

В Диссертационный совет Д 999.220.02,  
действующий на базе ФГБОУ ВО «Пермский  
государственный национальный  
исследовательский университет», ФГБОУ ВО  
«Ульяновский государственный университет»  
432970, г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, д. 42

**ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА**  
на диссертацию Ермаковой Анны Владимировны  
«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

Представленная научная работа посвящена исследованию категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве – теме, которая несмотря на свою теоретическую и практическую значимость до настоящего времени не становилась предметом самостоятельного доктринального анализа. Нельзя сказать, что институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество в общем и вопрос достоверности реестра прав на недвижимость, в частности, вовсе обойдены вниманием отечественных ученых. Однако, как справедливо отмечает сам автор, теоретической разработке подвергались лишь отдельные аспекты проблемы достоверности реестра прав на недвижимые вещи и мер, направленных на обеспечение достоверности реестра; с широких методологических позиций категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве не исследовалась.

Между тем колоссальный массив совершаемых в России сделок с недвижимым имуществом, равно как и постоянная динамика прав на объекты недвижимости по иным основаниям, увы, нередко сопровождаются проявлениями недобросовестности участников соответствующих правоотношений, требуют наличия эффективной регистрационной системы, способной гарантировать субъектам гражданского оборота соответствие информации, *de jure* содержащейся в реестре недвижимости, ситуации *de facto*. Отсутствие такого соответствия, суть – недостоверность реестра, негативно сказывается на устойчивости системы гражданского оборота и подрывает в глазах участников этой системы авторитет государства, призванного служить гарантом прав и законных интересов членов своего

общества. С указанных позиций крайне востребованными являются теоретические изыскания, направленные на выработку эффективной, концептуально обоснованной и адекватной современной социально-экономической обстановке системы мер по обеспечению достоверности реестра прав на объекты недвижимости. Именно такую направленность имеет диссертационное исследование А. В. Ермаковой, в силу чего можно заключить о его *актуальности*.

Оценивая рецензируемую рукопись, прежде всего, следует отметить ее соответствие всем формальным требованиям, предъявляемым к работам такого рода.

Содержание диссертации соответствует ее названию и Паспорту научной специальности 12.00.03, в полной мере отражено в автореферате диссертации.

Работа имеет завершенный характер, *обладает внутренним единством* (требование п. 10 Положения о присуждении ученых степеней, утв. постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842), явствующим, прежде всего, из четкой логической структуры диссертации: оправданно начиная с анализа вопросов о значении достоверности реестра в современной российской регистрационной системе прав на недвижимость и общей характеристики способов ее (достоверности) обеспечения, А. В. Ермакова переходит к детальному исследованию отдельных организационно-правовых мер, направленных на обеспечение достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве. Здесь же отмечу соответствие структуры работы сформулированным автором задачам исследования и положениям, выносимым на защиту. Автор последователен в отстаиваемых им теоретических воззрениях: так, рассматривая в качестве одного из способов (мер) обеспечения достоверности реестра прав на недвижимое имущество обеспечение «совпадения динамики права на объект недвижимости с моментом регистрации прав» (с. 13 диссертации), «синхронное» отражение в реестре правовой динамики недвижимой вещи (с. 13, 45, 52, 75, 84, 181 и др. диссертации), Анна Владимировна развивает данный тезис применительно к вопросу о полномочиях суда в рамках регистрационной процедуры, отмечая, что «устранение суда от проверки наличия правооснования снимает проблему временного разрыва между указанной проверкой и внесением регистрирующим органом записи

в РПН» (с. 135 диссертации). Кроме этого, о внутреннем единстве диссертации свидетельствуют имеющиеся в работе «внутренние» ссылки (например, сноска 1 на с. 147 диссертации, отсылающая к § 2 главы 2 диссертационной работы).

Наличие ссылок на использованные в диссертации материалы и отдельные результаты других авторов (требование п. 14 Положения о присуждении ученых степеней), а также массив использованных нормативно-правовых актов и законо-проектных документов, литературных источников, материалов судебной практики (итого 437 источников), свидетельствуют о степени проработанности темы и обеспечивают *достоверность* выводов, положений и рекомендаций, сформулированных в диссертации А. В. Ермаковой.

Убедительны показатели апробации результатов исследования. Диссертационное исследование опирается на более чем достаточное количество *предварительно опубликованных соискателем работ* (требования п. п. 11–13 Положения о присуждении ученых степеней) – из 14 научных статей и тезисов научных конференций автора 7 статей опубликовано в рецензируемых научных изданиях, включенных в перечень ВАК Минобрнауки РФ; примечательно, что первые публикации соискателя по теме исследования датированы 2005, 2013, 2014 гг. (с. 30–32 авторефера диссертации), что, полагаю, кроме прочего, свидетельствует о взвешенности отстаиваемых в диссертации идей, суждений и выводов.

О должном теоретическом уровне работы говорит стиль изложения материала, общая корректность формулировок, умение вести научную полемику, грамотное и обоснованное использование исследовательских средств современной социогуманистики. Теоретические выводы автор удачно сопровождает примерами из судебной практики. Не могу не отметить значительное количество ссылок-примечаний, детализирующих и углубляющих основной текст работы, не нарушая при этом общую логику изложения. Оснований усомниться в *самостоятельном характере диссертации* А. В. Ермаковой (требование п. 10 Положения о присуждении ученых степеней) мной не усмотрено.

Общее положительное впечатление целостности, обоснованности и новизны оставляет содержательная оценка работы – тех научных выводов, положе-

ний и рекомендаций, которые сформулированы соискателем в результате проведенного исследования. Практически все положения диссертации, выдвинутые Анной Владимировной для публичной защиты, обеспечивают прирост в отечественной цивилистике знаний о достоверности реестра недвижимости как характеристике самого реестра, принципе организации регистрационной системы прав на недвижимое имущество, а также мерах, способных обеспечить реализацию данного принципа, и заслуживают одобрения или, по меньшей мере, заинтересованного обсуждения.

В частности, безусловной поддержки достоин представленный в работе многоаспектный подход к пониманию категории достоверности реестра прав на недвижимость – и как качественной характеристики реестра, связанной с превентивным действием государственной регистрации прав на недвижимое имущество (**положение 1, выносимое на защиту**), и как исходного начала (принципа) организации и деятельности регистрационной системы, предполагающего организационно-правовую направленность последней на достижение соответствия содержания реестра объективной реальности (**положение 3, выносимое на защиту**), сопровождаемый также системной разработкой мер по обеспечению достоверности реестра (**положение 2, выносимое на защиту**). Именно благодаря этому, на мой взгляд, автору удалось достичь поставленной цели по формированию всестороннего целостного (у соискателя – «комплексного системного») научного знания о категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве.

Предлагаемая автором систематика способов обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость на организационно-правовые меры, связанные либо с предотвращением, либо с преодолением, либо с устранением недостоверности реестра (**положение 2, выносимое на защиту**), представляется достаточно обоснованной и принципиальных возражений не вызывает.

Теоретически обоснованным и практически значимым представляется **положение 4, выносимое на защиту**, – о необходимости расширения предмета регистрации в части прав пользования жилым помещением (с. 86–98 диссертации). Реализация данной научной идеи в отечественном правопорядке, полагаю, будет

способствовать защите прав и интересов как обладателей ограниченных вещных прав на жилые помещения (отдельных категорий членов семьи собственника жилого помещения, легатариев по завещательному отказу, получателей ренты по договору пожизненного содержания с иждивением), так и третьих лиц – потенциальных приобретателей жилого помещения.

Плодотворными видятся тезисы диссертанта, касающиеся вопросов проверки законности основания регистрации прав на недвижимость – о проводимой регистрирующим органом правовой экспертизе (**положение 5, выносимое на защиту**) и о влиянии на регистрационную процедуру судебных актов (**положение 6, выносимое на защиту**). В частности, следует согласиться с соискателем, что при регистрации прав, основанных на актах органов власти, требуется установление их юридической природы либо как административного акта, либо как гражданско-правовой сделки (с. 15, 120–128 диссертации), поскольку с каждым из этих видов юридических актов в случае их порочности, действительно, должны быть связаны различные регистрационно-правовые последствия. Поддержки за-служивает вывод автора, что суд не всегда выступает субъектом установления правового основания регистрации прав на недвижимость и что, в частности, в случае рассмотрения судом требований не об оспаривании отказа в регистрации, а требований о регистрации, обусловленных бездействием стороны сделки, обоснованно исходить из отсутствия у суда полномочий по установлению правооснования (с. 16–17, 128–136 диссертации).

Стоит всецело поддержать диссертанта в части положений об индикации и актуализации реестра прав на недвижимость (**положения 7, 8, выносимые на защиту**): именно недостатки в информированности участников гражданского оборота об определенных фактах, связанных с интересующим их объектом недвижимости, или некорректность реестровых записей являются краеугольным камнем в вопросе достоверности реестра. Аргументируя необходимость расширения сферы применения индикаторов недостоверности реестра (с. 148–162 диссертации), обосновывая оптимальный подход к порядку актуализации сведений реестра в отдельных случаях (в частности, при признании за лицом права соб-

ственности на часть объекта – с. 176–181 диссертации), диссертант тем самым создает теоретическую базу для законодательных решений, принятие которых могло бы способствовать упрочению стабильности гражданского оборота и повышению доверия членов российского общества к данным реестра прав на недвижимость.

В числе бесспорных достоинств работы – сформулированные автором на основе сделанных им теоретических выводов и имеющегося опыта работы в территориальном органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с. 11 диссертации), конкретные предложения по совершенствованию отечественного законодательства в сфере регистрации прав на недвижимость (с. 84, 109–110, 142–143, 163–164 диссертации). Возможно, не все они безупречны<sup>1</sup>, но целом способны составить достойный научно обоснованный базис для законодательной корректировки имеющегося механизма регистрации прав на недвижимость с позиций решения задачи обеспечения достоверности реестра для предупреждения возможных нарушений прав и интересов участников гражданского оборота, вступающих в гражданские правоотношения по поводу недвижимых вещей. Это подтверждает прикладную значимость представленного диссертационного исследования.

Указанные выше достоинства исследования, предпринятого А. В. Ермаковой, свидетельствуют о личном вкладе ее автора в доктринальную разработку избранной темы и являются основанием для оценки рецензируемой диссертации как научно-квалификационной работы, в которой содержится решение научной задачи – формирование целостной научной концепции категории достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве и отображаемого

---

<sup>1</sup> Так, в части внесения изменений в ч. 2 ст. 37 закона «О государственной регистрации недвижимости» предлагаемую автором формулировку («2. В случаях, если право на объект недвижимости оспаривается в судебном порядке, в Единый государственный реестр недвижимости не позднее следующего дня после дня поступления в орган регистрации прав документа, подтверждающего оспаривание права в суде, вносится запись о том, что в отношении такого права заявлено право требования со стороны конкретного лица» – с. 164 диссертации), на мой взгляд, следует дополнить уточнением «не позднее следующего рабочего дня». Не в полной мере корректно сформулировано предложение соискателя «нормативно закрепить (здесь и далее курсив мой. – Ю. В.) принцип достоверности реестра» (с. 19, 84 диссертации), поскольку он уже закреплен в абз. 2 п. 1 ст. 8.1 ГК РФ.

в этой категории феномена, имеющей значение для развития соответствующей, а именно цивилистической отрасли знаний (требования п. п. 9, 10 Положения о присуждении ученых степеней).

Вместе с тем, как любое творческое исследование, представленная работа содержит ряд положений, суждений и формулировок, имеющих дискуссионный характер либо нуждающихся в уточнении авторской позиции. В числе ремарок, на комментировании которых соискателем я не настаиваю, не могу не отметить встречающиеся в работе погрешности словоупотребления<sup>2</sup>, случаи терминологической непоследовательности<sup>3</sup>; несколько громоздкими представляются положения 4–7, выносимые на защиту.

Что касается тезисов и суждений, имеющих, на мой взгляд, значимый характер, а потому нуждающихся в пояснениях соискателя, укажу на следующие моменты.

**1. Исходя из названия диссертационной работы, обращает на себя внимание то, что ни в объекте, ни в предмете исследования (с. 9 диссертации), ни в положениях, выносимых на защиту, нет упоминания про собственно «категорию» достоверности реестра прав на недвижимость.** Так, в **положении 1, выносимом на защиту**, выдвигается тезис, согласно которому достоверность реестра прав на недвижимость «представляет собой *свойство* данного информационного ресурса» (с. 12 диссертации), а в **положении 3, выносимом на защиту** (с. 13 диссертации), автор предлагает дефиницию достоверности реестра прав на недвижимость как *принципа*; указанные положения отражены и раскрыты в тексте работы (с. 25–44, 64–84 диссертации). Для корреляции отмеченных теоретических положений, на мой взгляд, недостает «исходного» («вводно-обобщающего») тезиса

<sup>2</sup> Например: «правомерных *правоотношений*» (с. 3 диссертации), «неправомерные *правоотношения*» (с. 4 диссертации), «... нормативные правовые акты, регулирующие гражданские *правоотношения...*» (с. 9 диссертации) – представляется бесспорным, что верно говорить о правомерности либо неправомерности, равно как и о нормативном правовом регулировании *отношений*, как это делает в других частях работы и сам автор (например, на с. 6 диссертации: «Потребности эффективного правового регулирования *отношений...*»), в связи с чем полагаю возможным считать подобные недочеты именно погрешностями.

<sup>3</sup> Например, в одних случаях говорится о регистрационном бездействии регистрирующего органа, стороны сделки (например, с. 16, 131, 136, 141 диссертации), а в других – о (просто) бездействии стороны сделки (например, с. 128 диссертации).

типа: «Категория достоверности реестра прав на недвижимость может обозначать как свойство самого реестра, так и принцип регистрационной системы...».

**2. В рамках положения 2, выносимого на защиту**, нуждаются в уточнении авторской позиции вопросы, касающиеся дефекта недостоверности реестра.

а) В частности, в анализируемом положении на защиту указано, что достоверность реестра прав на недвижимость как его качественная характеристика *не предполагает дефекта недостоверности* (буквально: «Способами обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость как качественной характеристики, *не предполагающей дефекта недостоверности...*» (с. 13 диссертации)). Однако на с. 45 диссертации автор пишет о *неизбежности недостоверности* реестра («Принимая во внимание *неизбежность* и объективную обусловленность недостоверности реестра...»). Приведенные суждения представляются несколько противоречивыми.

б) Кроме этого, в данной связи возникает вопрос: если, по мнению автора, дефект недостоверности реестра прав на недвижимость (суть, антипод достоверности реестра) не предполагается (ввиду публичности, внешнего проявления – с. 39 и др. диссертации), не следовало ли это отразить в числе *конститутивных свойств реестра* прав на недвижимость, в рамках положения 1, выносимого на защиту (как возможный вариант, в виде формулировки: «Достоверность реестра прав на недвижимость представляет собой свойство данного информационного ресурса, которое: 1) характеризует его качество, *не предполагающее противоположного – недостоверности реестра; 2)...*»)?

в) Тесно связан с предыдущим в свою очередь вопрос, относящийся к **положению 1, выносимому на защиту**: предлагая воспринимать достоверность реестра прав на недвижимость как *свойство* данного информационного ресурса, на с. 167 диссертации автор пишет о приведении «записей РПН в *состояние корректных*». Исходя из понимания «свойств» как неких имманентно присущих чему-либо характеристик (признаков), а «состояния» – как неких переменных характеристик (параметров) объекта, и принимая во внимание, что реестр может

быть недостоверным (содержать некорректные данные), не более ли верным будет понимание достоверности реестра прав на недвижимость как его качественного состояния (а не свойства)?

г) В положениях, выносимых на защиту, и по тексту работы автор оперирует такими терминами, как: «реальная недостоверность реестра» (положение 7, выносимое на защиту; с. 17, 61, 147, 156 и др. диссертации) «потенциальная недостоверность реестра» (положения 4, 7, выносимые на защиту; с. 5, 14, 61, 144, 147 и др. диссертации), «текущая недостоверность реестра» (положение 7, выносимое на защиту; с. 17, 118, 147 и др. диссертации), «реальная текущая недостоверность реестра» (с. 118 диссертации), «последующая недостоверность реестра» (положения 7, 8, выносимые на защиту; с. 17, 18, 46, 52, 57 и др. диссертации), «ретроспективная недостоверность реестра» (положение 7, выносимое на защиту; с. 17, 147 и др. диссертации), «потенциальная ретроспективная некорректность реестра» (положение 5, выносимое на защиту; с. 15, 120 и др. диссертации), «изначальная недостоверность реестра» (положения 7, 8, выносимые на защиту; с. 17, 18, 22, 46, 59 и др. диссертации). Полагаю, автору следовало лучше упорядочить приведенное обилие разновидностей недостоверности реестра, указав критерии соответствующей градации и соотношение отдельных видов недостоверности реестра между собой. Небесспорной представляется и используемая терминология: например, принимая во внимание наличие ретроспективной недостоверности реестра, допустимо ли именовать последующую недостоверность реестра (в целях унификации) «перспективной»?

**3.** Вызывает сомнение утверждение автора, что одним из выводов по результатам правовой экспертизы, проводимой регистрирующим органом, может быть вывод «2) об отсутствии обстоятельств, являющихся в силу закона основанием для признания этого юридического факта не влекущим правовых последствий» (**положение 5, выносимое на защиту**; с. 15, 113, 124 и др. диссертации). Представляется, определенный факт реальной действительности потому и признается юридическим, что он влечет правовые последствия; в противном случае именовать его «юридическим» основания отсутствуют.

Заметим, что высказанные замечания и вопросы носят в большей степени уточняющий и дискуссионный характер, не умаляют достоинств представленной диссертации и не влияют на ее общую положительную оценку как самостоятельной, целостной научной работы, содержащей новые научные результаты и положения, имеющие значение для развития цивилистики.

Изложенное позволяет заключить, что диссертационная работа А. В. Ермаковой, выполненная на тему «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве», соответствует всем критериям, установленным разд. II Положения о присуждении ученых степеней, утвержденного постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 г. № 842, в связи с чем ее автор – Ермакова Анна Владимировна – заслуживает присуждения искомой ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Официальный оппонент –  
заведующий кафедрой гражданского права и процесса  
федерального государственного бюджетного  
образовательного учреждения высшего образования  
«Байкальский государственный университет»,  
кандидат юридических наук, доцент,  
научная специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право

 Юлия Вараздатовна Виниченко

«05» марта 2021 г.

Адрес места работы:

ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет»  
664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, корп. 6, каб. 211

E-mail: [VinichenkoUV@bgu.ru](mailto:VinichenkoUV@bgu.ru)

Сайт университета [www.bgu.ru](http://www.bgu.ru)

тел.: +7 (3952) 5 0000 8, доб. 315

