

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
Ашмариной Елены Михайловны,
включённой 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 Антон Вячеславович представил диссертацию на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» на соискание учёной степени кандидата юридических наук, к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.1.3. «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Содержание представленной диссертации полностью соответствует паспорту научной специальности 5.1.3. «Частно-правовые (цивилистические) науки» (п. 3. «Принципы правового регулирования и правореализации» и 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»).

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю следующее.

1. Соискатель Абросимов Антон Вячеславович предложил значимые для науки и практики научные положения, введение которых является существенным научным достижением в частно-правовой (цивилистической) отрасли науки (5.1.3.), дополняющим ее новыми знаниями, которые заключаются в сопоставлении различных доктринальных подходов, формулировании собственных теоретических выводов и дефиниций, которые могут быть положены в основу дальнейших научных работ по теме реализации принципов разумности и добросовестности в частноправовых отношениях, связанных с переходом права собственности на объекты недвижимого имущества.

Об актуальности темы исследования наглядно свидетельствует тот факт, что отношения, связанные с приобретением недвижимости, являются динамично развивающейся сферой гражданского оборота. Общее количество сделок купли-

продажи жилых помещений в России в 2022 г. составило 3 515 423 единицы, в 2023 г. – 4 197 449 единиц, а в первой половине 2024 г. – 1 500 084 единиц.

2. Соискатель Абросимов Антон Вячеславович ввел в научный оборот следующие новые теоретические результаты:

- обосновал теоретические предложения, направленные на совершенствование правового регулирования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

- разработал практические рекомендации в рассматриваемой сфере.

Для получения указанных результатов автором были поэтапно решены, в частности, следующие задачи: исследовать общественные отношения, складывающиеся в связи с реализацией принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, с целью формулирования определений принципов разумности и добросовестности; исследовать реализацию принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по купле-продаже недвижимого имущества; обосновать специфику реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок; выявить особенности применения принципов разумности и добросовестности при заключении договора дарения недвижимого имущества; разработать практические рекомендации, направленные на совершенствование гражданско-правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества в собственность.

3. Важно отметить, что диссертационное исследование А.В. Абросимова на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» характеризуется внутренним логическим единством, что следует из структурирования представленной работы и содержательной части диссертации. Первая глава «Принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права» содержит анализ правовой сущности, как принципа разумности, так и принципа добросовестности в российском гражданском праве, а также рассмотрение соответствующих доктрин, принятых в зарубежных странах. Глава вторая «Реализация принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» посвящена подробному исследованию судебной практики по заявленной теме. В третьей главе «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении иных договоров, направленных на приобретение недвижимого имущества» приведены

положения о различных договорах: аренды, мены и других, имеющих отношение к обороту недвижимого имущества.

В научном исследовании последовательно и системно изложена актуальная позиция автора, представлен анализ действующих правовых норм и доктринальных положений, автором корректно ведется дискуссия по проблемным аспектам, а также доказываемая собственная позиция по вопросам исследования. Теоретической основой исследования являлись научные труды теоретиков гражданского права и современных ученых, исследующих реализацию принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях, а также научные труды, рассматривающие проблемы правового регулирования в сфере недвижимости.

4. Обоснованность положений и выводов диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждается соответствующими аргументами.

Положение № 1. Предложено определение принципа разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, как основополагающего начала, используемого для определения правомерности поведения субъектов гражданских правоотношений на основе соответствия распространенным практикам делового оборота, требованиям о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки, а также принятия надлежащих мер по получению юридически значимой информации об объекте недвижимости, являющемся предметом сделки, и сведений, влияющих на право и способность собственника по своему усмотрению отчуждать недвижимое имущество).

Аргументация содержится на с. 22-35 диссертации.

Положение № 2. Разработано 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.

Аргументация содержится на с. 41-45; 50-54 диссертации.

Положение №3. Сформулировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерности и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами. Обосновано, что действительный возмездный характер сделки целесообразно рассматривать как один из значимых признаков добросовестного поведения сторон договоров купли-продажи и мены недвижимого имущества, лизинга и аренды с последующим выкупом объекта недвижимости; при этом, правовая оценка поведения сторон на предмет соблюдения действительного возмездного характера сделки должна основываться не на декларируемом сторонами, а на действительном, доказанном в рамках судебного разбирательства, размере исполнения обязательств.

Аргументация содержится на с. 45-50; 112-115 диссертации.

Положение №4. Выявлена 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. Обоснована 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.

Аргументация содержится на с. 75-78 диссертации.

Положение №5. Аргументировано, что в целях более полной реализации принципов разумности и добросовестности, создания условий для проявления должной осмотрительности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, а также для увеличения скорости и обеспечения стабильности гражданского оборота, необходимо обеспечить более полный доступ 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.

Аргументация содержится на с. 89-96; 200-204 диссертации.

Положение №6. 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.

Аргументация содержится на с. 120-125 диссертации.

Положение №7. 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.

Аргументация содержится на с. 129-133 диссертации.

Положение №8. Обосновано, что в целях 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.

Аргументация содержится на с. 139-142 диссертации.

Достоверность полученных результатов А.В. Абросимовым обусловлена сопоставимостью авторских данных и данных, полученных ранее по рассматриваемой тематике, а именно использованием при формулировании авторских предложений проверяемых фактов, в том числе, анализе правоприменительной практики. В процессе аргументации использовались общеправовые и общенаучные методы, а также частно-научные методы, применяемые в юридической науке.

5. Результаты диссертации А.В. Абросимова могут найти последующее практическое применение в преподавательской деятельности при разработке курсов таких дисциплин, как «Гражданское право», «Жилищное право», «Защита прав на недвижимость и судебные споры», «Сделки с недвижимым имуществом», «Правовые риски сделок с недвижимостью», «Особенности вещных прав на недвижимость» и других. Основные выводы и рекомендации могут быть

использованы в работе судов общей юрисдикции и арбитражных судов различных инстанций, правотворческой и законодательной деятельности Федерального Собрания и Правительства Российской Федерации.

6. Диссертация отражает сведения о личном вкладе Антона Вячеславовича Абросимова в развитие частно-правовой науки, который выразился в непосредственном участии автора на всех этапах процесса исследования, в том числе в целеполагании и постановке задач диссертационного исследования и их дальнейшем решении; анализе и обобщении актуальной информации а также в последовательной апробации результатов исследования посредством публикационной активности и участия в конференциях, иных публичных научных мероприятиях. Основные положения диссертации, а также выводы, сделанные в ходе исследования, изложены на научных, научно-практических международных и всероссийских научных мероприятиях: на VI Международной научно-практической конференции «Публично-правовые средства цифровизации экономики и финансов» (Москва, Финансовый университет, 23 ноября 2022 г.); на XII Международном конгрессе сравнительного правоведения «Технологические императивы и право» (Москва, Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 30 ноября 2022 г.); и др.

В представленном автореферате содержится перечень публикаций соискателя ученой степени А.В. Абросимова, что свидетельствует о его личном вкладе.

Ознакомление со статьями диссертанта позволяет сделать однозначный вывод о том, что поднимаемые в публикациях вопросы являются составной частью диссертации, в которых автор анализирует действующее правовое регулирование в рассматриваемой сфере знаний.

7. Отдельные результаты, заимствованные А.В. Абросимовым из других работ, оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования. Положения, вынесенные на защиту (результаты исследования), аргументированы и доказаны соискателем лично.

8. Основные научные результаты диссертации опубликованы в научных изданиях (11 работах общим объемом 6,62 п.л. (весь объем – авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России).

9. Следует подчеркнуть, что работа соискателя учёной степени А.В. Абросимова показывает умение аргументированно излагать материал, демонстрирует наличие способностей к научной деятельности и навыка в решении новых доктринальных задач, стоящих перед частно-правовой наукой.

Одновременно, предложения А.В. Абросимова, выносимые на защиту, позволяют поставить перед диссертантом вопросы следующего характера.

1. На стр. 31 автор указывает (как представляется, справедливо), что «принцип разумности, помимо прочего, выполняет функцию стандартизации поведения участников гражданских правоотношений и используется в качестве соответствующего критерия поведения сторон». Нет ли оснований предположить, что это утверждение (о поведенческой стандартизации) целесообразно распространить на все принципы (и только ли это касается гражданских правоотношений)?

2. На стр. 40 автор рассматривает принцип добросовестности в качестве гражданско-правового. Однако, в налоговых отношениях также принята презумпция добросовестности. Является ли этот принцип общеправовым? Или отечественная правовая доктрина идет по пути рецепции научных положений, ранее сформированных (например, в гражданском праве) на отрасли, устоявшиеся позже (российское налоговое право)?

10. Ознакомление с научной работой Антона Вячеславовича Абросимова дает основания заключить, что представленная к защите диссертация на тему: «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует заявленной научной специальности 5.1.3. «Частно-правовые (цивилистические) науки» и установленным критериям и требованиям к подготовке диссертаций на соискание ученой степени кандидата юридических наук, что дает основания поддержать диссертанта и допустить к защите представленную диссертацию.

Ашмарина Елена Михайловна
доктор юридических наук, профессор

дата:

15.04.2018



Ф
В
«

Г
Л
:

М.
—
ета
эва
—г.