

## **ОТЗЫВ**

**члена диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.112,  
д.ю.н., профессора Алексеевой Дианы Геннадьевны  
(профиль научной специальности**

**«Публично-правовые (государственно-правовые) науки (Финансовое право)  
на диссертацию**

**Абросимова Антона Вячеславовича на тему  
«Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении  
договоров о приобретении недвижимого имущества»,  
представленную на соискание учёной степени кандидата наук по  
научной специальности**

**5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки**

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 диссертации полностью соответствует следующим  
положениям: 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  
иностранном 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 учёной степени к защите  
диссертации.

Отмечаю, что:

1) Абросимов Антон Вячеславович сформулировал новые научные  
результаты, направленные на совершенствование правового регулирования



отношений, возникающих при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, а именно: выявил существенные признаки принципов разумности и добросовестности, а также особенности их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества; сформулировал практико-ориентированные рекомендации, направленные на повышение эффективности их реализации; обосновал целесообразность законодательной защиты права собственности лиц, получивших недвижимое имущество безвозмездно от добросовестных приобретателей; сформулировал теоретическое определение принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества; доказал, 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; сформулировал понятие действительного возмездного характера сделки, обосновал целесообразность совершенствования правового регулирования предоставления сведений из ЕГРН в целях обеспечения открытости доступа к информации о объектах недвижимости, выставленных на продажу.

Теоретическая значимость работы состоит в формулировании разработанных теоретических положений, позволяющих комплексно исследовать особенности реализации принципов разумности и добросовестности в правоотношениях, связанных с заключением договоров о приобретении недвижимого имущества; выявлении существенных признаков соответствующих правоотношений; определении практико-ориентированных рекомендаций, направленных на повышение эффективности реализации данных принципов в рамках заключения договоров о приобретении объектов недвижимости.

Диссертационное исследование Абросимова Антона Вячеславовича имеет практико-ориентированное значение, заключающееся в том, что



сформулированные автором выводы и предложения могут быть использованы: 1) в законотворческой деятельности при внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты о заключении договоров на приобретении объектов недвижимого имущества; 2) в деятельности судов общей юрисдикции, арбитражных судов, юридических служб государственных органов и органов местного самоуправления, коммерческих организаций в соответствующей области; 3) в деятельности юридических и физических лиц, заключающих сделки по приобретению недвижимого имущества; 4) в образовательном процессе при преподавании таких учебных 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 смежных дисциплин.

2) Соискатель ученой степени Абросимов Антон Вячеславович ввел в научный оборот следующие новые научные результаты:

— сформулировал на уровне преобразования (принципиально новые положения по отношению к существующим знаниям о правовом регулировании сделок по приобретению недвижимого имущества) определение принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества;

— теоретически обосновал и сформулировал определение действительного возмездного характера сделки;

— в рамках конкретизации (детализируются известные в науке теоретические положения) обосновал, что действительный возмездный характер сделки целесообразно рассматривать как один из значимых признаков добросовестного поведения сторон договоров купли-продажи и мены, а также иных договоров, связанных с приобретением недвижимого имущества;



— также в рамках конкретизации выявил, что правовая оценка поведения сторон на предмет соблюдения действительного возмездного характера сделки должна основываться не на декларируемой сторонами, а на действительном, доказанном в рамках судебного разбирательства, размере исполнения обязательств;

— установил на уровне конкретизации взаимосвязь разумности цены договора о приобретении недвижимого имущества с рыночной стоимостью предмета договора и целеполаганием;

— теоретически обосновал необходимость в целях более полной реализации принципов разумности и добросовестности расширения доступа к информации о собственниках недвижимости посредством открытости сведений о собственнике объекта недвижимости для неопределенного круга лиц (при условии соответствующих запретов со стороны собственника);

— предложил на законодательном уровне закрепить правило о том, что недвижимое имущество, которое было безвозмездно приобретено от добросовестного приобретателя, владевшего им не менее трех лет, может быть истребовано лишь в определенных конкретных случаях.

3) Диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством изложения материала, логическим построением исследования от общего (принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права) к частному (недобросовестное и неразумное поведение как предмет доказывания при рассмотрении споров, вытекающих из договоров купли-продажи недвижимого имущества).

Сформулированные Абросимовым Антоном Вячеславовичем теоретические положения послужили научной базой для формирования практико-ориентированных предложений по совершенствованию



действующего законодательства о приобретении недвижимого имущества.

Научная позиция автора изложена системно, логично, последовательно, подтверждена необходимыми теоретическими исследованиями, базируется на проведенном анализе нормативных правовых актов, обосновывается и аргументировано доказывается.

4) Обоснованность положений и выводов диссертационного исследования Абросимова Антона Вячеславовича по теме «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждается следующими аргументами: использованием системных и структурированных научных представлений соискателя в области гражданско-правового регулирования отношений, связанных с приобретением недвижимого имущества; сопоставимостью выводов, сформулированных автором, и выводами, ранее полученными учеными и экспертами в области гражданского и предпринимательского права, включая классиков отечественной правовой науки; использованием общефилософских (метафизика, диалектика и др.); общенаучных методов исследования (анализ, синтез, индукция, дедукция и иных); а также специально-юридических методов (сравнительно-правового, формально-юридического, технико-юридического и иных).

Достоверность полученных Абросимовым Антоном Вячеславовичем результатов обусловлена использованием в диссертации теоретических положений в области гражданского и предпринимательского права, анализом значительного перечня российских, международных и зарубежных нормативных правовых актов, материалов правоприменительной и судебной практики, научной и монографической литературы, статистических и аналитических материалов, источников на иностранном языке, материалов судебной практики, диссертационных исследований по смежным тематикам (библиографический список автора насчитывает 202 позиции).



5) Результаты диссертации Абросимова Антона Вячеславовича освещены, а также прошли апробацию на многочисленных научных и научно-практических конференциях в рамках выступлений и докладов по тематике исследования.

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», в частности, в его деятельности применяются разработанные в диссертации подходы к реализации принципов разумности и добросовестности в гражданских правоотношениях.

Кроме того, материалы исследования использованы кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета при Правительстве Российской Федерации в преподавании учебных дисциплин «Жилищное право» и «Договорное право».

6) Диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова Антона Вячеславовича в науку, который выразился в формулировании темы, постановке цели и задач, выборе предмета исследования, анализе и обобщении информации по теме диссертации, планировании и анализе полученных экспериментальных (опытных) результатов, их статистической обработке, а также апробации (внедрении) результатов диссертации.

Высокая роль соискателя в целеполагании проведенного исследования дополняется непосредственным участием соискателя в получении исходных данных; непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования; обработке и интерпретации полученных данных и



публикации основных результатов научного исследования по выполненной работе.

7) Все материалы или отдельные результаты, заимствованные Абросимовым Антоном Вячеславовичем из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащими образом с указанием источника заимствования.

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

9) Соискатель ученой степени Абросимов Антон Вячеславович в ходе работы над диссертацией и подготовки к публичной защите показал себя как молодой ученый, обладающий аналитическим умом и способностями к проведению научных исследований, владеющий общими теоретическими знаниями по гражданскому и предпринимательскому праву; овладел принципами, логикой и методологией научного познания; навыками анализа правовой информации, и практическими умениями формулировать и доказывать теоретические положения, обосновывать и излагать проекты изменений к существующим нормативным правовым актам; доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач в области гражданского и предпринимательского права; проявил необходимые системные общие теоретические знания по научной специальности 5.1.3.

Классификационные способности соискателя к самостоятельной научной деятельности подтверждают следующие факторы:

— демонстрация высоких познаний в области гражданского и предпринимательского права, умение выявить актуальные проблемы правоприменения;



— владение соискателем системными теоретическими знаниями по специальности 5.1.3., обусловившими возможность постановки и достижения целей и задач исследования в области заключения договоров о приобретении недвижимого имущества;

— умение грамотно интерпретировать полученные результаты при применении общенаучных теоретических и частно-научных методов исследования;

— умение проводить глубокий правовой анализ действующего законодательства и практики его применения, выявлять тенденции актуальных правовых подходов по тематике исследования;

— умение системно излагать, обосновывать, доказывать положения, выносимые на защиту, иные выводы и предложения.

Вместе с тем, имеют место выводы и суждения, требующие дополнительных разъяснений, которые соискателю предлагается дать на защите, в частности:

1) В чем состоит целесообразность «обособления» принципов разумности и добросовестности от общепринятых в гражданском праве именно при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества? Выявлены ли, по мнению автора, при заключении соответствующих договоров обстоятельства или факторы, делающие такую «автономизацию» обоснованной?

2) В отношении финансовых организаций Банк России в настоящее время осуществляет выявление недобросовестных практик среди участников рынка, классифицирует их по различным основаниям и обеспечивает возможность ознакомления с такими практиками неограниченного круга лиц (посредством публикации на своем официальном сайте). Имеется ли, по мнению автора, целесообразность ведения такой деятельности по выявлению недобросовестных практик при заключении договоров на приобретение



недвижимого имущества?

Отмеченные вопросы не снижают качество выполненной работы, носят дискуссионный характер и, возможно, станут предметом последующих научных изысканий Абросимова Антона Вячеславовича.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация по теме «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует заявленной научной специальности, установленным критериям и требованиям, предъявляемым к квалификационным работам данного уровня, и считаю, что ее автор может быть допущен к защите результатов проведенного исследования.

Алексеева Диана Геннадьевна

доктор юридических наук, профессор

«17» апреля 2025 г.

ПЕЧАТНОЕ БЮРО

17

итета  
хова  
г.