

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
Бит-Шабо Инессы Витальевны,
включённого 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 наук к публичному рассмотрению и защите по научной
специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Содержание диссертации полностью соответствует паспорту научной
специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки.

Полагаю, возможным допустить соискателя учёной степени к защите
диссертации.

Отмечаю, что соискатель учёной степени Абросимов Антон
Вячеславович предложил значимые для науки и практики научные положения о
сущностных признаках принципов разумности и добросовестности и
особенностях их реализации в правоотношениях по приобретению
недвижимого имущества, что является существенным научным достижением
для науки гражданского права.

Соискатель учёной степени Абросимов А.В. ввел в научный оборот
следующие новые научные результаты:

сформулированы определения принципа разумности в общественных
отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении
недвижимого имущества; принципа добросовестности в общественных
отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о

приобретении недвижимого имущества; действительного возмездного характера сделки;

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;

предложено сделать сведения о собственнике объекта недвижимости в ЕГРН доступными широкому кругу лиц при отсутствии запрета со стороны собственника на их публикацию;

обосновано, что бремя доказывания недобросовестности приобретателя недвижимого имущества должно возлагаться на то лицо, которое заинтересовано в этом;

предложено на законодательном уровне установить случаи, когда может быть истребовано недвижимое имущество от добросовестного приобретателя;

определены случаи, когда следует считать действия сторон недобросовестными и неразумными.

Диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством.

Обоснованность положений и выводов диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждена следующими аргументами:

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);

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);

сформулировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами (с. 45-50);

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);

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);

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);

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);

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).

Достоверность результатов проведенного исследования подтверждается использованием обширного эмпирического материала, соответствующего целям и задачам настоящего исследования, а также апробацией результатов проведенного исследования. Результаты исследования были апробированы на научных конференциях. Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Положительно оценивая диссертационное исследование, следует отметить, что в диссертационном исследовании достаточно подробно проанализированы принципы разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах. Однако, раскрывая теоретические аспекты, остались без внимания вопросы практического применения этих принципов в судебной практике различных стран.

Диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова А.В. в науку, который выразился в личном участии автора диссертации в апробации результатов исследования, подготовке основных публикаций по выполненной работе.

Все материалы или отдельные результаты, заимствованные Абросимовым А.В. из чужих текстов (работ), оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования.

Соискатель учёной степени Абросимов А.В. указал, что лично им получены следующие результаты:

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.

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.

Основные научные результаты диссертации опубликованы в рецензируемых научных изданиях в 11 работах, опубликованных в

рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Соискатель учёной степени Абросимов А.В. в ходе работы над диссертацией и её публичной защиты показал себя как целеустремленный, инициативный и ответственный исследователь. Проявил необходимые системные, общие теоретические знания по частно-правовым (цивилистическим) наукам.

Абросимов А.В. овладел принципами, логикой и методологией научного познания, продемонстрировал умение логично и аргументировано излагать материал о реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Абросимов А.В., овладев основами методологии научной деятельности, исследовательским опытом, доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности в решении новых научных задач частно-правовой (цивилистической) науки.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация соответствует заявленной научной специальности и может быть допущена к защите; соответствует установленным критериям и требованиям.

17.04.2025 г.

Бит-Шабо Инесса Витальевна
доктор юридических наук, доцент

