

В диссертационный совет Д 505.001.112
при Федеральном государственном
бюджетном образовательном учреждении
высшего образования
«Финансовый университет при
Правительстве Российской Федерации»

ОТЗЫВ

**на автореферат диссертации Абросимова Антона Вячеславовича
на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при
заключении договоров о приобретении недвижимого имущества»,**

**представленной на соискание учёной степени
кандидата юридических наук по специальности
5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки**

Диссертационная работа А. В. Абросимова посвящена рассмотрению реализации принципов разумности и добросовестности в механизме регулирования общественных отношений, связанных с приобретением недвижимого имущества. В связи с широкой распространенностью сделок купли-продажи, мены, дарения недвижимости, ренты, выступающих основаниями приобретения права собственности на недвижимое имущество, актуальность данной темы не вызывает сомнений.

Помимо этого, в отношениях, складывающихся в связи с приобретением недвижимости, нередки ситуации, когда какая-либо из сторон использует дозволенные законодательством правовые механизмы для злоупотребления правом. Применение понятий разумности и добросовестности как раз направлено на пресечение попыток использовать правовые нормы, а также различные формы гражданских правоотношений в целях причинения вреда другим участникам гражданского оборота. Об актуальности выбранной темы также свидетельствует и отсутствие четких

границ, в рамках которых принципы разумности и добросовестности должны применяться при оценке поведения сторон сделок по приобретению объектов недвижимости.

Работа состоит из трех глав и восьми параграфов. В каждом из структурных элементов работы, в соответствии обозначенной темой, а также целями и задачами, указанными во введении, разрешаются выявленные в процессе исследования проблемы. Структурные элементы исследования, несомненно, служат заявленной цели – формированию теоретических предложений и практических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях по приобретению недвижимости.

Теоретические предложения подразумевают под собой введение в науку гражданского права двух новых дефиниций (Положения № 1 и № 2). В Положении № 3 автором вводится понятие действительного возмездного характера сделки, иллюстрирующее императив, согласно которому действия сторон должны быть взаимовыгодными, и не должны быть направлены на извлечение выгоды исключительно одной определенной стороной.

Положение № 4 касается соотношения понятий разумности цены и рыночной стоимости, а Положения № 5, № 7 и № 8 содержат практические рекомендации, направленные на совершенствование норм, регулирующих доступ к информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, на внесение изменений в российское гражданское законодательство в части норм о виндикации недвижимого имущества и на закрепление в качестве руководящей нормы для судов положения о том, что занижение стоимости недвижимости более чем в два раза по договору мены следует считать однозначным признаком недобросовестности. В Положении № 6 автор, исходя из презумпционного, по его мнению, характера понятия добросовестного приобретателя, формулирует признаки недобросовестности приобретения.

По итогам рассмотрения указанных выше положений следует отметить следующее:

- положения отличаются полнотой и оригинальностью, обладают научной новизной;

- теоретические и практические аспекты применения принципов разумности и добросовестности рассмотрены автором в равной мере;

- предложения о введении в доктрину новых дефиниций и понятия «действительного возмездного характера» сделки представляются целесообразными и перспективными;

- законодательные нормы о государственной регистрации недвижимости действительно нуждаются в совершенствовании, и проект, предложенный А. В. Абросимовым, весьма интересен;

- подход к понятию добросовестного приобретателя как к одной из правовых презумпций отражает сущность рассматриваемого понятия, но раскрыт автором не в полной мере;

- положение о неправомерности занижения стоимости недвижимого имущества направлено на систематизацию и гармоничную унификацию судебной практики, представляя тем самым практическую ценность;

- предложение по дополнению ст. 302 ГК РФ новой нормой является адекватным и целесообразным, направлено на заполнение правового пробела.

Однако автор соотносит понятие рыночной стоимости с понятием разумной цены. Возникают вопросы относительно уместности проведения тождества между двумя понятиями, почерпнутыми из различных наук (экономики и юриспруденции). Вероятно, автору стоило бы остановиться на рассмотрении правовых категорий, и в своих выводах исходить, в первую очередь, из предпосылок российской гражданско-правовой доктрины. В то же время, наличие определенных взаимосвязей между экономическими понятиями и применением оценочных категорий права имеется, и это справедливо отмечено А. В. Абросимовым.

Стоит отметить, что наличие замечания, касающегося желательности изменения положения о правоприменительной практике по договору мены недвижимого имущества, не сказывается на общей оценке работы. Заявленная автором тема раскрыта в полной мере, а сформулированные предложения обладают научной новизной, теоретической и практической значимостью. Диссертационное исследование на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата юридических наук, а автор представленной диссертации, А. В. Абросимов, достоин присуждения ученой степени по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Доцент кафедры гражданского права и процесса
юридического факультета Института правоведения
Федерального государственного автономного
образовательного учреждения высшего образования
«Российский государственный гуманитарный университет»,
кандидат юридических наук, доцент,
Беляева Ирина Анатольевна 

17 апреля 2025 г.

[
у

[
В

по у
воп]

М

IX

Контактные данные:

Адрес: 125047, Москва, Миусская площадь, д. 6,

Телефон: +7 (916) 114-91-25

Эл. почта: albatros101@yandex.ru