

ОТЗЫВ
на диссертацию на соискание учёной степени кандидата наук
Абросимова Антона Вячеславовича
по теме «РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПОВ РАЗУМНОСТИ И
ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРОВ О
ПРИБРОБРЕТЕНИИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

доктора юридических наук, профессора
Павлова Владимира Павловича,
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 юридических 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 в рамках
пунктов направления исследований:

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 А.В. предложил значимые (значимое) для науки и практики решение актуальной научной задачи, имеющей важное социально-экономическое и хозяйственное значение —

— предложены критерии для определения разумности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества;

— предложены критерии оценки добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров о приобретении недвижимого имущества

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

— обосновано, 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;

- 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;

2) 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;

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

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 (С. 22-35).

Аргументация: Применение принципа разумности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества представляется возможным определить как оценку действий сторон договора на предмет соответствия их поведения требованиям разумности с учетом законодательства и практик, обыкновенно применяющихся при заключении таких договоров. К числу практик, обыкновенно применяющихся при заключении таких договоров, вне зависимости от формы договора, можно отнести: обращение к ЕГРН, назначение разумной цены, применение разумного срока передачи имущества. Помимо этого, важную роль играет экономическая составляющая сделки – то, адекватна ли она ее правовой составляющей и соответствует ли правовой природе договора. Таким образом, возможно указать на несколько важных аспектов принципа разумности: его гибкость, стандартизирующую функцию, направленность именно на оценку поведения стороны. (С.35).

Положение №2 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).

Аргументация: Понятие добросовестности напрямую не связано с понятиями экономической целесообразности, согласованности правовой и

экономической составляющей договорных отношений. В большей степени, оно связано с понятием честности, полноты сведений, предоставляемых в ходе сделки, отсутствием сознательных намерений нанести вред другим лицам – иными словами, добросовестное лицо не должно пытаться обмануть или ввести в заблуждение других участников гражданского оборота, сознательно нарушать их права и законные интересы вне зависимости от того, будет ли такое нарушение прав других лиц сопровождаться нарушением норм закона. Также добросовестность включает в себя разумное желание застраховаться от нежелательных последствий, которые могут наступить в случае неосведомленности о предмете сделки. Добросовестность предусматривает соблюдение одновременно как норм закона, так и прав и законных интересов других лиц; (С. 53)

Положение №3. Сформулировано определение действительного возмездного характера сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами. Обосновано, 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).

Аргументация: Говоря о сформулированном в настоящем исследовании понятии действительного возмездного характера сделки, необходимо отметить, что оценка сделки на предмет действительности возмездного характера имеет смысл лишь тогда, когда оцениваются реальные установленные судом факты, а не документы, содержащие недостоверные сведения о существенных условиях договорных отношений. (С.48).

Положение № 4 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).

Аргументация: Представляется, что разумной является такая цена, при которой совершение сделки будет оправданным и взаимовыгодным. По всей видимости, такая цена не будет сильно отличаться от той, которую назначит другой участник гражданского оборота на аналогичный товар в схожих условиях. Соответственно, она будет близка к цене, средней по рынку, к некой установленной в ходе оценки рыночной стоимости (С. 75).

Положение № 5 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).

Аргументация: Отсутствие возможности оперативного ознакомления с юридически значимой информацией о недвижимом имуществе может негативно влиять на скорость гражданского оборота. Не обладая всей полнотой информации, участники рынка могут опасаться заключения договоров, значительное время тратя на выбор контрагента и предмета сделки. (С.93).

Положение № 6. 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).

Аргументация: Если лицо, которое приобрело объект недвижимости, надлежащим образом выполнило свои обязательства по сделке и своевременно зарегистрировало переход права собственности, то оно защищено от неосновательных обвинений в недобросовестности. Бремя доказывания права собственности переходит на то лицо, которое заявит требования. (С,124).

Положение № 7. 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).

Аргументация: Приобретатель, который получил в собственность имущество на основании законной сделки, пользовался общедоступными источниками информации об объекте недвижимости (в первую очередь – ЕГРН), осуществил встречное исполнение по договору в полном объеме, и не имел никаких других оснований считать, что объект недвижимости выбыл из владения прежнего собственника незаконным путем, не должен «передавать» по цепочке порок сделки, а неурегулированность вопроса безвозмездной передачи имущества (С.131).

Положение № 8.

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).

Аргументация: Занижение стоимости имущества в два раза и более не должно лишать сторону права ссылаться на иные значимые обстоятельства в защиту своих действий, и суд, в случае достаточной обоснованности, должен принимать во внимание ее доводы; однако, подобное занижение стоимости может выступать в качестве самостоятельного основания для оценки поведения стороны как неразумного и недобросовестного (С. 142).

Достоверность результатов, полученных Абросимовым А.В. обусловлена использованием в работе теоретических положений и современных методов исследования, применением не только актуальной нормативной правовой базы, но и совокупности иных источников правового регулирования (в работе использованы судебная и арбитражная практика по применению правил передачи недвижимого имущества).

Достоверность итогов исследования установлена использованием в ходе работы практической базы (семьдесят российских, иностранных и международных нормативных правовых и правоприменительных актов; семьдесят два наименования научной литературы, включающих диссертации и авторефераты диссертаций, а также электронные ресурсы по теме исследования).

4) 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 все опубликованные им результаты, на основе которых подготовлен текст диссертации и положения, вынесенные на защиту.

5) результаты диссертации Абросимова А.В. нашли практическое применение в 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.

Материалы диссертации используются Кафедрой правового регулирования экономической деятельности Юридического факультета Финансового университета в учебном процессе в преподавании учебных дисциплин «Жилищное право», «Договорное право».

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).

6) диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова А.В. 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 проведённого 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) основные научные результаты диссертации опубликованы в рецензируемых научных изданиях в 11 работах общим объемом 6,62 п.л. (весь объем – авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

8) соискатель учёной степени Абросимов А.В. в ходе работы над диссертацией и её публичной защиты показал себя как вполне сформировавшийся молодой учёный, проявив необходимые системные общие теоретические знания по научной специальности 5.1.3. Он продемонстрировал владение принципами, логикой и методологией научного познания, умение сжато, 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 публичного и предпринимательского права, их связи с насущной проблематикой предпринимательской и, в целом, экономической деятельностью;
- обладание соискателем системными теоретическими знаниями по специальности 5.1.3., обусловившими возможность постановки и разрешения задач в части оптимизации правового регулирования отношений, возникающих в сфере реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи;
- 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 выводы и суждения, требующие дополнительных разъяснений, которые соискателю предлагается дать на защите:

В Положениях № 1 и №2 выносимых на защиту, выделены критерии разумности и добросовестности. При этом наблюдается совпадение критерия «Соответствие практикам делового оборота» для определения этих двух понятий. Возникает вопрос о полноте разграничения данных понятий по выбранному критерию.

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


Павлов Владимир Павлович
доктор юридических наук, профессор

21.04.2025

д
в
«

ОБРАЗОВАТЕЛЬ
КАТЕГ ПРИ

З.П.

гестации
университета
И.С. Сухова
2025 г.