

## **ОТЗЫВ**

**на диссертацию на соискание учёной степени кандидата юридических наук Абросимова Антона Вячеславовича по теме «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества»**

**доктора юридических наук, профессора**

**Павликова Сергея Герасимовича,**

**включённого в списочный состав**

**диссертационного совета 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 юридических наук к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.1.3. Частно -правовые (цивилистические науки) (юридические науки).

Содержание диссертации соответствует Паспорту научной специальности 5.1.3. Частно -правовые (цивилистические науки) (юридические науки) в части 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».

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович предложил *решение актуальной научной проблемы*, а именно системного исследования принципов разумности и добросовестности в отдельной сфере гражданского оборота: в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества, выявления сущностных признаков принципов разумности и добросовестности и особенностей их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества.

2) соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович ввёл в научный оборот следующие новые научные результаты:

- *теоретические*:

1. Сформулирована авторская дефиниция 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.

2. Разработана авторское 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.

3. Сформировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерности и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами. Диссертант доказывает, 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.

4. Предложены оригинальные и актуальные теоретические выводы о взаимосвязи 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 и т.д.

*практические:*

1. 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.

2. 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 диссертант не без оснований предлагает 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.

3. Обосновано предложение по совершенствованию соответствующего законодательства: 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.

4. 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

- 3) диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством, а именно логической стройностью и единством внутреннего изложения материала, последовательностью решения проблем, обозначенных автором в качестве ключевых;
- 4) обоснованность положений и выводов диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества». Так, например, положение № 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) подтверждается следующими аргументами: анализом соответствующих доктринальных позиций (А.И. Абрамова, Н.И. Беседкина, Г.Ф. Ручкина, Н.Ю. Шеметова, нормами

законодательства (напр., ст.ст. 314 401 ГК РФ, ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), судебной практикой (Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 25 от 23 июня 2015 г и др.).

- 5) результаты диссертации Абросимова Антона Вячеславовича использовались 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. Выработанные в процессе исследования способы выявления неразумного и недобросовестного поведения различных субъектов гражданского оборота успешно используются ООО АН «Содействие» для предотвращения негативных последствий недобросовестного и неразумного поведения других участников гражданского оборота, в целях защиты собственных законных интересов, а также 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».
- 6) диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова Антона Вячеславовича в науку гражданского права, который выразился в удачной попытке системного исследования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества;
- 7) все материалы или отдельные результаты, заимствованные Абросимовым Антоном Вячеславовичем из чужих текстов (работ),

оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источника заимствования.

Соискатель учёной степени Абросимова Антона Вячеславовича указал, что лично им получены следующие результаты:

- разработаны сущностные 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.

- 8) основные научные результаты диссертации опубликованы в рецензируемых научных изданиях, а именно опубликовано 11 работ общим объемом 6,62 п.л. (весь объем авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России;
- 9) соискатель учёной степени Абросимова Антона Вячеславовича в ходе работы над диссертацией и подготовке к публичной защите показал себя как вполне сформировавшийся молодой учёный, использовавший необходимые системные общие теоретические знания по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (юридические) науки для формирования авторской перспективной концепции, вносящей определённый вклад в развитие теории гражданского права. Он продемонстрировал владение принципами, логикой и методологией научного познания, умение сжато, логично и аргументированно излагать материал, представленный в диссертации; доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности. Квалификационные способности соискателя подтверждает также умение грамотно интерпретировать полученные результаты при применении сравнительно-правового метода и иных методов исследования; логичность проведения исследования, четкость и ясность изложения его материала и т.д.

Вместе с тем, имеют место выводы и суждения, носящие спорный характер, требующие дополнительных разъяснений, которые соискателю предлагается дать на защите. Хотелось бы отметить, что в положениях, выносимых на защиту диссертант предлагает 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 одной стороны, принципиально возражать в этом случае, но, как мне представляется диссертант пытается решить сложнейшую задачу – обеспечить равную защиту двум субъектам гражданского оборота («равно пострадавшим»). Правда, здесь появляются элементы нового подхода – найти компромисс в этом процессе.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация соответствует заявленной научной специальности 5.1.3. и может быть допущена к защите.

---

Павликов Сергей Герасимович  
доктор юридических наук, профессор

21 апреля 2025 г.

УСТАВНО-ПРАВОВОЕ  
ОБРАЗОВАНИЕ

Г.

Г.  
тета  
хова  
Г.