

«Дальневосточный филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации»

ОТЗЫВ НАУЧНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ на выпускную квалификационную работу

обучающегося **Канчуга Дениса Михайловича**
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция», направленность (профиль) «Гражданско-правовой».

Тема выпускной квалификационной работы: Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения.

1. Актуальность, цель и задачи исследования. В современных условиях развития российского общества вопросы правового регулирования договора найма жилого помещения приобретают особую значимость в связи с устойчивым ростом масштабов арендных отношений, увеличением мобильности населения.

Действующее правовое регулирование, основанное преимущественно на положениях главы 35 ГК РФ и главы 8 ЖК РФ, обнаруживает ряд существенных недостатков, которые делают тему исследования крайне актуальной. К числу наиболее значимых проблем относятся: недостаточная нормативная детализация порядка изменения и расторжения договора найма жилого помещения; неполнота правового регулирования ответственности сторон за нарушение обязательств по содержанию и сохранности жилого помещения; отсутствие эффективных механизмов защиты нанимателя от необоснованного повышения размера платы за наём и от произвольного прекращения договорных отношений; недостаточная согласованность норм гражданского и жилищного законодательства в части защиты жилищных прав социально уязвимых категорий граждан.

Указанные пробелы и противоречия приобретают особую остроту в контексте реализации государственной жилищной политики, включая задачи национального проекта «Жильё и городская среда» на период до 2030 года, предусматривающие существенное увеличение объема рынка наёмного жилья, в том числе в формате долгосрочного наемного жилья с различными формами государственной и муниципальной поддержки.

Таким образом, совершенствование нормативной базы договора найма жилого помещения выступает необходимым условием обеспечения баланса интересов нанимателей и наймодателей, укрепления правовой определённости и стабильности жилищных отношений, а также реализации конституционного права каждого на жилище (ст. 40 Конституции Российской Федерации). Исследование существующих проблем правового регулирования и разработка предложений по их преодолению сохраняют высокую теоретическую и практическую значимость в современных условиях.

Целью исследования является комплексное и всестороннее изучение проблем правового регулирования договора найма жилого помещения.

Для достижения сформулированной цели необходимо решение следующих задач: 1. Рассмотреть досоветский период формирования законодательства о договоре найма жилого помещения, представить его общую характеристику, относительно договора найма жилого помещения; 2. Исследовать законодательство о договоре найма жилого помещения в советский период (1917-1991 г. г.); 3. Изучить современный период развития законодательства о договоре найма жилого помещения (с 1991 года – по настоящее время); 4. Рассмотреть современную конструкцию договора найма жилого помещения; 5. Изучить содержание договора найма жилого помещения; 6. Выявить проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения и другие.

2. Обзор литературы по теме исследования. Становление и развитие законодательства о договоре найма жилого помещения исследуют О.Н. Белова, Л.Г. Берлявский, Н.В. Корнилова, В.И. Логинов, Д.А. Пашенцев, В.А. Слыщенков, Р.С. Тараборин, В.Р. Хайбуллин, Н.И. Черногор и другие. Классификация договора найма жилого помещения в Российской Федерации исследуется в трудах таких ученых как Н.В. Безик, В.В. Васин, И.А. Зенин, О.В. Кириченко, А.В. Максименко, С.В. Николюкин, Т.Г. Строгонова, Р.М. Шевцов и другие. Проблемы правового регулирования договора найма жилого помещения исследуются в трудах таких ученых как Н.Н. Долбаева, А.О. Иншакова, Ю.О. Касаткина, И.Л. Корнеева, Е.В. Красовская, О. Макаров, А.Я. Рыженков и другие.

3. Методика исследования. Методологическую основу исследования составила совокупность общенаучных и специальных методов познания государственно-правовой действительности, выработанных современной наукой. В основе исследования лежит диалектический метод познания с использованием функционального и структурного аспектов системного анализа, исторический, формально-логические методы (анализ, синтез, индукция, дедукция); сравнительно-правовой, технико-юридический, а также методы толкования.

4. Практическая и теоретическая значимость результатов исследования. Практическая значимость результатов исследования состоит в том, что полученные выводы и предложения: позволяют совершенствовать законодательство (ГК РФ, ЖК РФ), устраняя пробелы и противоречия в регулировании коммерческого и социального найма; способствуют унификации судебной практики, снижая количество споров и повышая предсказуемость решений по вопросам расторжения, платы, ответственности сторон; поддерживают реализацию государственной жилищной политики, развитие рынка арендного жилья и повышение доступности жилья для населения.

Теоретическая значимость темы правового регулирования договора найма жилого помещения заключается в развитии теории гражданского и жилищного права: анализ баланса свободы договора и императивной защиты

слабой стороны (нанимателя), соотношения ГК РФ (гл. 35) и ЖК РФ, эволюции института от советского периода к современному, а также вкладе в сравнительное правоведение и доктрину жилищных прав как конституционного гаранта (ст. 40 Конституции РФ).

5. Анализ содержания выпускной квалификационной работы (краткая характеристика каждого раздела, оценка умений анализировать, обобщать, делать выводы). Представленная выпускная квалификационная работа и её содержание полностью соответствуют заданной теме, плану, закреплённому направлению научного исследования, а также требованиям, предъявляемым к выпускным квалификационным работам.

Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка используемых источников.

Работа имеет правильно составленную библиографию, логическую структуру, обеспечивающую раскрытие темы.

Введение содержит общую информацию по выбранной теме: определена актуальность темы, объект и предмет исследования, сформулирована цель исследования и стоящие перед автором задачи, приведена теоретическая и правовая основы исследования, а также некоторые другие обязательные элементы введения.

В первой главе исследуются вопросы становления и развития законодательства о договоре найма жилого помещения. Во второй главе исследуются отдельные особенности договора коммерческого найма жилого помещения, содержание договора социального найма жилого помещения, особенности договора найма специализированного жилого помещения. В третьей главе проведен анализ проблем и перспектив развития правового регулирования договора найма жилого помещения. Заключение оформляет полученные в ходе исследования выводы.

В работе раскрыта заявленная тема в строгом соответствии с содержанием. Каждый элемент основной части представляет собой законченный в смысловом отношении фрагмент выпускной квалификационной работы. Каждая глава заканчивается выводами, позволяющими перейти к изложению следующего материала.

Работа написана в научно-публицистическом стиле изложения материала с элементами научно-делового. Материал изложен последовательно, логически грамотно, связан главами, которые содержат выводы и умозаключения, полученные в результате проведения автором собственного авторского исследования, логически правильно обоснованы, оригинальность выпускной квалификационной работы составляет 94,49 %.

6. Оценка степени обоснованности и достоверности положений, выводов и рекомендаций. После тщательного ознакомления со структурой и содержанием работы представляется возможным сделать заключение, что она выполнена самостоятельно, добросовестно, с определенными элементами творческого подхода и отвечает предъявленным требованиям.

7. Новизна полученных результатов исследования и личный вклад автора. Научная новизна выпускной квалификационной работы определяется тем, что автором проведено комплексное исследование правового регулирования договора найма жилого помещения. Научная новизна работы определяется как самой постановкой проблемы, так и подходом к ее исследованию с учетом недостаточной степени ее разработанности на сегодняшний день.

8. Достоинства и недостатки по содержанию и оформлению выпускной квалификационной работы. Автор показал умение работать с нормативными правовыми актами, с периодическими изданиями, правильно и самостоятельно решать теоретические задачи, в том числе давать оценочные характеристики и делать выводы.

Данная работа оформлена аккуратно, автор продемонстрировал умение сформулировать проблему, владение понятийным и терминологическим аппаратом, достаточный уровень грамотности, включая владение функциональным стилем научного изложения, работа написана хорошим литературным и профессиональным языком.

9. Вопросы и замечания. В отдельных частях работы недостаточно глубоко проанализированы проблемы квалификации договора: когда найм переходит в аренду, предпринимательская деятельность наймодателя, соотношение с договором безвозмездного пользования.

10. Общая оценка работы. Изложенное выше позволяет сделать вывод о том, что выпускная квалификационная работа представляет собой самостоятельное исследование, в котором на хорошем уровне раскрыты поставленные вопросы и проблемы. Работа может быть допущена к защите и заслуживает положительной оценки.

Сведения о научном руководителе:

Ф.И.О.: Барсукова Лина Ивановна

Должность: доцент кафедры юриспруденции

Место работы: ДВФ ФГБОУ ВО «Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации»

Ученая степень: кандидат юридических наук

Ученое звание: доцент

Подпись  Дата: «12» января 2026 г.

С отзвтом озвучено

02.02.26

