

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение  
высшего образования  
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

*На правах рукописи*

Абросимов Антон Вячеславович

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПОВ РАЗУМНОСТИ  
И ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ  
ДОГОВОРОВ О ПРИОБРЕТЕНИИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

Научный руководитель

Ключникова Ярославна Анатольевна,  
кандидат юридических наук, доцент

Москва – 2025

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать ученые степени кандидата наук, ученые степени доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоится 6 июня 2025 г. в 12:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.112 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 100 и на официальном сайте Финансового университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.fa.ru](http://www.fa.ru).

Персональный состав диссертационного совета:

председатель - Ручкина Г.Ф., д.юрид.н., профессор;  
заместитель председателя - Илюшина М.Н., д.юрид.н., профессор;  
ученый секретарь - Петюкова О.Н., д.юрид.н, доцент;

члены диссертационного совета:

Алексеева Д.Г., д.юрид.н., профессор;  
Андреева Л.В., д.юрид.н., профессор;  
Арзуманова Л.Л., д.юрид.н., профессор;  
Ашмарина Е.М., д.юрид.н., профессор;  
Бит-Шабо И.В., д.юрид.н., доцент;  
Лапина М.А., д.юрид.н., профессор;  
Павликов С.Г., д.юрид.н., профессор;  
Павлов В.П., д.юрид.н., профессор;  
Рузакова О.А., д.юрид.н., профессор;  
Сизимова О.Б., д.юрид.н., доцент;  
Синельникова В.Н., д.юрид.н., профессор;  
Тарасенко О.А., д.юрид.н., доцент;  
Тория Р.А., д.юрид.н., доцент;  
Хаванова И.А., д.юрид.н.;  
Чердаков О.И., д.юрид.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 31 марта 2025 г.

Ученый секретарь диссертационного совета  
Финансового университета Д 505.001.112

О.Н. Петюкова

## I Общая характеристика работы

**Актуальность темы исследования.** Общественные 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. Такие особенности гражданского оборота в сфере недвижимости, как значительная цена сделок, большое количество факторов, влияющих на волеизъявление лиц, продающих, приобретающих или обменивающих объекты недвижимости, требуют от всех его участников значительной степени ответственности, осведомленности, наличия разумного и добросовестного подхода к заключению сделок и выполнению обязательств.

Принципы разумности и добросовестности приобрели широкое признание и законодательное закрепление в рамках российской правовой системы. Обращение к положительной или отрицательной оценке поведения сторон различных гражданских правоотношений с позиций разумности и добросовестности в качестве одного из обоснований решений широко используется российскими судебными органами, которые могут ссылаться не только на формально-определенные правовые нормы, но и на абстрактные оценочные категории.

Одним из главных свойств гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности, равно как и одноименных оценочных категорий, является их универсальность, применимость при оценке поведения сторон самых разных гражданских правоотношений. В связи с этим, возникает потребность в категоризации их применения, которая может осуществляться, в частности, путем создания доктринальных определений, раскрывающих механизмы реализации рассматриваемых принципов в отдельных сферах гражданского оборота. В ходе настоящего исследования рассматриваются общественные отношения, складывающиеся в процессе совершения сделок с недвижимым имуществом, для которых – в силу столкновения законных интересов множества лиц – вопросы

реализации этих принципов являются особенно важными. Также определенным теоретико-практическим пробелом можно считать то, что суды, мотивируя свои решения, сравнительно редко упоминают принцип разумности: они предпочитают ссылаться на добросовестность, хотя оба этих принципа имплементированы в российское гражданское законодательство и несут определенную смысловую нагрузку.

В правоприменительной практике нередко возникают проблемы при истребовании недвижимого имущества – выморочного или находящегося в долевой собственности – у добросовестных приобретателей публично-правовыми образованиями; определении разумности и добросовестности лиц, которые вступили в сделку, направленную на приобретение недвижимого имущества, будучи недостаточно проинформированными о свойствах ее предмета; выявлении подозрительных сделок с недвижимостью должника; определении степени правомерности действий сторон, вступающих в сделки с лицами, имеющими признаки неспособности исполнять обязательства; оценке добросовестности лиц, обращающихся в суд с требованиями о признании сделок с недвижимостью недействительными.

В последнее время возросла востребованность вопросов, связанных с цифровизацией процессов, сопровождающих совершение сделок с недвижимостью, и динамичным развитием правового регулирования защиты персональных данных собственников недвижимого имущества. Значительная роль Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в регулировании поведения участников сделок обуславливает необходимость обсуждения путей его дальнейшего совершенствования. Обеспечение достаточной информированности граждан о свойствах объектов недвижимости, выставленных на продажу, напрямую влияет на готовность участников рынка вступать в сделки, а скорость и степень безопасности заключения сделок неизбежно сказываются на динамике и стабильности гражданского оборота.

Таким образом, непрерывное развитие общественных отношений, возникающих в связи с заключением договоров о приобретении недвижимости, в совокупности с наличием ряда пробелов в обеспечении единообразия применения

принципов разумности и добросовестности российскими судами, а также недостаточной теоретической разработанностью механизмов их применения, свидетельствуют об актуальности выбранной темы исследования.

**Степень разработанности темы исследования.** Вопросам исследования применения оценочных категорий в гражданском праве посвящены работы К.И. Скловского, В.А. Микрюкова, С.А. Ивановой, А.Я. Рыженкова и др.

Исследованию принципов разумности и добросовестности гражданского права посвящены научные труды Е.Е. Богдановой, С.К. Соломина, В.В. Кулакова, А.В. Коновалова и др.

Исследованию правового регулирования экономической деятельности, в том числе связанной с оборотом недвижимого имущества, посвящены работы Г.Ф. Ручкиной, Д.Ю. Коломийца, А.А. Варламова, Ю.Г. Лесковой и др.

Вопросы, связанные с регулированием перехода прав на недвижимое имущество, раскрываются в работах таких авторов, как Т.В. Киселева, П.В. Кочергин, Н.Н. Гонтарь, А.Б. Карлин, С.Н. Кукушкин, Я.А. Ключникова и др.

В качестве диссертационных работ, тема которых связана с исследованием гражданских правоотношений в сфере оборота недвижимости и рассмотрением роли принципов разумности и добросовестности, следует упомянуть диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук: Е.Н. Потапенко «Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество», 2006 г.; Н.В. Прокопьевой «Особенности совершения сделок с недвижимостью», 2004 г.; О.А. Коротких «Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования», 2009 г.; К.Б. Курбонова «Институт добросовестного приобретателя в гражданском праве», 2010 г.; Т.Ю. Дроздовой «Добросовестность в российском гражданском праве», 2004 г.; А.В. Татарникова «Принципы разумности и добросовестности в гражданском праве России», 2010 г. Одним из наиболее значимых фундаментальных исследований, посвященных исследованию принципов российского гражданского права на современном этапе его развития, является диссертация А.В. Коновалова на соискание ученой степени доктора

юридических наук «Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования» (2019 г.).

Несмотря на большое количество научных исследований, посвященных исследованию сущности принципов разумности и добросовестности, а также правовому регулированию права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, в российской правовой доктрине присутствует дефицит научных исследований, посвященных реализации принципов разумности и добросовестности в правоотношениях, связанных с заключением договоров о приобретении недвижимости в собственность, без привязки к конкретным правовым понятиям и институтам.

**Целью исследования** является разработка теоретических предложений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Для достижения цели поставлены и решены следующие основные **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;

- выявить особенности гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах и на их основе сформулировать теоретические предложения для российской доктрины;

- исследовать реализацию принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по купле-продаже недвижимого имущества, сформулировать понятие разумной цены и проанализировать понятие должной осмотрительности;

- выявить признаки неразумности и недобросовестности поведения сторон договоров купли-продажи 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.

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

**Предмет исследования** составляют нормы российского гражданского законодательства, регулирующие общественные отношения, складывающиеся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества, а также правоприменительная практика и научная доктрина в данной сфере.

**Область исследования** диссертации соответствует 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» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

**Методология и методы исследования.** Методология исследования включает в себя ряд общефилософских и общенаучных методов, а также частно-научных методов, применяемых в юридической науке. В частности, в рамках настоящего исследования были использованы:

– общефилософские методы: метафизика, диалектика; благодаря им было выявлено значение правовых понятий разумности и добросовестности в

отдельности друг от друга и во взаимной связи между собой, а также с общественными отношениями, представляющими собой объект исследования;

– общенаучные методы: анализ, синтез, индукция, дедукция; они позволили рассмотреть отдельные черты исследуемого предмета, а также определить причины и следствия, вытекающие из их наличия или отсутствия;

– специально-юридические методы: формально-юридический, сравнительно-правовой, технико-юридический; формально-юридический метод применялся при рассмотрении правовых норм, составляющих предмет исследования; сравнительно-правовой метод использовался при сопоставлении реализации принципов разумности и добросовестности в доктринах и законодательстве различных стран; технико-юридический метод – при составлении практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательного регулирования доступа к официальной информации об объектах недвижимости.

**Теоретическую основу исследования** представляют 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. В настоящем исследовании в качестве источников российской гражданско-правовой доктрины используются научные работы М.М. Агаркова, Г.В. Вердияна, Ю.В. Гаврилова, Е.Г. Комиссаровой, А.В. Коновалова, В.И. Крусса, С.Г. Павликова, Е.А. Суханова, А.В. Татарникова и др. Также используются теоретические наработки зарубежных ученых-правоведов: работы С. Рейнхольда, Д. Робертсона, Э. Хатчинсона и др.

**Нормативную базу исследования** составляют нормативные правовые акты, направленные на регулирование комплекса общественных отношений, складывающихся в процессе реализации гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон

«О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и др.

**Эмпирическую базу исследования** составляет судебная практика по гражданским и арбитражным делам, связанным с реализацией принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, включая постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации, постановления судов кассационных и апелляционных инстанций; решения судов первой инстанции.

**Научная новизна** исследования заключается в том, что настоящая диссертационная работа является одним из первых системных исследований принципов разумности и добросовестности в отдельной сфере гражданского оборота, а именно, в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества, в котором разработаны существенные признаки принципов разумности и добросовестности и выявлены особенности их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества, а также сформулированы практико-ориентированные рекомендации, направленные на повышение эффективности их реализации.

Разработаны определения принципов разумности и добросовестности разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Сформулировано понятие действительного возмездного характера сделки.

Доказана взаимная связь между назначением сторонами договора разумной цены и согласованностью правовой формы и экономического содержания сделки.

Предложено усовершенствовать правовое регулирование предоставления сведений из ЕГРН с целью обеспечения открытости доступа к информации об объектах недвижимости, выставленных на продажу.

Обоснована целесообразность законодательной защиты права собственности лиц, получивших недвижимое имущество безвозмездно от добросовестных приобретателей.

Аргументировано, что обмен товарами по договору мены недвижимого имущества следует считать не отвечающим критериям разумности и

добросовестности при наличии разницы в рыночной стоимости обмениваемых товаров более чем в два раза.

Научная новизна раскрывается в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

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 (С. 22-35).

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 (С. 41-45; 50-54).

3) Сформулировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность 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 (С. 45-50; 112-115).

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 (С. 75-78).

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 (С. 89-96; 200-204).

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 (С. 120-125).

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 (С. 129-133).

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 (С. 139-142).

**Теоретическая значимость работы** заключается в исследовании и 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.

**Практическая значимость работы** заключается в том, что ее 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. Материалы исследования могут быть использованы высшими учебными заведениями в преподавании 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, а также в деятельности юридических лиц, осуществляющих сделки по приобретению недвижимого имущества, и физических лиц, выполняющих функции агентов по недвижимости.

**Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования.** Обоснованность и достоверность результатов подтверждается использованием современной научной методологии; изучением диссертаций и других научных работ 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 в совокупности и взаимном соотношении с научной доктриной по теме исследования; научной аргументированностью изложенного материала.

Основные положения, выводы и результаты исследования докладывались и получили одобрение на научных и 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.); на II Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева «Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд.» (Москва, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2 декабря 2022 г.); на Международной научно-практической студенческой конференции «Актуальные проблемы частного права» (Москва, Российский государственный университет правосудия, 8 декабря 2022 г.); на XXIII Международной научной конференции «Муромцевские чтения» по теме «Юридическая ответственность: современные проблемы теории и практики» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 12 апреля 2023 г.); на VI Всероссийской студенческой научно-практической конференции «Молодежный научный потенциал

в юриспруденции XXI века: от теории к практике» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 19 октября 2023 г.).

Материалы диссертации использовались при выполнении научно-исследовательской работы на тему «Правовое обеспечение законных прав и интересов граждан Российской Федерации при использовании информационных и цифровых технологий в киберпространстве» (Государственное задание, приказ Финуниверситета от 26.04.2023 № 1174/о).

Актуальные и значимые положения диссертации используются в практической деятельности Общества с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «Содействие» (далее – Общество), в частности, в его деятельности применяются разработанные в диссертации подходы к реализации принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях. Выработанные в процессе исследования способы выявления неразумного и недобросовестного поведения различных субъектов гражданского оборота успешно используются Обществом для предотвращения негативных последствий, а также в целях защиты собственных законных интересов и прав клиентов. Эффективность проверки приобретаемых объектов недвижимости возросла, что привело к снижению правовых рисков.

Материалы диссертации используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в учебном процессе в преподавании учебных дисциплин «Жилищное право», «Договорное право».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

**Публикации.** Основные положения и результаты исследования отражены в 11 работах общим объемом 6,62 п.л. (весь объем – авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

**Структура и объем диссертации.** Материал изложен в соответствии с поставленной целью, задачами, объектом и предметом исследования.

Диссертация состоит из введения; трех глав; заключения; списка литературы, состоящего из 202 наименований; одного приложения. Текст диссертации изложен на 204 страницах.

## **II Основное содержание работы**

**Первая глава** «Принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права» содержит три параграфа. В **первом параграфе** первой главы «Понимание и правовая сущность принципа разумности в российском гражданском праве» делаются выводы о том, что разумность может как играть роль общеправового подхода, так и иметь вспомогательный характер по отношению к принципу добросовестности.

Обоснованно отмечено, что разумность используется с целью оценки поведения субъектов гражданских правоотношений на предмет их непротиворечивости, соответствия устоявшимся практикам делового оборота, согласованности правовой и экономической составляющей сделки, соблюдения прав и законных интересов различных участников гражданских правоотношений. Отмечается определенная взаимосвязь разумности с согласованностью правовой и экономической составляющей сделки, и подчеркивается, что разумным следует считать такое поведение, при котором учитываются интересы всех ее сторон, правовая и экономическая составляющие не находятся в очевидном противоречии, реальные намерения сторон существенным образом не отличаются от декларируемых, а из известных суду обстоятельств никоим образом не явствует то, что сделка совершалась с целью обойти действие норм закона или нанести ущерб законным интересам других лиц.

Сделан вывод о том, что создавать общее определение понятия разумности для всей науки гражданского права нецелесообразно, а вот заниматься формулировкой определений, раскрывающих применение разумности в отдельных аспектах или категориях гражданских правоотношений, – вполне обоснованно. Разработано авторское определение принципа разумности в общественных отношениях по приобретению недвижимости в собственность. Обоснованы

выводы, касающиеся основной специфической черты гражданских правоотношений, связанных с переходом права собственности на недвижимость, – государственной регистрации. Помимо этого, в общих чертах указываются необходимые меры, которые должны предпринять стороны при заключении договора, предусматривающего приобретение недвижимости какой-либо из сторон, отмечена необходимость учитывать и проверять наличие прав и способностей лиц осуществлять распоряжение отчуждаемым недвижимым имуществом.

Во **втором параграфе** первой главы «Понимание и правовая сущность принципа добросовестности в российском гражданском праве» выявлена многоаспектность правового понятия добросовестности. Отмечено, что к числу различных аспектов применения принципа добросовестности можно отнести и презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений, и запрет на злоупотребление правом, и раскрытие ряда других значимых правовых норм (например, норм о приобретательной давности и виндикации) через понятие добросовестности, а оценочный характер понятия не дает возможности дать единое определение добросовестности в гражданском праве и не сможет послужить органичному применению принципа. Несмотря на это, выявлены ключевые особенности, связанные с реализацией принципа добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в связи с совершением сделок по переходу права собственности на объекты недвижимости, и на их основе разработано авторское определение, раскрывающее особенности применения принципа добросовестности в гражданских правоотношениях, связанных с приобретением недвижимости.

Также в параграфе исследуются доктринальные источники и судебная практика, демонстрирующая характерные черты, присущие правоотношениям, включающим в себя государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество и получение информации о предмете сделки. Отмечены специфические особенности реализации принципа добросовестности в общественных отношениях, проистекающих из совершения сделок с недвижимостью, а также рассматривается понятие добросовестного

приобретателя в контексте реализации участниками гражданского оборота процедур должной осмотрительности.

В **третьем параграфе** первой главы «Принципы разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах» произведено соотношение использования оценочных категорий разумности и добросовестности в различных правовых системах. Обосновано, что правовая категория добросовестности в большей степени присуща континентальным правовым системам, нежели правовым системам общего права, однако отмечается, что в настоящее время принцип добросовестности начинает активнее применяться во многих странах общего права, как это происходит, например, в Канаде и Южно-Африканской Республике. Автор связывает рост популярности данного гражданско-правового принципа с ростом многообразия гражданских правоотношений при относительном дефиците регулирующих норм, потребностью в гибкости при правоприменении.

На основе доктринальных позиций зарубежных ученых сделан вывод, что добросовестность можно рассматривать как «общее правило», и что данный взгляд является очень актуальным для российской правовой системы. Выявлено, что оценочные категории разумности и добросовестности направлены на компенсацию дефицита казуального правового регулирования, в правовых системах, где доминирующим источником права является закон. Отмечено, что прецедентное право имеет меньшую потребность в использовании оценочных категорий, однако его регулирующий потенциал при разрешении различных спорных ситуаций отнюдь не безграничен, что также обуславливает возникновение запроса на использование оценочных категорий в странах общего права.

По итогам первой главы делаются выводы о том, что разумность и добросовестность являются оценочными категориями, дальнейшее развитие которых лежит в плоскости детальной разработки доктрины и судебной практики, а не создания строгих формально-определенных правовых норм. Именно необходимость гибкого регулирования гражданских правоотношений с учетом обстоятельств конкретных споров делает их востребованными, и это делает нежелательной фиксацию смысла и понимания правовых категорий разумности и

добросовестности. Исходя из данных предпосылок разрабатываются авторские определения, данные в первом и втором параграфе первой главы.

**Вторая глава** «Реализация принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» содержит три параграфа. В **первом параграфе** второй главы «Особенности применения принципа разумности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» исследуются вопросы, связанные с реализацией принципа разумности, и подтверждаются сделанные ранее выводы о том, что понятие разумности может носить как общеправовой, так и вспомогательный (в контексте совместного применения с понятием добросовестности) характер.

Делаются выводы о том, что судебная практика, в которой осуществляется применение понятия разумности, значительно менее обширна, чем судебная практика, в которой применяются нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащие понятие добросовестности. Отмечается, что при рассмотрении споров, в которых действия сторон договора были явно отклоняющимися от ожидаемых стандартов поведения, вполне уместно применять принцип разумности, не ограничиваясь применением одного лишь принципа добросовестности, поскольку в противном случае данный принцип лишается самостоятельного смыслового наполнения.

Выявлено, что должная осмотрительность тесно связана с разумностью, и обосновано наличие взаимной связи между разумной ценой и целеполаганием, неправомерной заинтересованностью сторон гражданских правоотношений в нанесении ущерба правам и законным интересам других лиц. Обосновано, что разумность цены, то есть такие ее значения, которые не сильно отличаются от средних для определенного товара в определенном месте и сегменте рыночных отношений, является весьма информативным индикатором того, что использованная сторонами договорная конструкция, правовая составляющая сделки, не находится в явном противоречии с ее экономической составляющей и реальными целями.

Помимо этого, на основе ссылок на существующую практику судов различных инстанций, а также на акты Конституционного Суда Российской Федерации (которые приведены во втором параграфе первой главы и втором параграфе второй главы данной работы), сформулирована позиция относительно обращения к ЕГРН и его роли в рассматриваемых общественных отношениях. Делаются выводы о том, что разумным следует считать лишь правомерное и добросовестное поведение, целью которого не является нарушение прав и законных интересов других лиц.

Во **втором параграфе** второй главы «Специфика реализации принципа добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» раскрывается ряд проблемных моментов, связанных с реализацией должной осмотрительности в современных условиях, на основании чего сделаны выводы о необходимости разработки предложения по совершенствованию правового регулирования доступа информации, содержащейся в ЕГРН, в целях защиты прав и законных интересов граждан при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, и разработан проект, предусматривающий внесение соответствующих изменений в законодательство.

Отмечено, что добросовестность приобретения не требует доказательств добросовестности от приобретателя. Напротив, доказательств требуют суждения о недобросовестности лица, чье право надлежащим образом зарегистрировано в ЕГРН. Сделано заключение о том, что понятие недобросовестности намного шире понятия мошенничества. Резюмируется, что добросовестность, как общее правило реализации гражданских правоотношений, одновременно и предполагается, и является необходимой для судебной защиты права, и первостепенной задачей суда представляется недопущение извлечения выгоды кем-либо из участников правоотношений из противоправных и/или недобросовестных действий.

Обосновано, что действительность и соразмерность встречного представления по договору, предметом которого является переход права собственности на недвижимое имущество, является признаком разумности и добросовестности поведения сторон. Выявлено, что нарушение действительности

и соразмерности встречного представления по договору является признаком намерения нарушить права или законные интересы других лиц кем-либо из сторон правоотношений по переходу права собственности на объект (объекты) недвижимости, и что оно означает, что одна из сторон получает в результате перехода права собственности не обоснованную объективными обстоятельствами выгоду. Отмечено, что недействительность и несоразмерность встречного представления по договору о приобретении недвижимого имущества, может быть следствием неисполнения взятых на себя обязательств. В этом случае недобросовестность может заключаться в искажении фактов таким образом, чтобы неисполнение обязательств не было выявлено.

**Третий параграф** второй главы «Недобросовестное и неразумное поведение как предмет доказывания при рассмотрении споров, вытекающих из договоров купли-продажи недвижимого имущества» посвящен рассмотрению недобросовестности и неразумности участников гражданского оборота как предмета доказывания в суде и содержит вывод о том, что понятие добросовестности носит характер правовой презумпции. Выявлены признаки недобросовестности приобретения, к числу которых отнесены: мошенничество или неосновательное обогащение; обман или введение 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 встречного представления или притворность сделки; изменение условий сделки в одностороннем порядке.

Отмечено, что понятия неразумности и недобросовестности значительно шире понятия мошенничества и отнюдь не тождественны понятию попытки нарушения закона. Выявлено, что в общем виде требование, вытекающее из понятия действительного возмездного характера сделки, можно раскрыть следующим образом: встречное представление должно совершаться в действительности, также как переход права собственности должен происходить в самом деле; при этом встречное представление должно быть соразмерным рыночной стоимости передаваемого имущества.

Сделаны выводы относительно направленности презумпции добросовестности на защиту прав и законных интересов участников гражданского оборота от заведомо неправомерных, неразумных и недобросовестных обвинений в нарушении закона, прав и законных интересов других участников гражданского оборота. Выявлено, что наличие такой презумпции обуславливает необходимость разграничения ситуаций, когда она действует, а когда – следует сделать вывод о недобросовестном и неразумном поведении стороны ввиду наличия явных признаков, свидетельствующих об этом, например, несоответствии формы сделки ее содержанию, фиктивности сделки, обмана, неисполнения обязательств и иных признаков, упомянутых в работе.

Предложено дополнить нормы, регулирующие истребование недвижимого имущества у добросовестного приобретателя, нормами об истребовании недвижимого имущества у лица, которое получило его безвозмездно от добросовестного приобретателя. Предложено установить для такого лица тот же объем защиты права собственности на объект недвижимости, что и для добросовестного приобретателя в том случае, если добросовестный приобретатель являлся собственником в течение не менее чем трех лет. Данное предложение основано на той предпосылке, что право добросовестного приобретателя дарить недвижимое имущество другим лицам не должно никоим образом ограничиваться. В то же время, предлагается установить трехлетний срок в целях снижения риска возникновения ситуаций, в ходе которых недобросовестные лица целенаправленно создают множество договорных отношений по отчуждению имущества.

**Третья глава** «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении иных договоров, направленных на приобретение недвижимого имущества» содержит два параграфа. В первом параграфе третьей главы «Особенности реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок» рассмотрены различные договоры, предусматривающие необходимость волеизъявления всех сторон, участвующих в договорных отношениях, такие как договор мены недвижимого имущества,

аренды недвижимости с последующим выкупом, ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество.

Сделан вывод о том, что характерной чертой договора мены является его схожесть с договором купли-продажи, вследствие чего проблематика сделок по обмену объектов недвижимости схожа с таковой у сделок по купле-продаже. Отмечено, что, в первую очередь, встречное представление должно быть реальным и обоюдным. Обосновано, что значимым признаком недобросовестности и/или неразумности при обмене недвижимого имущества является неравноценность реально обмениваемого имущества с учетом доплаты (если она производится) более чем в два раза. Выявлено, что среди признаков разумности и добросовестности поведения сторон по договору мены недвижимого имущества главную роль играют реальность и адекватный характер встречного представления, реальность и соответствующий избранной правовой форме характер самой сделки.

На основе судебной практики сформулировано предложение, актуальное как для научной доктрины, так и для правоприменения, о том, что поведение сторон, совершающих обмен недвижимости, следует считать не соответствующим требованиям разумности и добросовестности в том случае, если рыночная стоимость обмениваемых объектов недвижимости различается более чем в два раза, и разница в рыночной стоимости предметов, передаваемых в рамках встречных представлений, в ходе отношений по договору мены никак не компенсирована до уровня, отличного менее чем в два раза.

Обосновано, что как договор аренды недвижимости с последующим выкупом, так и договор ренты или пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является недвижимое имущество, несут в себе риски, связанные с неисполнением обязательств сторонами. Именно в таком контексте следует рассматривать разумность и добросовестность поведения сторон в данных договорных отношениях. Выявлено, что разумное и добросовестное поведение также подразумевает под собой наличие документальных свидетельств исполнения (либо неисполнения) обязательств.

Во **втором параграфе** третьей главы «Применение принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность

на основании договора дарения» рассмотрена реализация принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров дарения недвижимого имущества, и сделаны выводы о том, что соблюдение требований разумности и добросовестности в общественных отношениях, связанных с дарением недвижимого имущества, подразумевает под собой, в первую очередь, использование правовой конструкции договора дарения по тому назначению, для реализации которого она была введена в Гражданский кодекс Российской Федерации законодателем.

Выявлено, что добросовестный приобретатель не должен совершать дарение в целях нанесения вреда правам и законным интересам третьих лиц, и что дарение, соответствующее требованиям разумности и добросовестности, должно осуществляться добровольно и без цели получить какую-либо имущественную выгоду взамен передачи недвижимого имущества. В ходе данной работы отстаивается положение о том, что соблюдение действительного возмездного характера сделки представляет значительную важность при оценке поведения сторон договоров о приобретении недвижимого имущества на предмет соответствия требованиям разумности и добросовестности, однако в параграфе, посвященном исследованию применения данных принципов в общественных отношениях, связанных с дарением недвижимого имущества, выявлено, что для дарения играет более значительную роль соответствие правовой сущности сделки ее действительному содержанию и назначению, отсутствие намерения сторон обойти требования существующего законодательства или получить неправомерную выгоду.

### **III Заключение**

Поставленная цель в ходе исследования достигнута, намеченные задачи выполнены. По итогам диссертационного исследования сформулированы теоретические положения и практические рекомендации, связанные с реализацией принципа разумности и добросовестности в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества. Разработаны новые теоретические

понятия, сформулированы предложения по совершенствованию правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, возникающих в ходе заключения договоров о приобретении недвижимого имущества.

#### **IV Список работ, опубликованных по теме диссертации**

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,  
определенных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Абросимов, А.В. Роль и значение принципа добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Пробелы в российском законодательстве. – 2022. – № 5. – С. 305-310. – ISSN 2072-3164.
2. Абросимов, А.В. Принцип добросовестности в российском гражданском праве и зарубежных правовых системах / А.В. Абросимов // Legal Bulletin. – 2022. – № 4. Том 7. – С. 90-98. – ISSN 2658-5448. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-dobrosovestnosti-v-rossiyskom-grazhdanskom-prave-i-zarubezhnyh-pravovyh-sistemah> (дата обращения: 20.01.2025).
3. Абросимов, А.В. К вопросу о принципе добросовестности в материальном и процессуальном праве / А.В. Абросимов // Общество и право. – 2023. – № 3 (85). – С. 140-143. – ISSN 1727-4125.
4. Абросимов, А.В. Разумность как понятие, принцип и оценочная категория российского гражданского права / А.В. Абросимов // Право и экономика. – 2023. – № 3 (421). – С. 11-14. – ISSN 0869-7671.
5. Абросимов, А.В. К вопросу о критериях разумности и добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Гражданское право. – 2023. – № 4. – С. 26-28. – ISSN 2070-2140.
6. Абросимов, А.В. Применение принципа добросовестности в договорах мены недвижимого имущества / А.В. Абросимов // Юридический мир. – 2023. – № 8. – С. 25-28. – ISSN 1811-1475.

7. Абросимов, А.В. К вопросу о соотношении гражданско-правового принципа добросовестности и норм о преюдиции / А.В. Абросимов // Мировой судья. – 2023. – № 9. – С. 20-24. – ISSN 2072-4152.

8. Абросимов, А.В. Роль и применение оценочной категории разумности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Юрист. – 2023. – № 11. – С. 32-36. – ISSN 1812-3929.

9. Абросимов, А.В. Применение принципа добросовестности при оценке сделок в рамках банкротства / А.В. Абросимов // Российский судья. – 2023. – № 12. – С. 15-19. – ISSN 1812-3791.

10. Абросимов, А.В. Некоторые аспекты применения гражданско-правового принципа добросовестности при определении приобретательной давности / А.В. Абросимов // Вестник Российской Правовой Академии. – 2024. – № 1. – С. 117-124. – ISSN 2072-9936.

11. Абросимов, А.В. Особенности применения принципа добросовестности в российском гражданском праве / А.В. Абросимов // Адвокатская практика. – 2024. – № 2. – С. 2-7. – ISSN 1999-4826.