

ОТЗЫВ

**члена диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.112,
д.юрид.н., профессора Илюшиной Марины Николаевны
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 (юридические 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 (юридические науки).

Содержание диссертации полностью соответствует 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» Паспорта научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки).

Полагаю возможным допустить соискателя учёной степени к защите диссертации.

Отмечаю, что:

1) соискатель учёной степени Абросимов А.В. предложил значимые для науки и практики научные положения, обусловленные разработкой и обоснованием теоретических положений и практических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Автор сумел обеспечить достижение одной из ключевых задач диссертационного исследования в части развития теории гражданского права, поскольку основные выводы и положения диссертации расширяют теоретические представления о правовом регулировании общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Об этом свидетельствует осуществленное расширение доктрины гражданского права путем формирования научно-обоснованного подхода, позволившего разработать сущностные признаки принципов разумности и добросовестности и выявить 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.

Полученные научные результаты способствуют развитию теории гражданского права Российской Федерации путем создания научно-обоснованного подхода к исследованию принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по приобретению недвижимого имущества, которым 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.

Наличие научной новизны при теоретическом анализе общественных отношений, возникающих в складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества, позволило внести Абросимову А.В. значимые предложения по оптимизации механизма соответствующего правового регулирования.

Практическое значение представленного диссертационного исследования определяется возможностью использования предложений и рекомендаций в целях совершенствования российского законодательства, правоприменительной практики уполномоченных органов, обобщения и формирования единообразной судебной практики, для совершенствования правового регулирования договорных отношений по поводу приобретения недвижимого имущества.

Конкретную практическую значимость представляют следующие предложения :

- 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 аргументирована необходимость 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);

- в целях определения 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).

-в целях защиты прав собственников при истребовании недвижимого имущества, приобретенного безвозмездно у добросовестного приобретателя, 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).

-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).

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

-осуществлено формулирование определения 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);

- произведено формулирование определения действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами и обоснование, 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 (С. 45-50; 112-115);

- осуществлено выявление 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.

- 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).

Соискатель Абросимов А.В. ввел в научный оборот научные результаты, которые по уровню новизны можно охарактеризовать и как преобразование (принципиально новые положения по отношению к существующим знаниям); в числе таковых, например, 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); разработка сущностных признаков принципов разумности и добросовестности и выявлены особенности их реализации в правоотношениях по приобретению недвижимого имущества.

3) диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает 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» подтверждается следующими аргументами: использованием системных и структурированных научных представлений соискателя в области гражданского права, корреляцией их с прикладными направлениями и, конкретно, актуальными задачами создания научных основ правового регулирования отношений, возникающих в сфере водоснабжения и водоотведения.

Дополнительным аргументом, подтверждающим обоснованность положений и выводов анализируемой диссертации, является корректное и обоснованное использование различных методологических подходов. Методология исследования включает в себя ряд общефилософских и общенаучных методов, а также частно-научных методов, применяемых в юридической науке. В частности, в рамках настоящего исследования были использованы:

- общефилософские методы: метафизика, диалектика; благодаря им было выявлено значение правовых понятий разумности и добросовестности в отдельности друг от друга и во взаимной связи между собой, а также с общественными отношениями, представляющими собой объект исследования;

- общенаучные методы: анализ, синтез, индукция, дедукция; они позволили рассмотреть отдельные черты исследуемого предмета, а также определить причины и следствия, вытекающие из их наличия или отсутствия;

- специально-юридические методы: формально-юридический, сравнительно-правовой, технико-юридический; формально-юридический метод применялся при рассмотрении правовых норм, составляющих предмет исследования; сравнительно-правовой метод использовался при сопоставлении реализации принципов разумности и добросовестности в доктринах и законодательстве различных стран; технико-юридический метод – при составлении практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательного регулирования доступа к официальной информации об объектах недвижимости.

Достоверность результатов исследования обусловлена использованием в работе обширной эмпирической базы отраженной в списке источников, состоящего из 202 наименований, списка литературы, включая нормативные правовые акты, акты толкования права, научную литературу в области гражданского и предпринимательского права, а также периодические научные издания, профессиональные обзоры специалистов и

статьи профильного содержания, одного приложения, соответствующих целям и задачам исследования.

5) 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» (далее – Общество), 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 Обществом для предотвращения негативных последствий, а также в целях защиты собственных законных интересов и 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».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

6) диссертация Абросимова А.В. содержит сведения о личном вкладе 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. Очевидная роль соискателя в целеполагании проведенного исследования дополняется непосредственным участием автора диссертации на всех этапах процесса исследования, непосредственном его участии в получении исходных данных и научных экспериментах, личном участии в апробации результатов исследования, обработке и интерпретации экспериментальных данных, выполненных также лично автором, а также подготовке основных публикаций по выполненной работе;

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 положения и результаты исследования 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 учёной степени Абросимов А.В. в ходе работы над диссертацией показал себя как вполне сформировавшийся молодой учёный, проявив необходимые системные общие теоретические знания по научной специальности. Он продемонстрировала владение принципами, логикой и методологией научного познания, умение системно, логично и аргументированно излагать материал, представленный в диссертации; доказала наличие квалификационных способностей к дальнейшей научной деятельности.

Квалификационные способности соискателя к самостоятельной научной деятельности подтверждают следующие факторы:

- демонстрация глубоких познаний в части понимания соотношения актуальных проблем теории гражданского права, их связи с насущной проблематикой экономической деятельности;

- обладание соискателем системными теоретическими знаниями по специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки), обусловившими возможность постановки и разрешения задач в части совершенствования правового регулирования отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

- умение грамотно интерпретировать полученные результаты при применении сравнительно-правового метода и иных методов исследования;

- логичность проведения исследования, четкость и ясность изложения его материала.

Вместе с тем, имеют место суждения, требующие дополнительных разъяснений, которые соискателю предлагается дать на защите.

Так, в третьем положении новизны диссертант утверждает, что сформулированное им определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами, 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. В связи указанным утверждением видится необходимость дополнительно сформулировать: какое теоретическое и практическое значение будет иметь это положение, с учетом имеющихся законодательных и правоприменительных приемов определения цены договора.

Отмеченное замечание не снижает качество выполненной работы и носит дискуссионный характер.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация на тему: «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 Абросимов А.В. может быть допущен к защите результатов проведенного ей исследования.

доктор юридических наук, профессор
Илюшина Марина Николаевна

25 апреля 2025 г.

д
в
«

ет
л.
г.



Илюшина М.Н.

Ю
я аттестации
ого университета
И.С. Сухова
2025 г.