

ОТЗЫВ

на диссертацию на соискание учёной степени кандидата наук

Абросимова Антона Вячеславовича

на тему: «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» от лица, включённого в списочный состав диссертационного совета

Тории Риты Александровны

Абросимов Антон Вячеславович представил диссертацию на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» на соискание учёной степени кандидата наук к публичному рассмотрению и защите по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки

Содержание соответствует основным положениям 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 Абросимова Антона Вячеславовича к защите диссертации.

Отмечаю, что: Абросимов Антон Вячеславович соискатель учёной степени предложил значимые для науки и практики новые теоретические предложения и практические рекомендации в сфере правового регулирования общественных отношений, складывающихся при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

По результатам проведённого исследования в целях совершенствования действующего законодательства в рассмотренной сфере соискателем предлагается: теоретические положения и практические рекомендации, направленные на совершенствование правового регулирования при реализации принципов разумности и добросовестности в договорных отношениях по поводу приобретения недвижимого имущества.

Соискатель учёной степени Абросимов Антон Вячеславович вводит в научный оборот следующие новые научные результаты:

1) 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, 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);

2) 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);

3) 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).

Диссертация Абросимова Антона Вячеславовича на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» обладает внутренним единством, свидетельствующие о личном вкладе автора в науку.

Автор достаточно корректно использует общенаучные методы, среди которых 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.

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

1) 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);

2) 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);

3) 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);

4) 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).

Достоверность итогов исследования Абросимова Антона Вячеславовича обусловлена использованием в работе обширной эмпирической базы из списка литературы, состоящего из 202 наименований, включая нормативные правовые акты, акты толкования права, научную литературу, а также периодические научные издания, профессиональные обзоры специалистов и статьи профильного содержания, соответствующие целям и задачам исследования.

Апробация результатов исследования Абросимова А.В. нашли свое отражение в выступлениях на 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 2022 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.

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.

Диссертация Абросимова Антона Вячеславовича содержит сведения о личном вкладе в науку, который выразился в непосредственном участии автора диссертации на всех этапах процесса исследования, личном участии автора диссертации в апробации результатов исследования, подготовке основных публикаций по выполненной работе.

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 следующие результаты: по теме исследования опубликовано

11 работ общим объемом 6,62 п.л. (весь объем – авторский), опубликованных в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России.

Соискатель учёной степени в ходе работы над диссертацией и подготовке к публичной защите показал себя как способный молодой учёный с системными общетеоретическими знаниями по научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (юридические) науки, что позволило выработать оригинальный правовой подход, направленный на развитие теории гражданского права. Использованная автором методология, позволила провести исследование в полном объеме и выработать предложения с элементами новизны, представленные к защите.

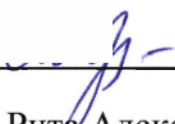
Как и любая работа подобного рода, диссертация Абросимова А.В. не лишена отдельных недостатков, дискуссионных положений, требующих дополнительного обоснования и подтверждения высказанной позиции.

Необходимо пояснить Положение 3, выносимое на защиту, в котором сформулировано определение действительного возмездного характера

сделки, под которым предлагается понимать истинный характер, соразмерность и обоюдность встречного представления, произведенного сторонами (С. 45-50; 112-115). Поскольку в п. 1 статьи 423 ГК РФ определено, что договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. В чем новизна предлагаемого Вами определения?

Обозначенное не снижает общей положительной оценки представленной диссертации

Исходя из изложенного, полагаю, что представленная к защите диссертация Абросимова Антона Вячеславовича на тему «Реализация принципов разумности и добросовестности при заключении договоров о приобретении недвижимого имущества» соответствует заявленной научной специальности 5.1.3. Частно-правовые (цивилистические) науки (юридические науки) и может быть допущена к защите.


Торья Рита Александровна
доктор юридических наук,
доцент 07. 04. 2025 г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ПРИ

Ф
В
«

Т
1.
:

гет
ова
г.