проявляются именно применительно к договору коммерческого найма, и диссертант на это правильно неоднократно обращает внимание. Речь идет и об его рассуждениях применительно к тому, является ли деятельность по сдаче жилья предпринимательской (с. 37 и далее диссертации), и о проблеме слабой стороны в данном договоре (с. 57 и далее диссертации), и, как следствие, предложений о применении к указанным отношениям в определенных ситуациях норм о защите прав потребителей (с. 75, 77 и далее диссертации, а также положение третье, выносимое на защиту).

В этом ракурсе стоит позитивно оценить вывод диссертанта, изложенный в положении девятом, выносимым на защиту, в котором предпринята попытка найти баланс между указанными выше противоречиями. Автор формулирует ситуации, при которых деятельность по передаче жилого помещения по договору коммерческого найма может считаться предпринимательской, относя к ним а) наличие обстоятельств, свидетельствующих о приобретении жилого помещения в целях его передачи третьим лицам, б) передачу его в пользование посуточно разным лицам. Безусловно, что предлагаемые критерии можно подвергнуть критике в части, например, трудности процессуального доказывания. Или задать вопрос о том, а сохраниться ли данный критерий, если наймодатель начнёт сдавать жилье не посуточно, а понедельно. Вместе с тем саму попытку автора обнаружить и предложить указанные ситуации следует оценить исключительно позитивно,

поскольку никаких ориентиров до настоящего времени для судебной практики наукой предложено не было.

Следует полностью поддержать автора в его выводе о разграничении договора коммерческого найма и договора возмездного оказания гостиничных услуг (положение второе, выносимое на защиту). В данном выводе в наибольшей степени импонирует не сам факт такой идеи (она новизной не обладает), а дополнительными критериями разграничения, предложенные диссертантом. В частности, речь идет о привязке проживающего лица к местности, в которой располагается жилое помещение, а также указание на то, что жилое помещение выступает в роли средства, с помощью которого оказываются услуги. Данные критерии фактически могут быть использованы и в тех спорах, в которых обсуждается вопрос о понимании термина «проживание» и его содержательном наполнении, что представляет собой одну из сложнейших задач науки жилищного права. К сожалению, автор в дальнейшем не развил свою мысль в этом направлении и в параграфе 2.3. диссертационного исследования проблематика, связанная с тем, что понимать под проживанием, осталась в должной мере не раскрытой. Однако именно предложенные во втором положении новизны критерии позволяют двигаться дальше в изучении указанной категории и выработать его признаки.

Поддержать стоит и постановку автором проблем, касающихся правовых механизмов защиты права и интересов соседей, как тех публичных ограничений, которые устанавливаются в нормах гражданского и жилищного законодательства (с. 114 и далее диссертации). Не оспаривая факт того, что договор коммерческого найма может быть заключен (согласно новой редакции ст. 30 ЖК РФ) при условии обеспечения соблюдения прав и законных интересов соседей, представляется, что возложение на собственника обязанности по защите таких прав в рамках договорных отношений с третьим лицом является избыточным. Речь должна идти не об обосновании того, как собственник-наймодатель должен защищать права и интересы соседей, а о тех способах, которыми должны быть наделены соседи, считающие, что фактом

заключения такого договора нарушаются их права. Диссертант правильно указывает, что такие способы законодателем не определены, что не может не отразиться на единообразии судебной практики. Соседи, не состоящие в договорной связи, но страдающие от ее наличия в силу как ненадлежащего исполнения нанимателем обязанностей, так и в силу объективных обстоятельств, должны иметь реальные правовые механизмы влияния на возникающие ситуации, связанные с нарушением их прав.

Новизной обладает и седьмое положение, выносимое на защиту, которое в большей степени носит практико-ориентированное значение. Предлагаемые законодателем способы защиты должны приводить к реальной, а не умозрительной защите нарушенных прав. В той ситуации, когда наймодатель отказал в продлении договора, а потом, в нарушении закона вселил в жилое помещение другое лицо, признание такого договора недействительным никаким образом не защищает права бывшего нанимателя, а, более того, нарушают права нового нанимателя, который может быть вообще не знал и не знает о существовавшем ранее договоре. Именно поэтому предложение автора о том, что в этом случае наниматель, желающий вернуться в ранее занимаемое жилое помещение, должен приобрести право требовать перевода на себя прав и обязанностей по заключенному в нарушение его преимущественного права договору, следует полностью поддержать. К сожалению, диссертант не обозначает свою позицию по вопросу о том, а почему в настоящий момент по аналогии не могут быть применены нормы о договоре аренды в этой части, тем более, что им самим неоднократно по тексту работы приводятся ситуации, когда применение по аналогии норм об аренде считается им оправданным.

Логическим продолжением научных выводов диссертанта выступили и предложения по внесению изменений в нормы гражданского законодательства, которые в большинстве своем заслуживают поддержки. Не разделяя в полной мере вывод о полном отказе от упоминания о договоре социального найма в главе 35 ГК РФ, остальные корректировки действующего законодательства считаю обоснованными. Это касается и изменения абз. 4 ст.

684 ГК РФ в части перевода прав и обязанностей, и изменения ст. 671 ГК РФ в части применения к договору безвозмездного пользования жилым помещением положений о коммерческом найме, и исключения из абз. 4 п. 2 ст. 687 ГК РФ нормы о предоставлении длительных (льготных) сроков нанимателю, совершающему действия, являющихся основанием для расторжения договора. Несомненный исследовательский и познавательный интерес представляет опрос судейского сообщества в сфере их оценки норм законодательства о договоре коммерческого найма жилого помещения, демонстрирующий существенный разброс мнений даже по тем вопросам, которые являются практически бесспорными в доктрине и не вызывают существенных дискуссий.

Резюмируя сказанное, следует заключить, что содержание диссертации Н. М. Рыбиной базируется на стройной логике изложения материала, автору удалось достичь цели диссертационного исследования – сформировать комплексное научное представление о договоре коммерческого найма жилого помещения, свидетельствующую о личном вкладе автора в науку гражданского права. Сделанные в ходе исследования выводы отличаются обоснованностью и научной достоверностью.

III. Дискуссионные положения и вопросы по диссертации

Критическая часть отзыва по диссертационному исследованию Н. М. Рыбиной касается как вопросов, которые можно отнести к научной дискуссии, так и суждений автора, которые требуют дополнительной проработки и аргументации:

1. Положение четвертое, выносимое на защиту содержит признак новизны исключительно с точки зрения предложения о возможности наделения нанимателя в долгосрочном договоре коммерческого найма правом участвовать в управлении общим имуществом МКД. Тезис же о том, что в долгосрочном договоре наниматель имеет больше прав, чем в краткосрочном

и это предопределено необходимостью более серьезной защиты лиц, получивших право проживания на длительные сроки, достаточно очевиден и неоднократно обсуждался на страницах и научной, и учебной литературы.

Однако и частное предложение о наделении нанимателя указанным правом, не считаем должным образом проработанным. На с. 74 диссертационного исследования лишь констатируется, что расширение данного правомочия может касаться вопросов использования общего имущества и то, что дополнительные расходы, с этим связанные, должны возлагаться на нанимателя. Представляется, что такое предложение влечет за собой целый комплекс иных проблем, которые диссертант не стал даже освещать: это касается и изменений законодательства в части проведения общего собрания, и необходимость корректировки законодательства в части подсчета голосов, и необходимость детального указания вопросов, по которым нанимателю может быть предоставлена возможность голосования, и проблемы с тем, что оплата за определенные виды работ может быть разделена на периоды и растянута на длительное время, а договор коммерческого найма может в этот период прекратиться и мн. др. Полагаем, что коль скоро диссертант высказал такое предложение, да еще и вынес его в качестве положений новизны, ограничиться лишь одним абзацем по тексту диссертации было нельзя.

2. Недостаточно обоснованными представляются выводы и рассуждения автора, изложенные им в параграфе 2.3. диссертационного исследования, посвященные пользованию жилым помещением по договору коммерческого найма. Среди тезисов, вызывающих возражения, следует назвать следующие.

Во-первых, автор правильно акцентирует внимание на то, что пользование учеными понимается по-разному, но, в первую очередь, как правомочие субъективного права собственности. Правильным является и указание на то, что правомочие пользование присутствует в любом субъективном праве на жилое помещение. Однако правильно констатировав,

что «право пользования может основываться на различных титулах и правовых основаниях», далее автор придает праву пользование статус субъективного права и начинает рассуждать о его вещной или обязательственно природе. Представляется, что это в корне неверный и ошибочный подход. Право пользование – это всегда правомочие в составе любого субъективного права на жилое помещение, но далеко не единственное правомочие. Соответственно, рассуждать о вещной или обязательственной природе можно только по отношению ко всему субъективному праву (субъективному праву нанимателя по договору коммерческого найма), а не к одному из его правомочий (правомочию пользования по договору коммерческого найма).

Во-вторых, автор утверждает, что «нет оснований для отождествления права пользования нанимателя и права пользования собственника, объем прав существенно различается» (с 124 диссертационного исследования). И здесь содержится та же ошибка: различается объем субъективного права собственника жилья и субъективного права нанимателя (и преимущественно эти отличия касаются правомочия распоряжения жильем), объем же ***правомочия пользования*** – никак не отличается. Правомочие пользования заключается в возможности проживать и использовать жилое помещение для осуществления профессиональной и предпринимательской деятельности.

В-третьих, диссертант даже не предпринимает попытки сформулировать какие возможности входят в правомочие пользование жилым помещением, не формулирует подходы к пониманию одного из самых дискуссионных понятий жилищного права – права проживания, отсутствуют в работе и оценка позиций о тождественности или разграничении таких понятий как «право пользования» и «право проживания».

3. Категорически не поддерживаем и не считаем аргументированным вывод диссертанта о том, что из положений ГК РФ необходимо исключить такого субъекта как временные жильцы. Такой вывод сделан диссертантом на основании того, что «правовое положение временных и постоянных жильцов

в части права пользования жилым помещением не имеет принципиального отличия», а также тем, что с учетом положений ст. 30 ЖК РФ, предусматривающей обязанность соблюдать права соседей, порядок пользования общим имуществом собственников МКД, категория временных жильцов вступает в противоречие с указанными положениями, поскольку неконтролируемое заселение может привести к нарушению обозначенных требований (с. 134-135 диссертационного исследования). Повторимся, что правомочие пользование не отличается применительно ко всем субъективным правам на жилые помещения. Все, кто получает возможность на правовом титуле вселиться в жилое помещение, приобретают возможность пользоваться им (извлекать полезные свойства), т.е. имеют право жить. Вместе с тем категории постоянно проживающих лиц по договору коммерческого найма и категория временных жильцов имеют существенные различия в правовой регламентации, а также в объеме прав и обязанностей. Постоянно проживающие лица имеют ***равные с нанимателем права*** по пользованию жилым помещением (ст. 677 ГК РФ) на весь период действия договора, с ними согласуется вселение временных жильцов, они выражают свою волю на смену нанимателя в договоре, они претендуют на замену нанимателя в случае его смерти или выбытия из жилого помещения (ст. 686 ГК РФ). Право временных жильцов сводится исключительно к праву проживать на непродолжительный период (до 6 месяцев) и касается жизненных ситуаций с приездом к нанимателю в гости друзей, близких (или не очень) родственников. Недаром законодатель даже разрешает в этом случае не спрашивать согласия собственника, а лишь обязывает уведомить его о вселении временных жильцов. Лишение нанимателя возможности такого временного вселения со ссылкой на то, что это нарушает действующую редакцию ст. 30 ЖК РФ, является грубым вмешательством в частную жизнь граждан. Представляется, что для упразднения категории временных жильцов нет ни доктринальных, ни законодательных оснований.

4. На с. 69 диссертационного исследования делается справедливый вывод о том, что «выделение договора найма в самостоятельный вид само по себе не исключает возможность применения по аналогии правил об аренде». Более того автором по тексту работы приводится многочисленная практика судов по договору аренды, где автор полагает ее полностью релевантной применительно к отношениям в сфере договора коммерческого найма и подтверждает данной практикой свои теоретические выводы. В этой связи возникает закономерный вопрос: а где границы такой аналогии? Если большинство норм об аренде применимы к коммерческому найму, то тогда возникает сомнения в его самостоятельности, если же обосновывать (что делает диссертант) его самостоятельность, тогда нужно чётко определить какие нормы о договоре аренды могут подлежать применению, а какие нет, либо сформулировать критерии для применения такой аналогии. К сожалению, исследования в данном направлении в работе не проводились.

5. Не удалось автору и обосновать тезис о необходимости соблюдения нормы предоставления при заключении договора коммерческого найма. Данное предложение, существенным образом расходящееся с принципом свободы договора, обосновано в одном абзаце диссертационного исследования указанием на то, что данное требование «обусловлено необходимостью обеспечения проживающим нормальных условий жизни и недопустимости создания «резиновых квартир» (с. 87 диссертационного исследования). Даже применительно к дроблению долей в праве собственности на жилое помещение законодатель ограничился 6 кв.м. на одного человека. Предложение же диссертанта ограничить права собственников и нанимателей на вселение в жилое помещение по договору коммерческого найма нормой предоставления (в регионах – это от 10 до 20 кв.м.) существенно ущемляет права всех участников отношений, сужает возможности найти для нанимателей подходящее жилье, что в настоящее время (в период недоступности кредитов) фактически блокирует многим

гражданам возможности по удовлетворению жилищных потребностей в рамках договора коммерческого найма жилого помещения.

6. На с. 58 диссертационного исследования автор рассуждает о понимании слабой стороны в договоре коммерческого найма, указывая, в частности, то, что у нанимателя отсутствует вынужденность вступления в договорные правоотношения. Диссертант не раскрывает, что он понимает под вынужденностью, однако, в юридической науке высказывались различные позиции на этот счет (в том числе и автором данного отзыва) в части того, что специфика жилищных отношений как раз и проявляется в их вынужденном характере. Базовая потребность в жилище, без удовлетворения которой само существование человека и его физическая целостность ставится под сомнение, изначально характеризуется вынужденностью. Если человеку негде жить – он согласится на любые условия. Именно поэтому данное утверждение автора требует дополнительного пояснения и аргументации.

7. В диссертационном исследовании автор совершенно не затронул вопрос об особенностях договора коммерческого найма, заключаемого публичным собственником, что в настоящее время представляет собой одну из актуальнейших тем как с точки зрения доктринальных вопросов, так и с точки зрения судебной практики и законодательного регулирования. Хотелось бы услышать пояснения автора по этому вопросу.

IV. Выводы

Высказанные пожелания не умаляют научного значения диссертационного исследования автора и его положительной оценки, носят рекомендательный, частный характер, а также могут быть сняты в процессе публичной защиты или устранены в рамках дальнейшей работы над темой.

Сделанные в ходе исследования выводы и сформулированные на их основе предложения имеют теоретическое и практическое значение. Наибольший вклад, как представляется, внесен в развитие науки гражданского

и жилищного права в области договорного регулирования жилищных отношений. Содержащийся в диссертации теоретический материал, аналитические разработки (приведенная аналитическая справка), группировка научных воззрений по различным вопросам могут быть использованы в преподавании жилищного и гражданского права, различных спецкурсов (в частности, в сфере защиты прав потребителей) для студентов юридических вузов уровней бакалавриата, магистратуры, специалитета.

Диссертация Н. М. Рыбиной представляет собой самостоятельное исследование, имеющее по содержанию и результатам научную и практическую ценность. Автор оценил не только состояние, тенденции и перспективы развития научных представлений, их влияние на гражданско-правовое регулирование и правоприменительную практику, но и сформулировал научные положения о договоре коммерческого найма жилого помещения как самостоятельной цивилистической договорной модели.

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».

доктор юридических наук
(научная специальность:
12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право, семейное право,
международное частное право),
доцент, заместитель директора по научной работе,
профессор кафедры гражданского права и процесса
Иркутского института (филиала)
ФГБОУ ВО «Всероссийский государственный университет
юстиции (РПА Минюста России) Суслова Светлана Игоревна

Адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Некрасова, 4
Телефон: (3952)79-88-99
E-mail: irf@rpa-mjust.ru
Сайт: https://irk.rpa-mu.ru/

07 ноября 2024 г.

Подпись Сусловой С.И.
ЗАВЕРЯЮ
Начальник организационно-правового отдела
Е.И.Орлова