

В диссертационный совет Д 999.220.02,
созданный на базе
ФГБОУ ВО
«Пермский государственный национальный
исследовательский университет»,
ФГБОУ ВО
«Ульяновский государственный
университет»
432000, г. Ульяновск, ул. Гончарова,
д. 40/9, ауд. 301

*Ученому секретарю –
к.ю.н., доценту О.А. Максимову*

ОТЗЫВ
на автореферат диссертации
Ермаковой Аины Владимировны
на тему: «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском
гражданском праве»,
представленной на соискание
ученой степени кандидата юридических наук по специальности
**12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право**

В настоящее время в Российской Федерации гражданское законодательство проходит этап активного реформирования. В рамках совершенствования правового нормирования пристальное внимание уделяется модернизации института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Объясняется это, прежде всего, необходимостью создания полного, достоверного и систематизированного реестра сведений об учтенном недвижимом имуществе, правах на него и основаниях их возникновения, а также прочей информации, необходимой для нормального гражданского оборота соответствующих объектов. Все это влечет за собой необходимость изменения положений, как Гражданского кодекса Российской Федерации, так и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Как верно отмечено диссидентом, «возможная, в ряде случаев по объективным причинам, недостоверность реестра является одной из центральных проблем современного российского института регистрации прав на недвижимое имущество» (с. 4 авторефера). Кроме того, анализ современного законодательства и судебной практики свидетельствует о необходимости разработки четкого и единственного юридического механизма в целях предупреждения нарушений прав участников отношений в сфере оборота недвижимости, которые не могут быть в полной мере обеспечены за счет существующего ныне института

регистрации прав. Все это свидетельствует об *актуальности* темы настоящего диссертационного труда.

Структура работы не вызывает возражений, поскольку позволяет достичь целей и задач, поставленных соискателем (с. 8-9 автореферата).

В автореферате подробно освещены наиболее актуальные правовые вопросы темы, выдвигаются конкретные предложения по их решению. Автором проделана большая работа по изучению трудов отечественных ученых различных периодов по теме диссертационного труда. Степень достоверности и апробация результатов исследования подтверждается анализом большого числа нормативных правовых актов и материалов судебной практики.

В диссертации А.В. Ермаковой представлена единая и целостная научная концепция категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве посредством определения ее понятия, признаков, особенностей, а также обсуждаются ранее не нашедшие широкого освещения проблемы. Так, соискателем исследована специфика способов обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость, выявлены организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности данного реестра, аргументирован вывод о том, что индикаторы недостоверности реестра выполняют функцию разрушения презумпции наличия зарегистрированного права, добросовестности приобретателя, и т.п.

Сказанное свидетельствует о научной новизне настоящего труда. При этом положения диссертации содержат как оригинальные выводы теоретического плана, так и практически значимые и обоснованные предложения по совершенствованию национального законодательства.

Работа Анны Владимировны Ермаковой имеет несомненные достоинства.

Заслуживает одобрения тезис автора о том, что регистрация представляет собой способ обеспечения публичности прав на недвижимость (с. 24 автореферата). Не вызывает возражений вывод А.В. Ермаковой о том, что достоверность реестра наряду с его гласностью выступает обязательным условием функционирования регистрации как способа обеспечения публичности прав на недвижимость (с. 24 автореферата). Интересным, хотя и не бесспорным, представляется вывод диссертанта о необходимости закрепления принципа достоверности реестра в ГК РФ (с. 26 автореферата).

Разделяется нами и обоснование автором ограниченности действия правила об обусловленности динамики прав на недвижимость внесением в реестр записей (с. 27 автореферата). Считаем, что А.В. Ермаковой верно аргументирована необходимость расширения предмета регистрации путем установления правил: о факультативной

регистрации права пользования жилым помещением членом семьи собственника (бывшего собственника) жилого помещения, обладающего свойством следования; о правообразующей регистрации прав пользования жилым помещением, предоставленным в силу завещательного отказа, по договору пожизненного содержания с иждивением.

В диссертации исследуется сложная и многообразная проблематика проверки законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Автор подвергает пристальному анализу понятие и юридическую сущность правовой экспертизы документов как средства проверки законности основания регистрации прав на недвижимость. Следует поддержать подход соискателя относительно правовой экспертизы актов органов власти, основанный на дифференциации юридической природы актов, принимаемых в отношении публичной собственности (с. 28 автореферата).

В этой части диссертационного труда также подробно рассматривается индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость (с. 28-29 автореферата). По результатам скрупулезного исследования А.В. Ермакова отмечает, что индикаторы недостоверности реестра выполняют функцию разрушения презумпции наличия зарегистрированного права, добросовестности приобретателя, а также содействия правоприобретателю в установлении фактов, имеющих значение для оценки достоверности реестра (с. 28 автореферата). Помимо безусловной теоретической значимости классификация названных индикаторов, приведенная автором, позволяют осуществлять их всестороннее правовое нормирование.

Обоснованным видится сформулированное диссидентом понятие судебного спора о правах в отношении недвижимой вещи, сведения о котором в реестре выступают индикатором его потенциальной текущей недостоверности (с. 29 автореферата). Положительно здесь следует оценить авторский подход к нормативному закреплению порядка внесения отметок о судебном споре, основанный на тотальности и оперативности их внесения в реестр, а также порядка погашения указанных отметок.

Несомненным достоинством диссертационного сочинения является представленный в работе обширный анализ форм корректировки записей реестра. Следует поддержать вывод автора о необходимости нормативного закрепления функции по оценке судебного акта в части его влияния на содержание реестра за судом, его принявшим (с. 29 автореферата).

Скрупулезное исследование проблематики актуализации реестра прав на недвижимость позволило соискателю сформулировать подход к нормативному закреплению порядка действий при оспаривании права собственности на объект,

являющийся частью другого объекта, право собственности на который зарегистрировано за иным лицом (с. 30 автореферата). Практическая ценность результатов исследования обусловлена возможностью их применения в качестве основ для совершенствования законодательства, толкования правовых норм, а также в практике разрешения споров.

Исходя из содержания автореферата, можно сделать вывод о том, что диссертация прошла хорошую апробацию. Это подтверждается авторскими публикациями (14 работ, 7 статей из числа которых опубликованы в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для публикации результатов диссертационных исследований).

Как и любое научное исследование, диссертационная работа А.В. Ермаковой не лишена *спорных моментов*. Так, в положении 5, вынесенном на защиту (с. 14 автореферата), под правовой экспертизой понимается изучение представленных на регистрацию документов в аспекте их достаточности для вывода о наличии бесспорного правооснования. В связи с этим возникает вопрос, является ли «изучение представленных на регистрацию документов» по своей природе юридической процедурой?

Сказанное не влияет на общее благоприятное впечатление от диссертационного исследования, бесспорно, имеющего значительный научно-практический потенциал. Автореферат диссертации выполнен на высоком теоретическом и методологическом уровне. Из его содержания усматривается внутреннее единство диссертации, основанное на авторской системе взглядов на категорию достоверности реестра прав на недвижимость, выраженной в форме новых научных положений, выдвигаемых для публичной защиты.

В автореферате изложены основные идеи и выводы диссертации, показан вклад автора в проведенное исследование, установлены степень новизны и практическая значимость полученных А.В. Ермаковой научных результатов, а также указаны все необходимые сведения, предусмотренные ч. 3 п. 25 Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842. Как следует из текста автореферата, многие авторские решения не только аргументированы, но и оценены по сравнению с другими известными решениями (с. 24-26 автореферата и др.).

Теоретическая значимость исследования заключается в возможности использования выводов и рекомендаций автора для решения концептуальных проблем юридического нормирования реестра прав на недвижимость в России, применения полученных результатов в качестве теоретической базы при преподавании гражданского,

Изложенное позволяет утверждать, что диссертация Анны Владимировны Ермаковой на тему: «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук, является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задачи, имеющей существенное значение для развития науки гражданского права.

Судя по автореферату, по содержанию и форме выполненное диссертационное исследование полностью отвечает требованиям Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842, предъявляемым к кандидатским диссертациям, а ее автор – Анна Владимировна Ермакова – заслуживает присуждения ей ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право.

Отзыв на автореферат диссертации Анны Владимировны Ермаковой на тему: «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве» подготовлен кандидатом юридических наук (специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), доцентом кафедры гражданского и предпринимательского права юридического факультета ФГАОУ ВО «Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королёва» Максимкиным Яковом Александровичем, обсужден и одобрен на заседании указанной кафедры (протокол № 7 от 24.02.2021 г.).

Заведующая кафедрой гражданского и
предпринимательского права
ФГАОУ ВО «Самарский национальный
исследовательский университет
имени академика С.П. Королева»
кандидат юридических наук,
доцент
(специальность 12.00.03)

443086, г. Самара, Московское шоссе, д. 34
e-mail: ssau@ssau.ru
http://www.ssau.ru

кафедра гражданского и предпринимательского права
443011, г. Самара, ул. Академика Павлова, д. 1
телефон – (846) 337-99-71
e-mail: cl-su@mail.ru

24.02.2021г.

Валентина Дмитриевна Рузанова

