

Председателю объединенного диссертационного совета по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук, Д 999.220.02, созданного на базе ФГАОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет» и ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный университет», доктору юридических наук, профессору Морозову Сергею Юрьевичу 432700, г. Ульяновск, ул. Гончарова д. 40/9

**ОТЗЫВ
официального оппонента
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.**

Актуальность выбранной соискателем темы диссертационного исследования не вызывает сомнений. Сформированный в середине 90-х годов прошлого столетия институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в настоящее время выступает одним из важнейших элементов механизма правового регулирования отношений в сфере недвижимости. Данный правовой институт привлекает к себе повышенный интерес со стороны ученых-правоведов. С каждым годом все больше объектов недвижимости вовлекается в гражданский оборот, контроль за которым государство осуществляет, в том числе и при помощи данного

инструмента. Государственная регистрация прав на недвижимость играет большую роль в гражданском праве, поскольку именно этот институт составляет основу оборота недвижимости. С одной стороны, это так называемый элемент публичного права в частном праве, с другой стороны, государственная регистрация является наиболее значимым юридическим фактом в сложном юридическом составе возникновения права собственности на недвижимость, выполняет важнейшие функции: публичной достоверности, правоподтверждающую, информационную и др. В этой связи выбор автором данной диссертации темы, посвященной достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве, является весьма своевременным.

Диссертационная работа представляет собой актуальное исследование, освещающее основные вопросы, возникающие при определении правовой природы, значения, содержания правовой категории публичной достоверности в гражданском праве.

Цель диссертационного исследования А.В.Ермаковой состоит в разработке и обосновании авторской концепции. Для реализации указанной цели автором были поставлены задачи, нашедшие отражение в структуре работы. Ознакомление с содержанием диссертационной работы позволяет сделать вывод о том, что указанная цель автором в полной мере была достигнута, а необходимые для ее достижения задачи были решены.

Диссертационное исследование имеет новизну, которая заключается состоит в том, что автором впервые предпринята попытка комплексного системного исследования категории достоверности реестра в российском гражданском праве. Достоверность реестра и способы ее обеспечения рассмотрены в рамках общенаучного подхода к противостоянию дефектам через призму предотвращения, преодоления и устранения недостоверности реестра. Обосновано значение достоверности реестра в механизме превентивного действия регистрации прав на недвижимое имущество. В

диссертации дана авторская дефиниция принципа достоверности реестра, предложено и раскрыто его содержание.

Структура диссертационной работы продумана с точки зрения достижения поставленных в ней основной цели и задач, отличается полнотой и пропорциональностью изложения материала. Диссертация состоит из введения, двух глав, разделенных на семь параграфов, заключения.

Во введении традиционно раскрывается актуальность проведенного научного исследования, осуществляется постановка его цели и задач, представляется методология, используемая автором, теоретическая, законодательная и эмпирическая база источников, на основе анализа которых соискатель приходит к выводам, выносимым на защиту.

Несомненную научную ценность имеет первая глава диссертации, раскрывающая теоретические основы цивилистического исследования категории достоверности реестра прав на недвижимость, в том числе: достоверность реестра прав на недвижимость и превентивную цель государственной регистрации прав на недвижимое имущество, способы обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость. Отдельный параграф первой главы посвящен принципу достоверности реестра прав на недвижимость

Во второй главе «Организационно-правовые меры, направленные на обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве» изучено обеспечение совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом государственной регистрации прав на недвижимое имущество, проведен анализ проверка законности основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество, исследованы такие аспекты как: индикация недостоверных сведений реестра прав на недвижимость и актуализация реестра прав на недвижимость для достижения его достоверности

В основном положения и выводы диссертационного исследования представляются обоснованными, достоверными и заслуживающими

поддержки, что позволяет их использовать в научной, правотворческой и правоприменительной деятельности. Многие предложенные в работе положения отличает оригинальность и новизна.

Работа имеет значение для развития знаний о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а именно: ее положения в совокупности формируют комплексное системное представление о категории достоверности реестра в российском гражданском праве: в ней определено понятие достоверности как качественной характеристики реестра, выявлены и охарактеризованы способы ее обеспечения, обосновано значение достоверности реестра для превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество, определено понятие принципа достоверности реестра, переосмыслено имеющееся правовое знание об организационно-правовых мерах.

Автореферат содержит основное содержание положений диссертации. Основные выводы и положения диссертации отражены в опубликованных автором научных трудах.

Требуют поддержки большинство выводов автора диссертации, в том числе выделенная им взаимосвязь достоверности реестра прав и принципа публичной достоверности права (с.82 диссертации): «Необходимой предпосылкой достижения указанной цели безотносительно того, действует или нет принцип публичной достоверности, выступает достоверность реестра: при действии указанного принципа достоверность реестра направлена на защиту прав правообладателей, в его отсутствие – на защиту прав добросовестных приобретателей прав.

Интересны рассуждения автора о презумпции достоверности реестра.

Представляется также важным вывод автора диссертации о том, что необходимо расширить предмет регистрации в части прав пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты).

О достоинствах диссертации свидетельствует и многое другое.

Оценивая положительно диссертационную работу, хотелось бы обратить внимание на положения, требующие дополнительной аргументации или имеющие дискуссионный характер.

1. Тема диссертационного исследования посвящена категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве. В этой связи предполагается, по крайней мере, в виде одной из задач исследования рассмотреть данное явление с точки зрения определения «достоверности реестра прав на недвижимость» как гражданско-правовой категории, определить понятие, содержание и место в системе гражданского права, показать значение в гражданском праве.

При этом в рецензируемой диссертации в качестве одной из целей указано - исследовать достоверность как свойство реестра прав на недвижимость. Данная задача решена в положении № 1, вынесенного на защиту, где дается определение достоверности реестра прав на недвижимость, которое автором сводится к свойству (характеристике) данного информационного ресурса.

В тоже время, вопрос об определении достоверности реестра прав на недвижимость как гражданско-правовой категории остается открытым.

2. В положении №3 автор раскрывает определение принципа достоверности реестра как исходного начала, предполагающего организационно-правовую направленность регистрационной системы на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности посредством обеспечения внесения в реестр корректных сведений, синхронно отражающих динамику прав на недвижимые вещи, а также индикации и актуализации недостоверных сведений.

Согласно ст. 8.1. ГК РФ «Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра».

В то же время, очевидно, что принципы организации регистрационной системы прав на недвижимость не охватываются гражданско-правовым регулированием.

В этой связи хотелось бы услышать авторское мнение относительно вопроса о том, к предмету какой отрасли относится принципы регистрации прав на недвижимость: публичного или частного права? Каково значение положения № 3, вынесенного на защиту для дальнейшего развития гражданско-правовой науки, а также и отрасли гражданского права

3. В положении № 4 на защиту автор верно пишет о том, что «Обеспечение совпадения динамики прав на объект недвижимости с моментом регистрации прав требует расширения предмета регистрации в части прав пользования жилым помещением (отдельных членов семьи собственника жилого помещения, отказополучателей, получателей ренты) ...».

Однако в работе не дается ответ на вопрос о том, в качестве какой категории необходимо регистрировать данные права в реестре: обременения, вещного права, условия сделки?

К сожалению, в диссертации не упоминается то обстоятельство, что в зарубежных правопорядках данные права рассматриваются как самостоятельные вещные права, а также о том, что в настоящее время разработан законопроект, предлагающий определить права пользования жилым помещением в Гражданском кодексе РФ в качестве вещного права пользования и, соответственно, регистрировать их в ЕГРН.

4. Возникают сомнения относительно того, чтобы изложить ч. 5 ст. 38 Закона в новой редакции: «При осуществлении государственной регистрации оспоримой сделки или государственной регистрации прав на основании оспоримой сделки запись об оспоримости сделки вносится в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации».

Такой подход автора к институту государственной регистрации вызывает недоумение, поскольку государственная регистрация выполняет правоподтверждающее действие, а сам институт вводился в разных правопорядках с целью защиты интересов как правообладателей, так и иных участников оборота. Не случайно, профессор Д.И.Майер определял его как «укрепление прав на недвижимое имущество», а в дореволюционной России акт укрепления обозначался как «крепость», а не препятствие в осуществлении права.

Сведение сути института государственной регистрации прав на недвижимость к препятствию в осуществлении права является не совсем точным. Скорее, более правильным выступает приведенное выше авторское определение данного института как ограничения осуществления права (хотя и такой подход требует дополнительной аргументации).

Вместе с тем, указанные замечания не умаляют значимости диссертационного исследования А.В.Ермаковой. Вывод: Диссертация соответствует требованиям установленным Положением о присуждении ученых степеней (утверженное Постановлением правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. №842), а ее автор - Анна Владимировна Ермакова заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – «гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право».

Официальный оппонент:

Доктор юридических наук, доцент, профессор факультета права департамента частного права Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики».

Емелькина Ирина Александровна

«6» 03 2020 г.

Подпись заверяю

специалист по кафедре дисциплины
Алексеенко В.Г. Физу

8



Контактные данные:

Тел.: +7495771-32-32; e-mail: hse@hse.ru

Специальность, по которой официальным оппонентом защищена диссертация:

12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Адрес места работы:

101000, г.Москва, ул.Мясницкая, д.20

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики».