

ОТЗЫВ

на диссертацию на соискание учёной степени кандидата юридических наук
Абросимова Антона Вячеславовича
по теме «Реализация принципов разумности и добросовестности при
заключении договоров о приобретении недвижимого имущества»
доктора юридических наук, профессора
Лапиной Марины Афанасьевны,
включённого в списочный состав диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.112 по защите диссертаций
на соискание ученой степени кандидата наук,
на соискание ученой степени доктора наук

Абросимов А.В. представил диссертацию на тему: «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» на соискание учёной степени кандидата юридических наук представлена к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Содержание диссертации полностью соответствует паспорту научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки) в рамках пунктов 3. «Принципы правового регулирования и правореализации»; 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».

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович предложил значимые для науки частного права и практики положения, направленные на понимание такого объекта правового регулирования как

общественные отношения, складывающиеся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Наличие научной новизны в представленном диссертационном исследовании связано с развитием исследований принципов разумности и добросовестности в отдельной сфере гражданского оборота: в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества, автором разработаны сущностные признаки принципов разумности и добросовестности и выявлены особенности их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества.

2) Проведенное диссертационное исследование имеет практическое значение для совершенствования действующего гражданского, жилищного законодательства, регулирующего вопросы реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества в собственность.

Так, соискателем аргументирована необходимость обеспечения более полного доступа к информации о собственниках недвижимости, предложено сделать сведения о собственнике объекта недвижимости в ЕГРН доступными широкому кругу лиц при отсутствии запрета со стороны собственника на их публикацию (С. 89-96; 200-204);

автором выявлено, что в силу того, что понятие добросовестного приобретателя имеет свойство правовой презумпции, бремя доказывания недобросовестности приобретателя недвижимого имущества должно возлагаться на то лицо, которое заинтересовано в этом. При определении недобросовестности приобретателя недвижимого имущества предложено руководствоваться следующими признаками: наличие обмана или введения в заблуждение; аффилированность с лицами, незаконность действий которых в рамках цепочки сделок с объектом недвижимого имущества доказана; действия, направленные на нанесение ущерба правам и законным интересам

других лиц; фиктивность или многократная несоразмерность встречного представления; притворность сделки (С. 120-125);

в целях защиты прав собственников при истребовании недвижимого имущества, приобретенного безвозмездно у добросовестного приобретателя, предложено на законодательном уровне установить, что недвижимое имущество, которое было безвозмездно приобретено от добросовестного приобретателя, владевшего им на протяжении как минимум трех лет, может быть истребовано лишь в том случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли (С. 129-133);

для обеспечения единообразия судебной практики по спорам, связанным с договором мены недвижимого имущества, исходя из презумпции равноценности обмена, следует считать действия сторон недобросовестными и неразумными в том случае, если стоимость обмениваемых объектов недвижимости либо недвижимости и иного товара по договору мены различается более чем в два раза, и разница объемов встречных представлений в рамках договорных отношений не компенсирована, а стороны не могут объяснить их неравноценность экономическими параметрами обмениваемых объектов (С. 139-142).

Соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

- впервые в науке частного права предложил определение принципа разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества (С. 22-35);

- впервые в науке частного права разработал определение принципа добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества, как основополагающего начала, используемого для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе

соответствия нормам закона, распространенным практикам делового оборота, а также отсутствия признаков обмана или попытки ввести в заблуждение относительно значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, либо доказательств наличия намерений иным образом нарушить права и законные интересы других лиц (С. 41-45; 50-54);

- впервые в науке частного права сформулировал определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами (С. 45-50; 112-115);

- выявил взаимосвязь разумности цены договора о приобретении недвижимого имущества с рыночной стоимостью предмета договора, с одной стороны, и целеполаганием, возможной неправомерной заинтересованностью сторон данного договора, при котором намерение получить выгоду от нарушения прав и законных интересов других лиц превалирует над намерением получить законную прибыль от продажи имущества, с другой стороны; обосновал целесообразность применения принципа разумности при рассмотрении случаев многократного несоответствия цены предмета договора рыночной стоимости путем включения в судебные акты прямых ссылок на данное правовое понятие (С. 75-78).

3) диссертация Абросимова А.В. на тему: «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством, что позволяет последовательно решить обозначенные автором задачи исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения, списка литературы и приложения.

4) обоснованность положений и выводов диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждается использованием общеправовых и общенаучных методов, а также научно-исследовательских

методов, применяемых в юридической науке (формально-юридического, сравнительно-правового и технико-юридического), получивших использование при написании различных разделов диссертации. Достоверность результатов, полученных соискателем, обусловлена использованием в работе научных работ авторов по юридическим наукам, предметом которых являются основы гражданского законодательства и принципы гражданского права, а также правовое регулирование общественных отношений, связанных с правами на недвижимое имущество; анализом судебной практики (всего – 202 источника).

5) Результаты исследования прошли апробацию на шести научных и научно-практических конференциях. Материалы исследования внедрены в учебный процесс Кафедры правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в преподавании учебных дисциплин «Жилищное право» и «Договорное право».

Материалы диссертации внедрены в практическую деятельность Общества с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «Содействие».

6) Диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова А.В. в науку гражданского права, который выразился в формулировании темы, постановке цели и задач, выборе предмета исследования, анализе и обобщении информации по теме диссертации, планировании и анализе полученных результатов, а также апробации и внедрении результатов диссертации.

Роль соискателя в целеполагании проведённого исследования выражается в непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования, в получении исходных данных и научных экспериментах, личном участии в апробации результатов исследования, обработке и интерпретации экспериментальных данных, выполненных также

лично автором, а также подготовке основных публикаций по выполненной работе.

7) материалы или отдельные результаты, заимствованные Абросимовым А.В. из чужих работ, оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источников заимствования;

8) основные научные результаты диссертации опубликованы в 11 (одиннадцати) рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России.

9) соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович в ходе работы над диссертацией показал себя как вполне сформировавшийся учёный, показав необходимые теоретические знания по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Содержание диссертации показало, что соискатель ученой степени владеет методологией научного исследования, умеет логически верно и аргументированно излагать материал, представленный в диссертационном исследовании. Абросимов А.В. показал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности.

Способности соискателя к самостоятельной научной деятельности подтверждают следующие факторы:

- демонстрация необходимых познаний в части понимания актуальных проблем теории гражданского права, их связи с насущными проблемами правоприменительной деятельности;

- обладание соискателем теоретическими знаниями по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки, обусловившими возможность постановки и разрешения задач в части совершенствования правового регулирования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества;

- умение грамотно интерпретировать полученные результаты при применении методов научного исследования;

- логичность проведения исследования, четкость и ясность изложения его материала.

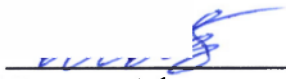
Вместе с тем, изучение содержания диссертации показало, что в ней имеются отдельные выводы и суждения, требующие дополнительных разъяснений, которые соискателю предлагается дать на защите.

Автором заявлено, что решена задача по формулированию понятия разумной цены (с. 7 автореферата). На с. 76 диссертации указано, что «разумной является такая цена, при которой совершение сделки будет оправданным и взаимовыгодным».

В ходе публичной защиты предлагается уточнить понятие разумной цены. Будет ли разумная цена фактически отличаться от рыночной цены? При разрешении судебных споров в чем заключается смысл определения разумной цены, а не рыночной цены?

Указанные вопросы не снижают общей положительной оценки выполненной работы.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что представленная к защите диссертация Абросимова Антона Вячеславовича соответствует заявленной научной специальности, установленным критериям и требованиям, предъявляемым к квалификационным работам данного уровня, а ее автор может быть допущен к защите результатов проведенного им исследования.


Лапина Марина Афанасьевна
доктор юридических наук, профессор
08.04.2025



По

нау

«

ета

сва

г.