

## 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  
Чердакова Олега Ивановича,  
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 подготовил диссертационное исследование на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» на соискание ученой степени кандидата юридических наук к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.1.3. «Частно-правовые (цивилистические) науки».

Текст рукописи диссертации соответствует п. 3. «Принципы правового регулирования и право реализации» 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). Таким образом, заявленная тема охватывает различные институты частного права.

Полагаю возможным, допустить соискателя учёной степени кандидата юридических наук Абросимова Антона Вячеславовича к защите диссертации так как автор:

- выявил особенности гражданско-правовых принципов разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах и на их основе сформулировать теоретические предложения для российской доктрины;
- раскрыл реализацию принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по купле-продаже недвижимого имущества, сформулировать понятие разумной цены и проанализировать понятие должной осмотрительности;
- обозначил признаки неразумности и недобросовестности поведения сторон договоров купли-продажи недвижимого имущества;
- определил специфику реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок;
- описал особенности применения принципов разумности и добросовестности при заключении договора дарения недвижимого имущества;
- разработал практические рекомендации, направленные на

совершенствование гражданско-правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества в собственность.

Актуальность проведённого исследования связана с высокой практической значимостью, сложностью и недостаточной теоретической разработанностью механизмов реализации принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества.

Отмечаю, что:

1. Соискатель учёной степени кандидата юридических наук Абросимов Антон Вячеславович представил завершённое исследование актуальной научной задачи, имеющей важное социально-экономическое значение, в частности им:

- 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 распространённым практикам делового оборота, требованиям о непротиворечивости, согласованности формы и действительного назначения сделки (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, распространённым 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; 112-115);

- 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 (С. 75-78);

- 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);

- рекомендовано 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).

2. Соискатель учёной степени кандидата юридических наук Абросимов Антон Вячеславович ввёл в научный оборот следующие новые научные результаты:

- разработал определение принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества;
- сформулировал понятие действительного возмездного характера сделки;
- доказал взаимную связь между назначением сторонами договора разумной цены и согласованностью правовой формы и экономического содержания сделки;
- предложил усовершенствовать правовое регулирование предоставления сведений из ЕГРН с целью обеспечения открытости доступа к информации об объектах недвижимости, выставленных на продажу;
- обосновал целесообразность законодательной защиты права собственности лиц, получивших недвижимое имущество безвозмездно от добросовестных приобретателей.

3. Диссертация «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством, соответствует установленным требованиям, прослеживается чёткое структурирование работы.

Текст рукописи состоит из введения трёх глав, разделённых на параграфы и заключения.

Первая глава **«Принципы разумности и добросовестности как принципы гражданского права»** содержит три параграфа.

В первом параграфе первой главы «Понимание и правовая сущность принципа разумности в российском гражданском праве» делаются выводы о том, что разумность может как играть роль общеправового подхода, так и иметь вспомогательный характер по отношению к принципу добросовестности.

Во втором параграфе первой главы «Понимание и правовая сущность

принципа добросовестности в российском гражданском праве» выявлена многоаспектность правового понятия добросовестности.

В третьем параграфе первой главы «Принципы разумности и добросовестности в иностранных правовых доктринах» произведено соотношение использования оценочных категорий разумности и добросовестности в различных правовых системах.

По итогам первой главы делаются выводы о том, что разумность и добросовестность являются оценочными категориями, дальнейшее развитие которых лежит в плоскости детальной разработки доктрины и судебной практики, а не создания строгих формально-определенных правовых норм.

**Вторая глава «Реализация принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи»** содержит три параграфа.

В первом параграфе второй главы «Особенности применения принципа разумности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» исследуются вопросы, связанные с реализацией принципа разумности, и подтверждаются сделанные ранее выводы о том, что понятие разумности может носить как общеправовой, так и вспомогательный (в контексте совместного применения с понятием добросовестности) характер.

Во втором параграфе второй главы «Специфика реализации принципа добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора купли-продажи» раскрывается ряд проблемных моментов, связанных с реализацией должной осмотрительности в современных условиях, на основании чего сделаны выводы о необходимости разработки предложения по совершенствованию правового регулирования доступа информации, содержащейся в ЕГРН.

Третий параграф второй главы «Недобросовестное и неразумное поведение как предмет доказывания при рассмотрении споров, вытекающих из договоров купли-продажи недвижимого имущества» посвящен рассмотрению недобросовестности и неразумности участников гражданского оборота как предмета доказывания в суде и содержит вывод о том, что понятие добросовестности носит характер правовой презумпции.

**Третья глава «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении иных договоров, направленных на приобретение недвижимого имущества»** содержит два параграфа.

В первом параграфе третьей главы «Особенности реализации принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании двусторонне-обязывающих сделок» рассмотрены различные договоры, предусматривающие необходимость волеизъявления всех сторон, участвующих в договорных отношениях, такие как договор мены недвижимого имущества, аренды недвижимости с последующим выкупом, ренты и пожизненного содержания с иждивением, предметом которых является

недвижимое имущество.

Во втором параграфе третьей главы «Применение принципов разумности и добросовестности при приобретении недвижимого имущества в собственность на основании договора дарения» рассмотрена реализация принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, складывающихся в результате заключения договоров дарения недвижимого имущества, и сделаны выводы о том, что соблюдение требований разумности и добросовестности в общественных отношениях, связанных с дарением недвижимого имущества, подразумевает под собой, в первую очередь, использование правовой конструкции договора дарения по тому назначению, для реализации которого она была введена в Гражданский кодекс Российской Федерации законодателем.

В заключении предложены новые теоретические понятия, сформулированы предложения по совершенствованию правового регулирования реализации принципов разумности и добросовестности в общественных отношениях, возникающих в ходе заключения договоров о приобретении недвижимого имущества.

4. Обоснованность положений и выводов, сделанных в рукописи диссертации «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» подтверждена методологией исследования, включающей ряд общеправовых и общенаучных методов, а также частно-научных методов, применяемых в юридической науке. Были использованы:

- общеправовые 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-правовые методы: формально-правовой, сравнительно-правовой, технико-правовой; формально-правовой 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-правовой метод
- при составлении практических рекомендаций, направленных на совершенствование законодательного регулирования доступа к официальной информации об объектах недвижимости.

Выводы и результаты, сделанные Абросимовым А.В. в процессе исследования, достоверны, что подтверждается их апробацией, а также эмпирической и теоретической базой, включающей труды российских и зарубежных ученых.

Основные положения и выводы, сделанные в ходе исследования, были изложены на научных, научно-практических международных, всероссийских конференциях, форумах и круглых столах.

5. Результаты диссертации Абросимовым А.В. имеют практическую значимость, 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.

6. Сведения о личном вкладе Абросимовым А.В. в юридическую науку отражены в тексте рукописи диссертации и выражаются в обосновании темы, постановке цели, задач, определении предмета и объекта исследования, формулировании положений, выносимых на защиту, научных результатах диссертации и их апробации (внедрении).

Личный вклад Абросимов А.В. продемонстрирован в следующем:

- 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);

- положения диссертации применяются 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.

- 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. Материалы или отдельные результаты, заимствованные из работ, подготовленных на аналогичную тему, Абросимовым А.В. оформлены в тексте диссертации надлежащим образом с указанием источников заимствования.

8. Основные научные результаты диссертации отражены 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 ученой степени Абросимовым А.В. в ходе подготовки рукописи диссертации показал знания, умения, навыки и компетенции по созданию научного контента по научной специальности 5.1.2. Публично-правовые (государственно-правовые) науки (юридические науки), что позволило автору раскрыть свою способность к научному творчеству, владению научной юридической терминологией, методологией и самостоятельность в решении научных задач.

Соискатель Абросимовым А.В. убедительно аргументировал постановку цели и задач, обосновал актуальность темы, разработал понятийный аппарат, предложил своё видение дискуссионных проблем тем самым внёс вклад в развитие теории гражданского права.

В ходе исследования был осуществлён детальный обзор монографий, статей и диссертаций, сделаны сопоставления различных доктринальных подходов, сформулированы авторские теоретические выводы и дефиниции, которые могут пополнить теорию права.

В процессе защиты диссертанту предлагается ответить на вопросы:

1. Как обеспечить баланс между принципами разумности и добросовестности и свободой договора при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества?

2. Как повысить эффективность механизмов реализации принципов разумности и добросовестности в судебной практике по спорам, связанным с приобретением недвижимости?

Данные вопросы позволяют раскрыть уровень погружения соискателя в тему исследования они не снижают качество работы и не влияют на общую положительную оценку данной диссертации, подготовленной соискателем.

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация соответствует заявленной научной специальности 5.1.3. «Частно-правовые (цивилистические) науки» установленным критериям и требованиям, предъявляемым к квалификационным работам данного уровня, а ее автор – Абросимов А.В. может быть допущен к публичному рассмотрению и защите результатов проведенного им исследования.

Чердаков Олег Иванович  
доктор юридических наук, профессор

20 апреля 2025 г.

О.И.

станции  
иверситета  
I.C. Сухова  
20125г.

« 25 »