

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, профессора
Синельниковой Валентины Николаевны,
включенной в списочный состав диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.112 по защите диссертаций
на соискание ученой степени кандидата наук,
на соискание учёной 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.

Исследование проведено в рамках 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 Антон Вячеславович предложил
значимые для науки и практики научные положения, направленные на
разработку научно обоснованного подхода к реализации принципов разумности
и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого
имущества. В частности, разработаны существенные 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,

что является существенным научным достижением в отрасли Частно-правовые (цивилистические) науки, дополняющим новыми знаниями юридические науки, в том числе применительно к реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

В диссертации представлено решение актуальной научной задачи, имеющей важное социально-экономическое значение, а именно: осуществлена разработка теоретических предложений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества,

что позволило сформировать новый теоретико-правовой подход к пониманию общественных отношений, складывающихся в системе правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества, а также сформулировать научно-практические рекомендации, направленные на совершенствование юридической базы принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Полученные научные результаты способствуют развитию теории Частно-правовых (цивилистических) наук Российской Федерации путем создания доктринальных основ для модернизации системы правового регулирования отношений, возникающих в процессе реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

2) Соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович ввел в научный оборот новые научные результаты, которые следует классифицировать как *теоретические*, например:

в тезисе 1 представлено разработанное автором 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);

в выводе 2 сформулировано 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);

в тезисе 3 представлено 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).

Предлагаемые автором тезисы отражают наиболее важные элементы совершенствования юридической базы принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Практическую ценность имеют многие результаты проведенного соискателем исследования, среди которых можно выделить:

тезис 4, в котором 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);

в тезисе 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);

в тезисе 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);

вывод 7 - 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 тезисе 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).

Реализация вышеперечисленных выводов и предложений, несомненно, окажет существенное воздействие на повышение эффективности законотворческой деятельности в части, касающейся юридической базы принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества. Выводы и положения, выносимые на защиту, представляют научный интерес для дальнейших исследований юридической базы принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Практическая значимость проведенного исследования заключается в возможности использования рекомендаций, предложений и выводов, сделанных в рамках анализируемой диссертации, для совершенствования юридической базы принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Положения, содержащиеся в работе, могут быть использованы в работе судов общей юрисдикции и арбитражных судов различных инстанций, правотворческой и законодательной деятельности Федерального Собрания и Правительства Российской Федерации. Материалы исследования могут быть использованы высшими учебными заведениями в преподавании таких 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 других, а также в деятельности юридических лиц, осуществляющих сделки по приобретению недвижимого имущества, и физических лиц, выполняющих функции агентов по недвижимости.

3) Диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством, то есть её структура и содержание полностью соответствуют заявленной теме и цели исследования: разработка и обоснование предложений и научно-практических рекомендаций по совершенствованию принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества и в логической последовательности отражают важнейшие составляющие части совокупности анализируемой сферы.

4) Обоснованность положений и выводов диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждается поставленными задачами научного анализа, которые полностью решены, и примененной методологической основой исследования, включающей общеправовые и общенаучные, а также частно-научные методы, используемые в юридической науке, среди которых можно выделить общеправовые методы, такие как: 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) позволили рассмотреть отдельные характеристики исследуемого предмета, а также определить причины и следствия, вытекающие из их наличия или отсутствия. 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.

В совокупности использованные методы обеспечили проведение глубокого анализа и доказательность представленных выводов, а также в их взаимосвязи предопределили обоснованность результатов, полученных в ходе исследования.

5) Достоверность результатов, сформулированных Абросимовым Антоном Вячеславовичем, обусловлена сопоставимостью выводов и предложений, полученных другими авторами по рассматриваемой тематике, в частности, использованием в ходе подготовки диссертации обширной эмпирической базы, включающей более 200 источников, в том числе нормативные правовые акты России, федеральные законы: Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16.07.1998 № 102-ФЗ, О приватизации государственного и муниципального имущества от 21.12.2001 № 178-ФЗ и другие, а также включает зарубежные нормативные правовые акты, информацию с официальных сайтов органов государственной власти и материалы средств массовой информации, научную литературу, периодические научные издания, профессиональные обзоры специалистов и статьи, предметом которых являются различные аспекты в области правового регулирования принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества; научной аргументированностью основных положений и выводов диссертации.

Кроме того, достоверность результатов подтверждена автором экспериментальным путём, а именно апробацией основных выводов и предложений, изложенных в докладах и выступлениях на следующих научных мероприятиях: на VI Международной научно-практической конференции «Публично-правовые средства цифровизации экономики и финансов» (Москва, Финансовый университет, 23 ноября 2022 г.); на XII Международном конгрессе сравнительного правоведения «Технологические императивы и право» (Москва, Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации, 30 ноября 2022 г.); на II Международной научно-практической аспирантской конференции памяти В.Ф. Яковлева «Межотраслевой подход в юридической науке: Экономика. Право. Суд.» (Москва, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, 2 декабря 2022 г.); на Международной научно-практической студенческой конференции «Актуальные проблемы частного права» (Москва, Российский государственный университет правосудия, 8 декабря 2022 г.); на XXIII Международной научной конференции «Муромцевские чтения» по теме «Юридическая ответственность: современные проблемы теории и практики» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 12 апреля 2023 г.); на VI Всероссийской студенческой научно-практической конференции «Молодежный научный потенциал в юриспруденции XXI века: от теории к практике» (Москва, Российский государственный гуманитарный университет, 19 октября 2023 г.).

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.

6) 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.

7) Диссертация содержит сведения о личном вкладе Абросимова Антона Вячеславовича в науку, который выразился в непосредственном участии соискателя в получении исходных данных и проведенных научных экспериментах, а также в непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования, личном участии автора диссертации в апробации результатов исследования, а также в подготовке публикаций по выполненной работе.

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 Абросимов Антон Вячеславович указал, что лично им получены основные результаты исследования.

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

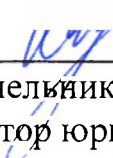
Соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович в ходе работы над диссертацией показал себя как учёный, обладающий глубокими теоретическими знаниями по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки; соискатель продемонстрировал профессиональное владение принципами, логикой и методологией научного познания, умение кратко и логично, а также аргументированно излагать материал; доказал наличие квалификационных способностей к дальнейшей самостоятельной научной деятельности в решении новых научных проблем.

Вместе с тем, необходимо отметить, что имеет место вопрос, на который соискателю предлагается ответить в процессе научной дискуссии на защите. Так, в диссертации аргументирован вывод, 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. При этом возникает вопрос, если разница в цене составит 1.9-1.8 раза, будет ли применяться критерий, предлагаемый автором, в этих ситуациях?

Этот вопрос носит дискуссионный характер и не снижает качество, а также научную ценность и практическую значимость выполненной работы.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите Абросимовым Антоном Вячеславовичем диссертация полностью соответствует заявленной научной специальности, а также установленным критериям и требованиям, и может быть допущена к защите.


Синелъникова Валентина Николаевна
доктор юридических наук, профессор
18 апреля 2025 г.


г.та
ова
г.