

ОТЗЫВ

на диссертацию на соискание учёной степени кандидата наук
Абросимова Антона Вячеславовича
по теме: «Реализация принципов разумности и добросовестности при
заключении договоров о приобретении недвижимого имущества»
доктора юридических наук, доцента
Сиземовой Ольги Борисовны,
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 ученой
степени кандидата наук к публичному рассмотрению и защите по научной
специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки
(юридические науки).

Содержание диссертации соответствует пункту 3. «Принципы
правового регулирования и правореализации» и пункту 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).

Полагаю возможным допустить соискателя ученой степени
кандидата наук к защите диссертации, что обосновывается следующим:

1) Соискатель Абросимов А.В. представил авторские
теоретические положения, направленные на обеспечение реализации

принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества, обладающие научной новизной. В частности, диссертантом предпринята попытка сформулировать авторское определение понятиям «разумность» и «добросовестность», исходя из анализа реализации указанных требований (принципов) в договорных отношениях, возникающих в процессе перехода прав на недвижимое имущество. Установлены элементы реализации принципа разумности в договорных отношениях в сфере оборота недвижимости, включая разумность условий, в том числе цены. Предложенные автором нормы по совершенствованию действующего российского законодательства, а также рекомендации по совершенствованию правоприменительной практики позволят решить актуальную научную задачу, имеющую важное социально-экономическое и правовое значение, поскольку направлены на обеспечение баланса интересов лиц, участвующих в договорных отношениях, направленных на регулирование оборота недвижимого имущества, в основе которого не только на формальный, но и содержательный подход.

Актуальность темы диссертации обусловлена нарастанием проблем в сфере оборота недвижимого имущества в России, в том числе увеличением числа недобросовестных практик и мошеннических схем, наличием пробелов в системе противодействия противоправному поведению договаривающихся сторон. Указанные процессы содержат риски нарушения стабильности гражданского оборота, создания угрозы развитию предпринимательства, снижения эффективности государственной жилищной политики в России.

2) Соискатель ученой степени Абросимов А.В. ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

- дано авторское определение разумности в договорных отношениях, возникающих в сфере оборота недвижимого имущества,

включая требования о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки, а также принятия надлежащих мер по получению юридически значимой информации об объекте недвижимости, сведений, влияющих на право и способность собственника по своему усмотрению отчуждать недвижимое имущество (С. 22-35);

- предложены критерии добросовестного поведения контрагентов в договорных отношениях в сфере оборота недвижимости, в том числе отсутствие признаков обмана или попытки ввести в заблуждение относительно значимой информации о являющемся предметом сделки объекте недвижимости, либо доказательств наличия намерений иным образом нарушить права и законные интересы третьих лиц (С. 41-45; 50-54);

- уточнены признаки недобросовестности приобретателя недвижимого имущества, а именно: наличие обмана или введения в заблуждение; аффилированность с лицами, незаконность действий которых в рамках цепочки сделок с объектом недвижимого имущества доказана; направленные на нанесение ущерба правам и законным интересам других лиц действия; фиктивность или многократная несоразмерность встречного представления; притворность сделки (С. 120-125).

3) диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует установленным требованиям, касающимся логического построения работы и ее внутреннего единства. Автором в первой главе проведен анализ подходов к понятию разумности и добросовестности с общефилософских и правовых позиций, сложившихся в доктрине и судебной практике России и зарубежных стран континентального, общего и обычного права, а также в актах международного права. Диссертантом сделаны выводы о самостоятельности и

взаимосвязанности указанных понятий, а также их связанности с иными принципами/требованиями, включая требования честного ведения дел, законности, справедливости и др. в договорных отношениях. Во второй главе исследуются вопросы применения принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи, в частности, автор уделяет значительное внимание разумности цены и разумному сроку исполнения обязательств продавцом и покупателем, делает выводы о том, что в целях защиты прав и законных интересов граждан при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества необходимо обеспечить доступ к содержащейся в ЕГРН полной информации о приобретаемом объекте. В третьей главе исследованы особенности приобретения недвижимого имущества по договорам мены, аренды с правом выкупа недвижимого имущества, ренты и пожизненного содержания с иждивением, определена специфика признаков разумности и добросовестности поведения сторон в данных отношениях, даны предложения по совершенствованию правового регулирования и правоприменения.

В диссертации Абросимова А.В. использован корректный научный инструментарий, позволяющий детально проанализировать обширный перечень рассматриваемых вопросов.

4) обоснованность положений и выводов, полученных соискателем Абросимовым А.В. подтверждается применением в процессе научного анализа темы исследования комплекса научных методов: общенаучных, частно-научных и специально-юридических. В частности, общенаучные методы применялись в исследовании подходов к понятиям добросовестность и разумность; частнонаучные методы использовались диссертантом при выявлении общих подходов к содержанию добросовестности и разумности в процессе заключения и исполнения

договоров; к специально-юридическим методам автор обращался при сравнении реализации принципов разумности и добросовестности в доктринах, законодательстве и правоприменении различных стран, при составлении практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательного регулирования доступа к официальной информации об объектах недвижимости и др.

Полученные Абросимовым А.В. выводы и результаты достоверны, что подтверждается их апробацией, использованием широкой эмпирической и теоретической базы исследования, включающей труды российских и зарубежных ученых, российские нормативно-правовые акты по теме исследования, а также материалы правоприменительной практики в России.

Основные положения исследования были отражены в докладах на проводимых вузами города Москвы международных и всероссийских научных и научно-практических мероприятиях: конференциях, форумах, круглых столах и др.

5) результаты диссертации Абросимова А.В. имеют практическую значимость, могут быть использованы в практической деятельности для повышения эффективности работы федеральных органов исполнительной власти, юридических и физических лиц при подготовке внутренних документов с целью минимизации рисков реализации недобросовестного и неразумного поведения участников договорных отношений в сфере оборота недвижимого имущества, а также при подготовке процессуальных документов в спорах о защите прав добросовестных приобретателей и собственников недвижимости. Материалы диссертации Абросимова А.В. могут быть использованы в процессе преподавания учебных дисциплин «Гражданское право», «Жилищное право», «Сделки с недвижимым имуществом» в вузах страны. Предложения диссертанта по совершенствованию действующего законодательства могут быть

включены в состав предложений законодательной инициативы (проекты федеральных законов), учтены Верховным Судом Российской Федерации в актах толкования. Результаты проведенного Абросимовым А.В. исследования будут полезны и при проведении дальнейших научных исследований в сфере жилищных отношений, договорных отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества.

б) сведения о личном вкладе Абросимова А.В. в юридическую науку отражены в диссертации и выражаются в формулировании темы, постановке цели и задач диссертационного исследования, его предмета и объекта, анализе и обобщении эмпирического и теоретического материала по теме исследования, формулировании положений, выносимых на защиту, научных результатов диссертации и их апробации (внедрении), в том числе на международных и всероссийских научно-практических конференциях.

Личный вклад Абросимова А.В. продемонстрирован также в следующем:

- подходы к реализации принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях применяются в деятельности Общества с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «Содействие» в частности, при подготовке внутренней документации и процессуальных документов, что привело к снижению правовых рисков;

- результаты диссертационного исследования 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 Финансового университета при Правительстве РФ);

- материалы диссертации используются в процессе преподавания учебных дисциплин «Жилищное право», «Договорное право» Кафедрой

правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета при Правительстве РФ.

7) все 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 Абросимова А.В. опубликованы в одиннадцати статьях в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России, общим объемом 6,62 п.л.

9) соискатель ученой степени Абросимов А.В. в ходе работы над диссертацией показал необходимые системные теоретические знания по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки), владение научной юридической терминологией, методологией, навыки самостоятельной научно-исследовательской деятельности, умение системно, логически и аргументированно излагать материал, проявил научный интерес к тематике.

Соискателем Абросимовым А.В.:

- корректно сформулированы цель и задачи исследования с учетом актуальности избранной для изучения правовой проблематики реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях при приобретении недвижимого имущества;

- определена для исследования нормативная база, включающая Конституцию РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» и другие правовые акты;

- исследована эмпирическая база, включающая статистические данные министерств и ведомств, судебную и иную правоприменительную практику по вопросам реализации принципов гражданского права в

договорных отношениях, связанных с переходом прав на недвижимое имущество;

- изучена теоретическая база - труды российских и зарубежных ученых, посвященные вопросам реализации правовых принципов, в том числе принципов разумности и добросовестности, проблемам развития института вещных прав, договорных отношений и др.

Вместе с тем, некоторые выводы и предложения диссертанта требуют уточнения и разъяснения в процессе защиты, а именно:

- в автореферате и диссертации приводится словосочетание “встречное представление” (стр. 46, 49, 104 и др. диссертации; стр. 20, 21, 22 и др. автореферата), однако юридической науке, гражданскому законодательству (напр., п. 1 ст. 328 ГК РФ), судебной практике известно “предоставление встречного исполнения”, “встречное предоставление”. Диссертантом вкладывается в предложенное им словосочетание некое новое значение?

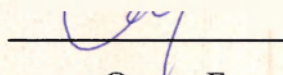
- в гражданском законодательстве (напр., п.2. ст. 6 ГК РФ) упоминается и учеными-юристами исследуется во взаимосвязи триада принципов (требований), а именно разумность, добросовестность и справедливость, что отмечено автором в диссертации (стр. 21 и др.¹). В связи с этим автору предлагается обосновать выбор принципов (разумности и добросовестности) с точки зрения их реализации в складывающихся в сфере недвижимости договорных отношениях.

Указанные замечания носят рекомендательный характер и не влияют на общую положительную оценку выполненной соискателем Абросимовым А.В. работы.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при

¹ См., напр., Комиссарова Е.Г., Кузнецова О.А. Требования добросовестности, разумности и справедливости как гражданско-правовые аксиомы // EX JURE. 2023. № 3. С. 84-98.

заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует заявленной научной специальности 5.1.3, установленным критериям и требованиям, предъявляемым к квалификационным работам данного уровня, а ее автор – Абросимов А.В. может быть допущен к публичному рассмотрению и защите результатов проведенного им исследования.



Сиземова Ольга Борисовна

доктор юридических наук, доцент

18 апреля 2025 г.



Дата
оформления
г.

С
И
С

С
И
С