

УТВЕРЖДАЮ

Ректор Федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения
высшего профессионального образования



«Башкирский государственный
университет»

доктор физико-математических наук,
профессор

Н.Д.Морозкин

2014 г.

ОТЗЫВ

ведущей организации о диссертации

Береговой Татьяны Александровны

на тему: **«Частноправовые и публично-правовые начала в
регулировании отношений по управлению многоквартирным домом»**,
представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право.

Актуальность избранной темы. Исследование темы, выбранной Т.А Береговой, является очень своевременным, а потому востребованным. В настоящее время в свете проводимых реформ жилищно-коммунального хозяйства осуществляется демонополизация данной сферы экономики и внедряются рыночные элементы: конкуренция, характеризующаяся использованием частноправовых методов регулирования управления и обслуживания жилищного хозяйства.

На сегодняшний день управление многоквартирными домами представляет собой довольно сложный процесс, включающий в себя множество аспектов как частноправового, так государственного-правового характера, что требует выработки комплексной системы правового регулирования управления многоквартирными домами, которое должно осуществляться одновременно на нескольких уровнях.

Так, вопросами управления многоквартирными домами занимаются различные субъекты: не только собственники путем осуществления своих прав и исполнения обязанностей в отношении общего имущества, но и различные коммерческие и некоммерческие организации, деятельность которых направлена на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и надлежащего содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг и проведения мероприятий по энергосбережению, а также государственные и муниципальные органы, которые должны обеспечивать защиту прав граждан, пользующихся жилыми помещениями, потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Для эффективного осуществления управления многоквартирными домами требуется дальнейшее развитие законодательной и нормативной базы, регулирующей деятельность субъектов управления и учитывающей специфику необходимости сочетания при осуществлении данной деятельности, как частноправовых и публично-правовых методов управления.

Все вышесказанное подтверждает значимость указанной проблемы и целесообразность ее исследования в целях выявления взаимодействия частноправовых и публично-правовых методов управления многоквартирными домами для последующего совершенствования жилищного законодательства.

Степень обоснованности и достоверности каждого научного положения соискателя. Изучив положения и содержание диссертационного исследования, следует отметить высокую степень обоснованности позиции автора. Все положения, выносимые на защиту, являются результатом проведенного диссертантом кропотливого анализа необходимой научной литературы, нормативно-правовой базы и материалов судебной практики.

Т.А. Береговая проанализировала более 50 нормативно-правовых актов Российской Федерации, в том числе ранее действовавшего законодательства РСФСР, а также – акты арбитражных судов и судов общей юрисдикции.

Доктринальную основу исследования составили 133 источника, среди которых 73 книги, 53 научные статьи, 7 работ, содержащихся на электронных ресурсах. Показательным является число проанализированных автором диссертаций и авторефератов, их 22.

Доказательством достоверности имеющихся в диссертации положений, выносимых на защиту, являются не только логичные взаимосвязанные рассуждения автора, обоснованные с точки зрения теории, практики и законодательства, но и четко сформулированные выводы, нашедшие свое отражение в тексте работы. Свое исследование Т.А. Береговая обоснованно начала с анализа теоретических положений, посвященных определению того, что жилищное право и жилищное законодательство является комплексной отраслью, в равной степени тяготеющей к сфере частноправового и публичного регулирования. Полученные при этом результаты логично легли в основу дальнейшего исследования частных и публичных начал на разных уровнях управления многоквартирного дома.

Первое положение, выносимое на защиту, строится на анализе взглядов цивилистов советского и современного периодов, посвятивших свои труды данной тематике, в частности С.И. Суслова (с. 41 диссертации), П.В. Крашенинникова (с. 44 диссертации), В.Д. Рузановой (с. 45 диссертации), Г.Ф. Шешко (с. 46 диссертации) и др.

Все последующие положения, выносимые на защиту, сгруппированы по принципу от общего к частному. Достоверности полученных результатов способствует удачный план диссертационного исследования, в котором все параграфы и главы взаимообусловлены, системно и последовательно выстроены, в каждом выводе усматривается самостоятельность рассуждений и оригинальность авторской позиции.

Новизна исследований и полученных результатов заключается в том, что выполнено комплексное монографическое исследование, позволившее разработать и представить авторскую позицию, отражающую теоретическую концепцию частноправовых и публично-правовых начал в

регулировании отношений по управлению многоквартирным домом. Кроме того, исследование проводилось с учетом новейших изменений ГК РФ и ЖК РФ и, по сути, является одним из первых в данной области. В результате разработаны предложения по модернизации гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации. В диссертационном исследовании показаны перспективные направления совершенствования положений гражданского законодательства, касающиеся, в том числе, частноправовых средств оптимизации способов управления многоквартирным домом (с. 143-173 диссертации).

Научная новизна диссертационного исследования, прежде всего, отражена в положениях, выносимых на защиту.

К плюсам данного исследования в плане научной новизны следует отнести положение 2, выносимое на защиту, где диссертант выявил, что в основе управления многоквартирным домом преимущественно заложено стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих надлежащее содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях, исходя из которого подробно проанализированы цели управления и выявлены противоречия, заложенные в требованиях к управлению многоквартирным домом (с. 9, 53 диссертации).

Заслуживает особого внимания выявленные Т.А. Береговой признаки общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которые позволяют судить о том, что оно является самостоятельной разновидностью общей собственности, характеризующейся особенностями правового режима объекта, характером отношений между сособственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления многих правомочий собственности (с. 69-71 диссертации).

Несомненно новым для науки гражданского права является обоснование того, что «многоквартирный дом» в целом, а не только общее

имущество собственников многоквартирного дома является объектом управления (положение 3, выносимое на защиту) (с. 9-10 диссертации), поскольку многоквартирный дом обладает признаком комплексности, так как состоит из нескольких помещений (жилых и нежилых), элементов общего имущества и общих денежных средств.

Значительный интерес представляет предложенная Т.А. Береговой в положении 9, выносимом на защиту, систематизация правоотношений по управлению жилой недвижимостью и выделение в соответствии с этим уровней, на которых осуществляется управление многоквартирным домом: первичный, осуществляемый самими собственниками помещений в многоквартирном доме по управлению им; вторичный, включающий деятельность управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иных лиц, привлекаемых по договорам с собственниками помещений и отвечающих за надлежащее содержание общего имущества и за обслуживание внутридомовых инженерных систем; ресурсоснабжающих организаций; третичный – деятельность государственных и муниципальных органов (с. 12 диссертации).

Содержание диссертации и автореферата позволяют сделать вывод, что цель, которую перед собой ставил соискатель, достигнута, а задачи исследования, поставленные в соответствии с этой целью, решены.

Соответствие работы требованиям, предъявляемым к диссертации. Изучение диссертационного исследования Т.А. Береговой показало, что ее работа полностью соответствует основным требованиям, предъявляемым к написанию подобного рода работ. Оно методически выверено, необходимым образом оформлено. Состоит из введения, трех глав, восьми параграфов, заключения, библиографического списка. Введение содержит все необходимые элементы. Объем работы является приемлемым, автор лаконично и четко формулирует свои мысли и доводы, которые вытекают из содержания работы и являются непротиворечивыми. Текст разбит на отдельные смысловые отрезки, отражающие движение мысли от общего к

частному. В целом, диссертацию Т.А. Береговой можно назвать научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей существенное значение для науки гражданского права.

Результаты диссертационного исследования прошли апробацию. Соискателем было подготовлено и опубликовано по данной теме 25 работ, в том числе четыре в ведущих рецензируемых журналах, рекомендованных ВАК РФ. Т.А. Береговая докладывала результаты своего диссертационного исследования на международных и всероссийских научно-практических конференциях. Также результаты его работы внедрены в учебный процесс вузов и в практическую деятельность.

Оценивая **язык и стиль диссертации** Т.А. Береговой, можно констатировать, что диссертация отличается завершенностью, логичностью и последовательностью изложения материала. Стиль изложения соответствует требованиям, предъявляемым к научно-квалификационным работам данного уровня.

Характеризуя научную и практическую ценность исследования Т.А. Береговой, представляется необходимым обратить внимание на следующие существенные **достоинства работы**.

Следует поддержать проведенную Т.А. Береговой классификацию отношений по управлению жилой недвижимостью, исходя из принадлежности к сферам правового регулирования, в соответствии с которой выделяются отношения, во-первых, по управлению жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживания, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относится к сфере комплексного, преимущественно публичного регулирования, подпадает под регулирование административным законодательством; во-вторых, по управлению многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации является проявлением частного и публичного интересов,

относится к сферам частного и публичного регулирования, подпадает преимущественно под регулирование жилищным и гражданским законодательством; в-третьих, по управлению общим имуществом собственников помещений для решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом, расцениваемая как составная часть управления многоквартирным домом, является проявлением частного интереса и относится к сфере частного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством (с. 52- 53 диссертации).

Верным можно признать подход Т.А. Береговой к решению проблемы правовой природы управления многоквартирным домом. Диссертант определяет, что на сегодняшний день под управлением многоквартирным домом следует признавать самостоятельную обязанность собственников общего имущества в данном доме (с. 93-94 диссертации), поскольку именно необходимость безопасного и эффективного пользования, обеспечения сохранности, надлежащего содержания и капитального ремонта, осуществление мероприятий по энергосбережению общего имущества в многоквартирном доме являются сущностью обязанности управления.

Заслуживает положительной оценки то, что автор анализирует критерии отнесения элементов и объектов к общему имуществу многоквартирного дома (с. 100 диссертации), а также особенности общего имущества многоквартирного дома как особого вида долевой собственности, значительно отличающейся от признаков понятия общей долевой собственности, используемых в гражданском праве (с. 102 диссертации).

Представляются интересными выводы Т.А. Береговой относительно элементов обязанности по управлению многоквартирным домом, которая состоит, по-первых, из требований, призванных обеспечить реализацию надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, во-вторых, действий юридического характера – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения общим имуществом. Диссертант определяет

функции и полномочность каждого субъекта при осуществлении управления в соответствующей сфере (с. 128-143 диссертации).

Аргументированной является позиция автора относительно того факта, что надлежащее содержание общего имущества непосредственно обеспечивается не собственниками помещений, а иными конкретными лицами в зависимости от способа управления многоквартирным домом: а) при непосредственном управлении — лицами, оказывающими соответствующие услуги и (или) выполняющими работы и с которыми собственники помещений заключили договор о содержании и ремонте общего имущества; б) при управлении объединениями собственников помещений — товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом; в) при управлении специализированной организацией — управляющей организацией, с которой собственники помещений заключили договор управления многоквартирным домом (с. 138 диссертации). Вышесказанное подтверждается тем, что ЖК РФ закрепил ответственность данных лиц перед собственниками помещений в многоквартирном доме за выполнение работ и (или) оказание услуг, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества (ч. 2.1; 2.2; 2.3 ст. 161 ЖК РФ). Поэтому весьма убедительной является вывод диссертанта, что обязанности, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, обращены не к собственникам помещений непосредственно, а к иным лицам (с. 139 диссертации).

Достаточно интересен вывод автора об определении места и роли общего собрания при различных способах управления многоквартирным домом. Так диссертант верно отмечает довольно значительную роль общего собрания при непосредственном управлении многоквартирным домом и его меньшую роль при выборе таких способов управления как управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или

иным специализированным потребительским кооперативом или управляющей организацией (с. 157, 169 диссертации).

Предложены многочисленные теоретически обоснованные предложения по изменению действующего гражданского законодательства.

Далеко не полный перечень рассмотренных выше достоинств рецензируемой работы свидетельствует о личном вкладе диссертанта в исследование заявленной темы. Вместе с тем, не со всеми выводами и авторскими высказываниями можно согласиться.

1) В положение 3, выносимом на защиту, содержится авторское определение многоквартирного дома (с. 9-10, 127 диссертации). Необходимо отметить, что оно в большей части является теоретическим, и изложено без логически согласованной формулировки всех его выделенных признаков. При этом хотелось бы, чтобы диссертант в процессе публичной защиты изложил имеющее практическое значение определение многоквартирного дома, которое можно было бы закрепить в действующем жилищном законодательстве для достаточного и полноценного регулирования отношений по управлению многоквартирным домом.

2) На наш взгляд, является спорным и недостаточно обоснованным вывод, содержащийся в положении 4, выносимом на защиту, где автор указывает, что размер доли в праве не влияет на реализацию триады правомочий собственников помещений, а учитывается только при определении материальных затрат на ежемесячное содержание и капитальный ремонт общего имущества (с. 10, 68 диссертации). Однако исходя из содержания ч. 3. ст. 48 ЖК РФ, регламентирующей, что «количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме», следует, что размер доли в общем имуществе собственников имеет большое значение при решении различного рода вопросов владения, пользования и в некоторых случаях распоряжения

общим имуществом собственников многоквартирного дома, прежде всего при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом.

3) В работе встречаются некоторые недочеты, касающиеся того, что автор, рассматривая определенную проблему, аргументирует наличие противоречий и пробелов в действующем законодательстве и говорит о необходимости совершенствования действующего законодательства, однако не приводит непосредственно самой формулировки предложений по дополнению и изменению действующих нормативно-правовых актов. Так, например, при исследовании отграничения общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от основной долевой собственности по критерию вносимых улучшений, автор пишет о целесообразности определения в ЖК РФ положения о компенсации расходов вносимых улучшений всеми сособственниками общего имущества в многоквартирном доме и о порядке их взыскания (с. 69 диссертации). Или же при анализе проблем соотношения компетенции коллективного органа ТСЖ и коллективного органа управления в многоквартирном доме, автор пишет о конкуренции решений этих двух органов управления, которые могут принять взаимоисключающие решения. Далее говорит о рациональности закрепления в ЖК РФ положения о том, что при выборе способа управления товариществом, решения по вопросам управления многоквартирным домом должны решаться на общем собрании членов ТСЖ (с. 156 диссертации). При этом диссертант не дает формулировку своих предложений по совершенствованию законодательства, в данном случае ЖК РФ.

4) Требуется пояснения мнение диссертанта о том, что при выборе способа управления товариществом, решения по вопросам управления многоквартирным домом должны решаться на общем собрании членов ТСЖ, которому должны подчиняться все собственники жилых помещений, в том числе не являющиеся членами ТСЖ (с. 156 диссертации). В соответствии со ст. 44 ЖК РФ высшим органом управления, которым решаются наиболее важные вопросы, является именно общее собрание собственников

помещений в многоквартирном доме, где могут принимать участие как лица, являющиеся членами ТСЖ, так и не являющиеся таковыми. В ч. 4 ст. 146 ЖК РФ установлено, что решения общего собрания членов товарищества собственников жилья принимаются только членами товарищества или их представителями. Поэтому вряд будет оправданным предложение диссертанта о приоритете полномочий общего собрания ТСЖ над общим собранием собственников многоквартирного дома, поскольку собственники, не являющиеся членами ТСЖ, будут лишены возможности голосовать на общем собрании, а, следовательно, устранены от решения дел, касающихся управления домом. К тому же в отношении ТСЖ на сегодняшний день установлен принцип добровольности членства.

5) Рассматривая особенности взаимодействия частноправовых и публичных начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом, автор мог бы затронуть анализ положений ст. 165 ЖК РФ, которая имеет непосредственное отношение к проводимому исследованию, поскольку касается вопросов создания органами местного условий для управления многоквартирными домами. В диссертационном исследовании осталась не освещенной юридическая проблема, имеющая правовую актуальность. Речь идет об исследовании порядка и проблем особенностей управления в отношении многоквартирного дома, который может находиться в целом или в определенной доле, составляющей более чем пятьдесят процентов, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

Сделанные замечания ни в коей мере не отражаются на общей положительной оценке представленного исследования, которое отвечает всем требованиям, предъявляемым к кандидатским диссертациям.

Основные положения и выводы диссертационного исследования отражены в автореферате и научных публикациях.

Вывод: Диссертационное исследование Т.А. Береговой по теме «Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании

отношений по управлению многоквартирным домом» является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей существенное значение для развития науки гражданского права.

По содержанию и форме выполненное диссертационное исследование полностью отвечает требованиям Положения о присуждения ученых степеней, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор – Татьяна Александровна Береговая - заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв подготовлен к.ю.н., доцентом кафедры гражданского права Института права БашГУ Айгуль Юлаевной Суюндуковой, обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права Института права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Башкирский государственный университет» (протокол заседания кафедры № 10 от 27 мая 2014г.)

**Зам. заведующего кафедрой гражданского права
Института права Федерального
государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего
профессионального образования
«Башкирский государственный
Университет»,
кандидат юридических наук, доцент
Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. З. Валиди, д. 32
тел.: (347) 229-96-16
e-mail: rector@bsunet.ru**



Подпись Гимадрисламова О.Р.
Заверяю: ученый секретарь БашГУ
28 мая 2014 г.

О.Р.Гимадрисламова

О Т З Ы В

официального оппонента доктора юридических наук, профессора Камышанского Владимира Павловича на диссертацию Береговой Татьяны Александровны на тему: «Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом», представленную на соискание степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Актуальность темы исследования. Диссертационное исследование Береговой Татьяны Александровны посвящено выявлению и соотнесению частных и публичных начал в правовом регулировании отношений по управлению многоквартирным домом. Актуальность данной темы исследования трудно переоценить, поскольку давно начавшаяся и очевидно еще не скоро завершающаяся жилищно-коммунальная реформа, затрагивает жизненно важные потребности и интересы российских граждан в устойчивости реализации прав на жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, в обеспечении здоровой и безопасной среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека. Ещё более очевидным является то, что переложить данные проблемы на плечи исключительно собственников и пользователей жилья невозможно и несправедливо ввиду имеющегося историко-политического наследия. В связи с вышеизложенным, решение обозначенной проблемы носит многоаспектный, комплексный характер, затрагивая не только частные интересы граждан и юридических лиц, но и публичные интересы органов власти всех уровней.

Своеобразие и ценность работы Береговой Т.А. в отличие от других исследований по теме управления многоквартирным домом заключается в

том, что автор обосновывает деятельность по управлению многоквартирным домом не только с позиции частноправовых соображений, но и с позиции закономерной публичной необходимости и целесообразности.

Исходя из актуальности темы, автором поставлена и, как нам представляется, достаточно успешно достигнута обозначенная в работе цель исследования. Задачи исследования, сформулированные как в диссертации, так и в автореферате, отвечают общему замыслу и тематике проводимого исследования, а подходы и методы решения означенных диссертантом проблем, результаты проведенной работы показывают достаточно высокий теоретический и практический уровень автора, его способность успешно разрешать научные проблемы.

Структура работы в основном соответствует целям и задачам исследования. Она состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка использованной литературы.

Новизна исследования отражена в самой постановке проблемы, цели и задачах исследования, а также в основных выводах, положениях и предложениях, выносимых соискателем ученой степени кандидата юридических наук на защиту.

Содержащиеся в диссертации выводы, положения и предложения характеризуются высокой степенью обоснованности и достоверности, что свидетельствуют о личном вкладе автора в науку гражданского и жилищного права.

При подготовке работы соискателем изучен необходимый нормативный материал и практика его применения, труды российских ученых. Диссертационная работа имеет серьезную информационную основу, а приведенные в ней данные обладают необходимой достоверностью.

Автор умело оперирует различным методологическим инструментарием. Используя общенаучные методы познания (исторический и логический), диссертантка обосновано начинает работу с ретроспективы решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью в России,

соотнеся их с принадлежностью к сферам частного и публичного правового регулирования, что позволило автору не только выделить отдельные периоды разнящихся правоприменительных подходов, но и проиллюстрировать актуализацию меняющегося законодательства исторической обусловленностью изменения сущности обозначенного вопроса (с. 30-31 работы). Междотраслевой метод исследования позволил рассмотреть правовую принадлежность института управления многоквартирным домом сквозь призму комплексности жилищного законодательства в целом (с. 46-53 работы).

Центральное место рассматриваемого диссертационного исследования занимает освещение вопросов правового регулирования отношений общей собственности в многоквартирном доме. Здесь автор проявил умение системно и вдумчиво на высоком доктринальном уровне анализировать легальные конструкции и иллюстрировать их примерами из судебной практики. В работе проведен сравнительный анализ норм, регулирующих отношения общей собственности в Гражданском кодексе РФ и общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в Жилищном кодексе РФ. Выделяются особенности, и делается обоснованное заключение о возможности выделения самостоятельной разновидности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (с.71-72 работы).

Далее автор переходит к исследованию вопроса об особенностях содержания самостоятельной разновидности общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (с. 73 и следующие). В этой части нам особенно импонирует конкретизация комплекса прав и обязанностей собственников помещений в отношении общего имущества в многоквартирном доме, а также аргументация пределов их осуществления, что становится всё более актуальным в последнее время (с. 96-97 работы). Вызывает интерес и нашу поддержку выделение в содержании правоотношения указанной разновидности общей собственности

самостоятельной обязанности собственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им (пятое положение, выносимое на защиту – с. 10 работы). В тексте диссертации содержатся серьёзные научные изыскания в обоснование включения в абсолютное правоотношение собственности на общие объекты в многоквартирном доме не только субъективного права, но и субъективной обязанности (с.81-91 работы).

Заслуживает внимания авторская дефиниция многоквартирного дома, включающего в себя не только признаки имущественного недвижимого комплекса, но и объекта управления, технического учета и элемента градостроительной инфраструктуры (третье положение, выносимое на защиту – с. 10 работы). В тексте работы тщательно исследуется и доказывается, что управление многоквартирным домом, особенно в отношении земельного участка, зависит от обеспечения органами местного самоуправления комплексного развития территорий, в частности, квартала или микрорайона, на территории которого расположен конкретный многоквартирный дом (с.122-127 работы). Подобные изыскания говорят о хорошей осведомленности автора в области градостроительного и земельного законодательства. Успешно освещен автором диссертационного исследования и вопрос о правовом режиме общего имущества в многоквартирном доме и многоквартирного дома. Убедительно как с технической, так и с правовой точки зрения в содержании работы последовательно доказывается, что объектом управления необходимо признавать не только общее имущество, но и многоквартирный дом целиком (с. 49, 115, 118, 119, 139 работы).

Подробному анализу подвергнуты требования к управлению многоквартирным домом, закрепленные в ст. 161 ЖК РФ. Выявляется, какие требования могут быть исполнены собственниками помещений, а какие – другими лицами. Приводятся веские аргументы в пользу того, что собственники не могут и не обязаны обеспечивать благоприятные и безопасные условия своего проживания, а обязаны лишь только соблюдать

соответствующие требования (с.129-135 работы). Справедливо указывается, что на собственников нельзя возложить обязанность по предоставлению коммунальных услуг, а только можно обязать их заключить соответствующий договор с исполнителем (с.140-142 работы). В итоге сделан поддерживаемый нами вывод о том, что требования к управлению многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации многоквартирного дома не могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно, для этого они вынуждены привлекать других лиц. Поэтому логичным и обоснованным выглядит второе положение, выносимое на защиту о том, что в основу управления многоквартирным домом законодатель заложил стимулирование механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих содержание имущества всех собственников, по предоставлению коммунальных услуг и созданию безопасных условий проживания в жилых помещениях (с. 9 работы).

Особое значение для науки и практики правоприменения, безусловно, имеет девятое положение, выносимое на защиту о многоуровневой системе управления многоквартирным домом с predetermined взаимосвязанными правами, обязанностями и полномочиями на каждом уровне, которое хотя и завершает список положений, однако лежит в основе проделанного исследования (с.12 работы).

Так как обобщенные формулировки Жилищного кодекса РФ не позволяют однозначно выразить сущность управления многоквартирным домом и обозначить субъектов его осуществляющих, следует поддержать автора, настаивающего на необходимости четкого разграничения как субъектного состава обозначенной системы, так и выделения для каждого уровня прав, обязанностей и полномочий, необходимых для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (с.172-173).

Другие выводы и положения логически последовательно подтверждают и обосновывают концептуальную линию исследования,

состоящую в необходимости обеспечения баланса частных и публичных интересов в регулирование деятельности по управлению многоквартирным домом на всех выявленных уровнях.

В общем контексте, рецензируемое исследование позволяет говорить о масштабном видении диссертанткой проблемы управления многоквартирными домами, которая не ограничивается узким пониманием управления как реализации правомочий одних только собственников общего имущества в многоквартирном доме. Поддерживая автора, обозначим, что управление многоквартирным домом видится нам сложной деятельностью с технической стороны, комплексной – с правовой и системной – с организационной точек зрения. И, безусловно, требует соответствующей правовой регламентации, не нашедшей должного закрепления в современном законодательстве, что дополнительно подтверждает своевременность и актуальность представленного на соискание ученой степени труда.

Из содержания работы явно прослеживается практическая направленность исследования и осведомленность диссертантки во многих практических вопросах, что подтверждается апробацией результатов работы. В первую очередь таких, как участие Береговой Т.А. в качестве внештатного эксперта городской Думы в разработке и обсуждении ряда нормативных актов органа местного самоуправления, касающихся темы исследования, в персональном участии в двадцати научно-практических конференциях, а также в объемном списке опубликованных ею работ и достаточно продолжительном периоде подготовки диссертационного исследования. Все это свидетельствует о самостоятельном характере представленного научного труда.

На основе изложенного можно констатировать, что диссертационное исследование Т.А. Береговой является существенным вкладом в развитие науки гражданского и жилищного права. Выводы, сделанные автором, отличаются продуманностью, аргументированностью, предложенные

дефиниции – полнотой и разумной лаконичностью. В диссертационной работе в достаточном количестве присутствует новизна.

Вместе с тем, несмотря на высокий уровень диссертационной работы, проведенное исследование не свободно от определенных спорных моментов. Положительная оценка диссертации Т.А. Береговой в целом, вместе с тем не исключает возможности высказывания критических замечаний по поводу отдельных положений, нуждающихся в дополнительном обосновании.

1. Весьма неоднозначным является выдвинутый автором тезис, противоречащий действительному законодательству, о том, что размер доли в праве на общее имущество не влияет на реализацию триады правомочий собственников помещений, а учитывается только при определении материальных затрат на ежемесячное содержание и капитальный ремонт общего имущества (с. 10. работы). Мы не можем согласиться с данным утверждением, поскольку даже принятие решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, определение числа голосов зависит, в первую очередь, от размера доли, а также от вступления собственников в альянс между собой для решения значимых для них вопросов.

2. Для решения проблемного вопроса о соотношении компетенции коллективного органа ТСЖ как юридического лица, управляющего многоквартирным домом и общего собрания как органа управления в многоквартирном доме, автор предлагает отдать приоритет решениям общего собрания ТСЖ. По нашему мнению, содержит в себе определенные правовые риски, так как есть вероятность злоупотребления правами со стороны органов управления ТСЖ (с. 155-156 работы).

3. Вызывает несомненный научный интерес предложенное авторское понятие многоквартирного дома как объекта гражданских прав (с. 9-10 работы). Однако нуждается в уточнении позиция диссертантки относительно того, где возможно практическое использование сформулированного понятия? Как оно будет соотноситься с иными определениями объектов

жилищных прав? Можно ли приведенное понятие внести в текст Жилищного кодекса РФ, либо оно будет иметь исключительно прикладное значение?

4. Представляется, что автор излишне категоричен в определении приоритетов, заложенных законодателем в основу управления многоквартирным домом (второе положение, выносимое на защиту). Скорее всего, не следует абсолютизировать приоритетность той или иной цели управления. Каждая из них важна сама по себе. По нашему мнению, необходимо вычлнить и конкретизировать возможности собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом, и соответственно обязанности других лиц, реализующих деятельность по управлению многоквартирным домом.

При этом следует подчеркнуть, что вышеуказанные критические замечания в определенной степени носят дискуссионный, субъективный характер и не колеблют общей положительной оценки диссертационного исследования, его теоретической и практической значимости. На наш взгляд, они могут восприниматься автором как пожелания коллеги в дальнейшем продолжать плодотворно заниматься научной деятельностью в избранной сфере.

Работа свидетельствует о творческом подходе автора к решению выбранной научной проблемы. Обширный анализ российской и зарубежной литературы, законодательства и практики его применения сам по себе имеет огромную ценность и является продолжением лучших традиций российской правовой науки.

Основные выводы автора изложены в заключении. Оно представляет собой систему идей автора по теоретическим проблемам темы исследования и предложений по совершенствованию законодательства. Большинство из этих идей и предложений научно обоснованы, достоверны, обладают несомненной новизной, имеют практическое значение, заслуживает внимания и поддержки.

Содержание автореферата отражает основные положения диссертации. В работах, опубликованных автором, воспроизведены наиболее важные аспекты диссертационного исследования.

Диссертационное исследование Береговой Татьяны Александровны «Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом» соответствует требованиям, предусмотренным разделом вторым Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, а автор заслуживает присуждения ей искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент

заведующий кафедрой гражданского права

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный

аграрный университет», доктор юридических

наук, профессор, почетный работник

высшего профессионального образования РФ

заслуженный деятель науки Кубани



В.П. Камышанский

350044, Краснодар, ул. Калинина, 13

главный корпус, каб. 307

эл. почта vpkam@rambler.ru

10.06.2014г.

ОТЗЫВ
ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА

о диссертации на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Береговой Татьяны Александровны

на тему:

**«Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании
отношений по управлению многоквартирным домом»**

(специальность 12.00.03. – гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право)

Сегодня сфера ЖКХ особенно остро нуждается в услугах управленческого консультирования, так как рыночные взаимоотношения в этой сфере переживают стадию становления. Разработка и внедрение современных технологий управления организацией сферы ЖКХ могут стать ключевым фактором успеха проводимых преобразований. Без изменения подходов к управлению организацией, оказывающей услуги управления жилыми объектами, реформы могут свестись лишь к смене вывесок и дальнейшему ухудшению состояния объектов управления - жилых домов.

Поэтому во многих странах мира идет поиск совершенствования управления жилищно-коммунальным хозяйством.

В ранее действовавшем законодательстве упоминалось исключительно об управлении жилищным фондом, что подразумевало приоритет государственной деятельности в этой области.

В отличие от утратившего силу Закона о ТСЖ (ст. 20) Жилищный кодекс РФ заметно расширил объем управленческой деятельности собственников помещений в многоквартирном доме, вследствие чего изменились и требования к ним со стороны государства.

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Как справедливо отмечает диссертант, в многоуровневой деятельности по управлению многоквартирным домом важно понимание управления как единого процесса, все составляющие которого взаимосвязаны и взаимообусловлены. Данная деятельность требует системного, концептуального подхода, не нашедшего еще должного регулирования в современном законодательстве (с.3).

Отсутствие в современной юридической литературе комплексных исследований посвященных анализу частноправовых и публично-правовых начал в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом свидетельствует об актуальности избранной темы.

Целью и задачами исследования были: анализ периодизации развития правового регулирования удовлетворения потребности граждан в жилище и управление им в России исходя из соотношения частных или публичных начал; проведение дифференциации отношений по управлению многоквартирными домами в зависимости от их принадлежности к сферам частноправового или публично-правового регулирования; определение правовой природы управления многоквартирным домом; выявление характера и особенностей правоотношения собственности на общее имущество в многоквартирном доме на основе сопоставления с общей долевой и общей совместной собственностью; рассмотрение правового режима многоквартирного дома и общего имущества в многоквартирном доме как объектов частноправового и публично-правового регулирования; выявление уровней, на которых осуществляется управление многоквартирным домом в зависимости от частноправового и публично-правового характера регулирования и др.

Содержание диссертации Береговой Татьяны Александровны свидетельствует об успешном выполнении ею поставленных задач и достижении намеченной цели.

Структура и содержание работы соответствуют поставленным целям и задачам. Каждый параграф работы содержит выводы по проведенному в этой части труда исследованию.

Научная новизна настоящего диссертационного исследования усматривается в том, что данная работа поднимает ранее недостаточно изученные проблемы соотношения частноправовых и публично-правовых аспектов управления многоквартирными домами.

Чтобы более наглядно показать взаимодействие публичного и частного начал в удовлетворении потребности граждан в жилье, автор проводит исторический анализ способов решения жилищного вопроса и управления жилой недвижимостью на примере российского государства (С.14-29). Вывод о том, что вопросы управления и содержания многоквартирных домов перешли из публичной сферы в частноправовую является достаточно обоснованным (С.30-31).

Придерживаясь мнения о том, что четкой границы между публичным и частным правом нет, соискатель в качестве разграничителя использует такие категории как законный интерес и метод правового регулирования (С.37). Логическим завершением последующих рассуждений автора является вывод о том, что управление многоквартирным домом представляет проявление как частного, так и публичного интересов, то есть является комплексным институтом, подпадающим, как под частноправовое, так и публично-правовое регулирование (С.52).

В диссертационном исследовании тщательному анализу подвергнут институт общей собственности в многоквартирном доме. Автор не безуспешно пытается доказать, что общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме является самостоятельной разновидностью общей собственности, характеризующей особенностями

правового режима объекта, характером отношений между собственниками и применением принципа большинства при принятии решений, касающихся осуществления многих правомочий собственника (С.73). Подводя итог исследованию вопроса о содержании правоотношения самостоятельной разновидности общей собственности, в совокупности с триадой правомочий и бременем содержания, диссертант предлагает выделить и самостоятельную обязанность собственников общего имущества в многоквартирном доме по управлению им (С.99). Логично, что данной обязанности участников общей собственности корреспондирует право Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования (в лице соответствующих органов) требовать должного поведения и соблюдения установленных законодательством обязательных правил к жилым помещениям и общему имуществу, а также требований по энергосбережению.

Автором четко определены критерии отнесения элементов и объектов к общему имуществу многоквартирного дома :

- элемент (объект) не должен быть частью квартиры (нежилого помещения) и не должен находиться в собственности отдельных лиц;
- предназначенность элемента (объекта) для обслуживания более чем одного помещения;
- целевое назначение элемента (объекта) – для эксплуатации многоквартирного дома и удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений;
- расположение элемента (объекта) в пределах границ земельного участка, выделенного под многоквартирный дом (с.102).

Исходя из этого, автор приходит к выводу об отнесении многоквартирного дома в целом к имущественному комплексу. Этот вывод вполне соотносится с возможностью создания в России института некоммерческого найма. Если на законодательном уровне будет решен вопрос о строительстве многоквартирных домов в целях предоставления

квартир в некоммерческий наем, то одновременно возникнет вопрос о придании таким домам режима единого объекта (С.118-119).

В работе делается вывод о том, что исходя из требований к управлению, установленных ч.1 ст.161 ЖК РФ именно многоквартирный дом целиком, а не только общее имущество в доме, должен являться объектом управления.

Особо хотелось бы подчеркнуть положительный опыт постоянного обращения диссертанта к судебной практике применения жилищного и гражданского законодательства к рассматриваемым отношениям.

Обозначив правовую природу управления многоквартирным домом как самостоятельную обязанность собственников помещений автор исследования анализирует составляющие элементы этой обязанности (С.131-140). В работе констатируется, что главная обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по предоставлению коммунальных услуг сводится к обеспечению обслуживания внутридомовых сетей для осуществления подачи ресурсов, а также приборов их учета. Данную обязанность собственники помещений чаще всего делегируют другим лицам посредством заключения соответствующих договоров. Организация же обеспечения потребителей необходимыми коммунальными ресурсами – это вопросы жилищно-коммунальной политики муниципальных образований. Это подтверждает необходимость элемента публичного регулирования в данной сфере (С.146).

В заключительной части работы автор пытается определить специфику в реализации прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом. Подчеркивается роль совета многоквартирного дома, который определяется как коллегиальный постоянно действующий орган управления, обеспечивающий реализацию прав и обязанностей собственников помещений по управлению многоквартирным домом.

Значительное место в работе отводится квалификации и содержанию договора управления многоквартирным домом (С.162-174). Так как регламентация договора предусмотрена федеральным законом, автор относит

его к поименованному, самостоятельному договору. Учитывая, что договор управления многоквартирным домом имеет особый субъектный состав; оформляет отношения, складывающиеся на потребительском рынке жилищных услуг и работ; договор должен быть заключен в обязательном порядке в случае заключения с управляющей организацией, выбираемой по результатам конкурса; нарушение договора позволяет в установленном порядке применять санкции, предусмотренные в законодательстве о защите прав потребителей, диссертант рассматривает его как потребительский договор (С.167-169). Не вызывает сомнений вывод автора о том, что институт управления многоквартирным домом носит комплексный частноправовой и публично-правовой характер и не все требования к управлению многоквартирным домом могут быть исполнены собственниками помещений самостоятельно. Деятельность по управлению многоквартирным домом должна осуществляться на нескольких уровнях, каждому из которых соответствуют определенные права, обязанности или полномочия (С.177-179).

Высокая степень достоверности полученных в ходе исследования теоретических результатов обеспечена четкостью исходных методологических позиций, применением комплекса методов научного исследования, адекватных предмету, цели и задачам диссертационного исследования.

Работа отличается добросовестностью и тщательностью доктринального анализа научной литературы и легальных источников. Автор, демонстрируя добросовестность в оценке научного наследия, глубоко изучает имеющиеся в юридической литературе взгляды на рассматриваемую проблематику. По спорным вопросам она стремится заявить свою позицию, приводя в ее обоснование весомые аргументы. При этом диссертант грамотно выстраивает саму исследовательскую линию, позволившую ему на базе скрупулезного доктринального анализа прийти к убедительным выводам, подкрепленным материалами судебной практикой,

сформулировать авторские определения и внести предложения по совершенствованию законодательства в указанной сфере. Такой подход обеспечил обоснованность научных положений, выводов и рекомендаций, которая не вызывает сомнений.

Изложенное свидетельствует о широте круга освещаемых в рецензируемой работе вопросов, имеющих важное теоретическое и практическое значение.

Заслуживает положительной оценки предложения по совершенствованию действующего законодательства, которые являются результатом размышлений автора (с. 44,45,70,102,105,108 работы). Импонирует грамотное использование обширных материалов судебной практики, являющейся эмпирической базой исследования.

В заключении содержатся выводы по проведенному исследованию.

В качестве замечаний и пожеланий можно отметить следующее:

1. На с.165 диссертант отмечает, что в перспективе необходимо совершенствовать правовое регулирование договора управления многоквартирным домом с несколько другой терминологией и более подробно конкретизировать отдельные положения договора, применяя комплексные приемы регулирования. Автору следовало, на наш взгляд, самому более конкретно высказать свою позицию относительно содержания договора управления многоквартирным домом с использованием более четкой терминологии.

2. Недостаточно использован опыт зарубежных стран в управлении многоквартирными домами. В диссертации лишь упоминается на с.172, что управление многоквартирным домом в США и Канаде рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности.

3. Отдельные погрешности имеются при оформлении сносок и списка использованной литературы.

Указанные замечания и пожелания не влияют на общую положительную оценку настоящего труда.

Выводы и положения, содержащиеся в диссертации, могут быть использованы в законотворческой и правоприменительной деятельности, а также послужить основой для подготовки научно-практических комментариев к соответствующему законодательству, учебной и методической литературы, а также для чтения лекций по курсам «Гражданское право», « Жилищное право» . Практическая значимость исследования заключается также в возможности использования результатов работы в деятельности судов, а также для повышения квалификации юристов.

Основные положения диссертации достаточно полно изложены в автореферате. Выводы диссертанта, сделанные в работе, нашли свое отражение в научных публикациях.

Сказанное позволяет сделать вывод о том, что рецензируемая диссертация является научно-квалификационной работой, представляющей собой самостоятельное, завершённое исследование, выполненное на актуальную тему, содержащее высоко значимые, научно обоснованные и достоверные положения, выводы и рекомендации, отвечающее требованию научной новизны, что свидетельствует о личном вкладе автора в развитие науки гражданского права.

Диссертация и ее автореферат полностью соответствуют требованиям Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.09.2013г № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а его автор – Береговая Татьяна Александровна – заслуживает присуждения ей искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности

12.00.03. – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОППОНЕНТ:

Заведующая кафедрой
гражданского и семейного права
ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная
юридическая академия»
доцент, к.ю.н.



Т.И.Хмелева

09.06.2019г.

Хмелева Татьяна Ивановна,
410056 г.Саратов,
ул. Вольская, 1, тел. 29-92-10,
e-mail: civil@sgap.ru



Список основных публикаций по теме диссертации

Береговой Татьяны Александровны

«Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом»

по специальности 12.00.03 – «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

доктора юридических наук, профессор,

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный аграрный университет», заведующего кафедрой гражданского права

Камышанского Владимира Павловича,

(официального оппонента)

1. *Камышанский В.П.* Об ограничениях права собственности и модернизации вещных прав в ГК РФ // Гражданское право. 2013. № 5. – С. 2-5;

2. *Камышанский В.П.* О праве собственности в ГК РФ: некоторые тенденции и перспективы его развития // Модернизация гражданского права в современных условиях мирового хозяйствования: материалы Международной научно-практической конференции памяти Е.А. Флейшиц, г. Волгоград, 27-28 октября 2011 г. – С. 69-75;

3. *Камышанский В.П.* О вещных правах и вечных проблемах // Субъекты современных правоотношений: теория, законодательство, практика: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Невинномысск, 2010. – С. 105-111;

4. *Камышанский В.П.* О праве публичной собственности и закупках товаров для государственных и муниципальных нужд // Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы Всероссийского IX научного форума (г. Самара, 27-28 мая 2011 г.). Самара, 2011. – С. 375-378;

5. *Камышанский В.П.* Некоторые тенденции модернизации вещных прав в гражданском кодексе Российской Федерации. Власть Закона. 2012. № 2. – С. 35-44 и др.

Список основных публикаций по теме диссертации

Береговой Татьяны Александровны

«Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом»

по специальности 12.00.03 – «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

кандидата юридических наук, доцента,

ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия»,

заведующая кафедрой гражданского и семейного права

Хмелёвой Татьяны Ивановны,

(официального оппонента)

1. *Хмелева Т.И.* Принцип добросовестности в гражданском праве // Право и его реализация в XXI веке: сборник научных трудов (по материалам Международной научно-практической конференции, посвященной 80-летию Саратовской государственной юридической академии, Саратов, 29-30 сентября 2011 г.): в 2 ч. Ч. 1. Саратов, 2011. – 116-117;

2. *Хмелева Т.И., Чмыхало Е.Ю.* Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов - проблемы реализации в правоприменительной практике // Актуальные проблемы частноправового регулирования. Материалы Всероссийского VIII научного форума (Самара, 24-25 апреля 2009 г.). Самара, 2009. – С. 294-298;

3. *Хмелева Т.И.* Злоупотребление гражданскими правами // Гражданское право. 2008. № 3. С. 18-20;

4. *Хмелева Т.И.* Эффективность применения гражданского законодательства // Конституционные чтения. Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 7. Саратов. 2006. С. 122-127;

5. *Хмелева Т.И., Чмыхало Е.Ю.* Соотношение публичных и частных начал при регулировании земельных отношений // Гармонизация частных и публичных интересов. Сборник научных статей. Вып. 2. Саратов, 2005. С. 133-153.

Список основных публикаций работников ведущей организации

ФГБОУ ВПО «Башкирский государственный университет» (г. Уфа)

по теме диссертации

Береговой Татьяны Александровны

«Частноправовые и публично-правовые начала в регулировании отношений по управлению многоквартирным домом»

по специальности 12.00.03 – «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право»

1. *Суюндукова А.Ю.* Регулирование соседских правоотношений в дореволюционном гражданском праве России // Теория и практика современной юридической науки: тезисы научно-практической конференции студентов, аспирантов и преподавателей. 26 апреля 2013 года. Ростов-на-Дону, 2013. – С. 67-69;

2. *Верецагина Д.В.* Проблемы выкупа земельного участка и недвижимости, находящейся на нем, для государственных и муниципальных нужд // Актуальные проблемы частноправового регулирования: материалы Всероссийского IX научного форума (г. Самара, 27-28 мая 2011 г.). Самара, 2011. – 266-268;

3. *Верецагина Д.В.* О некоторых вопросах защиты прав частных собственников при изъятии земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд // Актуальные проблемы модернизации социально-политической и государственно правовой систем: сборник научных трудов Института права БашГУ. Вып. I. Уфа, 2012. – С. 39-41;

4. *Тужилова-Орданская Е.М.* Роль института государственной регистрации права собственности на недвижимость для развития правового оборота // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2013. № 5 (94). – 30-34;

5. *Тужилова-Орданская Е.М.* Самозащита права собственности на недвижимость - способ, мера или форма защиты? // Актуальные проблемы частного права в России: межвузовский сборник научных статей, посвященный 75-летию З.И. Цыбуленко. Саратов, 2012. – С. 206-212;

6. *Тужилова-Орданская Е.М.* Разграничение публичного и частного права: эволюция критериев // Актуальные проблемы частного и публичного права в свете теории конвергенции: сборник научных статей. М., 2012. – С. 208-220;

7. *Тужилова-Орданская Е.М.* Защита жилищных прав при выселении // Модернизация гражданского права в современных условиях мирового хозяйствования: материалы Международной научно-практической конференции памяти Е.А. Флейшиц, г. Волгоград, 27-28 октября 2011 г. Волгоград, 2011. – С. 41-47;

8. *Гимадрисламова О.Р.* Особенности участия граждан в жилищном кооперативе как способа приобретения жилого помещения в собственность //

Собственность и право собственности субъектов Российской Федерации: сборник научных статей участников международной научно-практической конференции 16-17 мая 2008 года. Т. 2. Коломна, 2009. – С. 64-72;

9. *Гимадрисламова О.Р.* История становления жилищной кооперации в России // Вестник Пермского университета. Юридические науки. Вып. 2 (2). Пермь, 2008. – С. 41-49;

10. *Гимадрисламова О.Р.* Государственная регистрация права собственности на жилое помещение членов кооперативов // Цивилист. Научно-практический журнал. М., 2008. № 4. – С. 43-46;

11. *Савельев А.А.* Пределы ограничений права собственности // Собственность и право собственности субъектов Российской Федерации: сборник научных статей участников международной научно-практической конференции 16-17 мая 2008 года. Т. 1. Коломна, 2009. – 174-181 и др.