

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор по научной и инновационной работе
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет»
Доктор физико-математических наук, профессор

Светлана Анатольевна Мустафина

« 20 » _____ 02 _____ 2021 г.

**ОТЗЫВ ВЕДУЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ –
Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования**

«Башкирский государственный университет»

на диссертацию Ермаковой Анны Владимировны на тему:

**«Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском
гражданском праве», представленную на соискание ученой степени
кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское
право; предпринимательское право; семейное право; международное
частное право**

Диссертация А.В. Ермаковой представляет собой комплексное правовое исследование категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве. Выбранная автором тема обладает высокой степенью актуальности в силу ряда факторов.

Обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость является одним из условий эффективного функционирования современной российской системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Будучи фактором, влияющим на информированность участников гражданских правоотношений относительно прав на объекты недвижимости, достоверность реестра прав на недвижимость способствует формированию правомерных правоотношений, что предопределяет социально-экономическое значение рассматриваемой категории.

Текущее правовое регулирование института государственной регистрации прав на недвижимость характеризуется отсутствием полноты и системности на фоне точечной регламентации отдельных вопросов большим количеством нормативно-правовых актов различного уровня, что существенно усложняет процессы провозимания и правоприменения.

Усугубляют ситуацию бессистемные, фрагментарные, имеющие место в разное время изменения правового регулирования. Большое количество сформированных в разное время правовых позиций высших судебных органов, направленных на восполнение пробелов и разрешение коллизий правового регулирования института государственной регистрации прав на недвижимость, также требуют упорядочения. Приведенные недостатки правового регулирования в полной мере касаются вопросов обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость, что, как следствие, негативно отражается на качестве указанного информационного ресурса в аспекте соответствия действительности содержащихся в нем сведений и приводит к нарушению прав лиц, полагающихся на недостоверный реестр. Диссертантом вполне обоснованно обращается внимание на ограниченность действия организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра, а также фрагментарность и бессистемность правил предотвращения негативных последствий состоявшейся недостоверности реестра (с. 5-6 диссертации).

Потребности правотворческой и правоприменительной деятельности диктуют необходимость наличия соответствующей доктринальной основы, что предопределяет безусловную актуальность научных исследований в сфере обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость. Такие исследования должны способствовать формированию всеобъемлющего и системного правового регулирования в данной сфере.

Ознакомление с содержанием диссертации и автореферата позволяет сделать вывод, что цель диссертационного исследования, избранная автором как формирование «комплексного системного научного знания о категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве, включающего в себя представление о достоверности как качественной характеристике реестра и способах ее обеспечения, принцип достоверности реестра, организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра» (с. 8 диссертации, с. 8 автореферата), достигнута, а

задачи, необходимые для ее достижения (с. 8-9 диссертации, с. 8-9 автореферата), последовательно решены.

Следует признать, что научные положения, выводы и рекомендации, сформулированные соискателем, их достоверность и новизна, построены на убедительной методологической, теоретической и эмпирической основе.

Методологическую основу диссертации (с. 9-10 диссертации) составил диалектико-материалистический метод познания правовой действительности. Автором использован широкий спектр общенаучных методов научного познания, а также специально-юридические методы научного познания, в частности, историко-правовой, сравнительно-правовой, юридико-догматический методы, метод толкования правовых норм. Использование указанных методов является обоснованным и отвечает заявленной цели работы.

Убедительно представлена теоретическая основа исследования, которую составили научные работы дореволюционного, советского, современного периодов (с. 10, 213-241 диссертации), что свидетельствует о научной преемственности при проведении исследования. При этом, с учетом степени научной разработанности темы исследования анализируемая работа безусловно носит восполняющий характер.

Диссертационное исследование имеет значительную эмпирическую основу (с. 11, 198-213 диссертации). Широкое использование материалов судебной практики позволило автору проиллюстрировать и тем самым подтвердить обозначенные в работе проблемы правового регулирования и правоприменения в сфере государственной регистрации прав на недвижимость.

Как в самом исследовании, так и в опубликованных по теме диссертации 14 работах, 7 из которых опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации, автор

последовательно и логично обосновывает положения, выносимые на защиту, что свидетельствует о достаточной степени их апробации.

Структура работы логична, отвечает поставленным целям и задачам, структурные элементы взаимосвязаны и взаимообусловлены.

В первой главе «Теоретические основы цивилистического исследования категории достоверности реестра прав на недвижимость» (с. 25-84 диссертации), включающей в себя три параграфа, определяется категория достоверности реестра прав на недвижимость и способы ее обеспечения, раскрывается понятие принципа достоверности реестра прав на недвижимость. В первом параграфе «Достоверность реестра прав на недвижимость и превентивная цель государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с. 25-44 диссертации) автор предлагает собственное определение понятия достоверности как необходимо требуемого свойства реестра прав, указывая на превентивное действие регистрации прав на недвижимое имущество, служащее целям обеспечения публичности правового состояния объектов недвижимости. Во втором параграфе «Способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость» (с. 44-64 диссертации) обосновывается тезис о том, что достоверность реестра прав на недвижимость может быть обеспечена организационно-правовыми мерами, направленными на предотвращение недостоверности, мерами по преодолению недостоверности реестра посредством ее индикации, а также мерами по устранению недостоверности реестра посредством его актуализации. В третьем параграфе «Принцип достоверности реестра прав на недвижимость» (с. 64-84 диссертации) диссертант, исследуя качественные характеристики реестра прав на недвижимость, приходит к выводу о необходимости нормативного закрепления принципа достоверности реестра, последовательная реализация которого и призвана обеспечить приобретение реестром качества достоверности.

Вторая глава «Организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость в российском

гражданском праве» (с. 85-183 диссертации), включающая в себя четыре параграфа, посвящена практическим вопросам обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость как на этапе внесения сведений в реестр, так и на этапе выявления и устранения уже внесенных недостоверных сведений. Параграф первый «Обеспечение совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (с. 85-110 диссертации) посвящен вопросу обеспечения совпадения перехода прав на недвижимость и моментов фиксации этого в реестре прав на недвижимое имущество. Во втором параграфе «Проверка законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество» рассматривается и анализируется осуществляемая регистрирующим органом правовая экспертиза документов, на основании которых вносятся сведения в реестр прав на недвижимость. В третьем параграфе «Индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость» автором предложена классификация индикаторов недостоверных сведений, определены виды индикаторов. В четвертом параграфе «Актуализация реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности» исследуются формы корректировки записей реестра, а также определяются два вида актуализации реестра – позитивная и негативная, определяется их сущность.

Положения, выносимые на защиту, находятся в рамках научной специальности 12.00.03. Значимость полученных автором диссертации результатов для развития гражданского права обуславливается их новизной, заключающейся прежде всего в его объекте – автором проведено комплексное системное исследование категории достоверности реестра в российском гражданском праве, а также в результатах исследования, которые нашли свое отражение в теоретических и практических выводах, наиболее значимые из которых представлены в виде положений, выносимых на защиту (с. 12-18 диссертации).

Автор обоснованно начинает исследование вопросов заявленной темы с рассмотрения достоверности реестра прав на недвижимость, поскольку именно определенность в понимании содержания данной категории позволило автору логически построить структуру работы и прийти к важным выводам о практической стороне обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость. С методологической точки зрения заслуживает внимания примененный автором подход, заключающийся в исследовании указанных вопросов в рамках общенаучной теории дефектов и противостояния им посредством предотвращения, преодоления и устранения – рассмотрение достоверности как качественной характеристики реестра прав на недвижимость, предполагающей отсутствие недостоверных сведений – дефектов (с. 44-45 диссертации).

Положительно следует оценить приведенную в работе систему способов обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость: предотвращение недостоверности реестра путем устранения ее причин, преодоление недостоверности путем ее индикации, устранение недостоверности путем актуализации реестра (с. 64 диссертации).

Обладает безусловной научной новизной аргументированное автором превентивное значение достоверности реестра прав на недвижимость, обусловленное основными началами современной российской регистрационной системы, а также общетеоретическими подходами к целям в праве (с. 27-40 диссертации).

Заслуживает внимания авторская дефиниция принципа достоверности реестра прав на недвижимость, основанная на функциональном подходе (исходное начало, предполагающее организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности) (с. 75 диссертации).

Представляет интерес авторское определение понятия осуществляемой регистрирующим органом правовой экспертизы документов (с. 140 диссертации). Являются дискуссионными, но тем не менее заслуживают

внимания предлагаемые автором подходы относительно пределов правовой экспертизы сделок (с. 19-120 диссертации) и актов органов власти (с. 127 диссертации).

Предложенные диссертантом новые решения, в основном, аргументированы и обоснованы. Полученные результаты имеют значимость для науки гражданского права. Новизна и оценка значимости выводов диссертации нашли воплощение в положениях, выносимых автором на защиту. Их анализ свидетельствует о том, что выводы получили достаточно полное обоснование в процессе исследования проблемы в тексте диссертации.

При всех отмеченных достоинствах **диссертационная работа А.В. Ермаковой, как и всякий научный труд, не лишена определенных недостатков и спорных положений**, требующих дополнительного обоснования со стороны автора.

1) В четвертом положении, выносимом на защиту, диссертант предлагает внедрение правила о факультативной регистрации, сопровождаемое вменением регистрирующему органу обязанности выявлять права членов семьи собственника жилого помещения со свойством следования в целях: регистрации указанных прав (с согласия собственника жилого помещения и члена его семьи) либо внесения в реестр (в отсутствие явно выраженного несогласия соответствующего члена семьи собственника) сведений о возможном наличии обременения (с. 13 автореферата).

Такого рода предложения действительно могут обеспечить повышенную защиту прав членов семьи собственника жилого помещения, но требуют соответствующей доработки в части внесения регистрирующим органом по собственной инициативе сведений в реестр в случае отсутствия явно выраженного несогласия члена семьи, поскольку в результате этого могут быть нарушены базовые права и свободы человека и гражданина, в частности, закрепленное в ст. 23 Конституции РФ и ст. 152.2 Гражданского

кодекса РФ право на неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайны.

2) Представляется спорным вопрос регламентации действий регистрационного органа, в том числе вопрос о распределении бремени оплаты регистрационных действий, в случае предлагаемой в четвертом положении, выносимом на защиту (с. 14 автореферата), реализации обеспечения защиты прав получателя ренты посредством, в числе прочего, автоматической регистрации права пользования соответствующим помещением одновременно с регистрацией перехода права собственности на передаваемый под выплату ренты объект недвижимости. Полагаем, что данный вопрос требует дополнительного обоснования на предстоящей публичной защите диссертационного исследования.

3) Требуется доработки также предлагаемый в пятом положении, выносимом на защиту, тезис автора о возможности выявления в результате правовой экспертизы, проводимой регистрационным органом, обстоятельств, которые в будущем могут негативно повлиять на «способность юридического факта влечь правовые последствия» (с. 14 автореферата). Одним из последствий обнаружения регистрационным органом таких обстоятельств автор называет проставление в реестре отметки о его «потенциальной ретроспективной некорректности» (с. 14 автореферата).

На наш взгляд, в случае если нет оснований для отказа в проведении регистрационных действий, оставление вопроса о проставлении отметок о потенциальной некорректности на усмотрение государственного регистратора представляется имеющим коррупциогенный элемент. Благодаря принципу свободы договора, стороны вправе заключать любые, не противоречащие закону сделки, в том числе комплексные, сочетающие в себе элементы различных договоров, предусмотренных ГК РФ, однако данные сделки могут быть расценены государственным регистратором как «потенциально оспоримые».

Кроме того, отметка о потенциальной ретроспективной некорректности, проставленная в реестре прав на недвижимость, может препятствовать участию такого объекта недвижимости в гражданском обороте ввиду возможного снижения спроса на него, а также негативно сказаться на его рыночной стоимости.

4) Представляется не имеющим большого практического значения предлагаемое автором в положении восьмом, выносимом на защиту (с. 17-18 автореферата), закрепление за судом, принявшим судебный акт, являющийся основанием для возникновения, изменения или прекращения права на недвижимость, функции по оценке судебного акта «в части его влияния на содержание реестра», поскольку согласно п. 4 ст. 14 АПК РФ и ст. 195 ГПК РФ судебные акты должны обладать свойствами законности и обоснованности, соответственно, принимаемый судебный акт в любом случае не может иметь негативного влияния на содержание реестра прав на недвижимость.

Необходимо отметить, что приведенные замечания носят дискуссионный характер и не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования.

Представленная диссертация А.В. Ермаковой представляет собой законченную научно-квалификационную работу, обладающую внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты. В исследовании содержатся решения задач, имеющих значение для развития цивилистики, совершенствования российского гражданского законодательства и улучшения практики его применения. Предлагаемые автором решения аргументированы, в целом достоверны, научно обоснованы и критически оценены по сравнению с другими известными ранее решениями. Указанное свидетельствует о личном вкладе автора в науку гражданского права.

Диссертационное исследование на тему: «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве» полностью

соответствует требованиям, предъявляемым к диссертациям на соискание ученой степени кандидата наук, установленным пунктами 9, 10 и 11 Положения о порядке присуждения ученых степеней, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 (в ред. от 01.10.2018, с изм. от 26.05.2020) № 842, а его автор – Ермакова Анна Владимировна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Отзыв подготовлен доцентом кафедры гражданского права, кандидатом юридических наук Королёвой Дарьей Владимировной, обсужден и одобрен на заседании кафедры гражданского права Института права федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Башкирский государственный университет» «19» февраля 2021 г. (протокол № 6).

**Заведующая кафедрой гражданского права
Института права федерального
государственного бюджетного
образовательного учреждения
высшего образования
«Башкирский государственный университет»
доктор юридических наук, профессор**

**Елена Марковна
Тужилова-Орданская**

**Адрес: 450076, Республика
Башкортостан, г. Уфа,
ул. Заки Валиди, д. 32
Тел.: +7(347) 228-90-30
e-mail: institutprava@yandex.ru**

Подпись *Е.М. Тужилова-Орданская*
Заверяю: ученый секретарь Ученого совета
Башкирского государственного университета
С.Р. Баймова
«20» февраля 2021 г.

