

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 С.Ю.  
432071, г. Ульяновск, ул. Гончарова д. 40/9

## **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»

Диссертационная работа Ермаковой Аины Владимировны посвящена  
исследованию категории достоверности реестра прав на недвижимость в  
российском гражданском праве.

Достоверность реестра прав на недвижимость принципиально значима в  
контексте информирования участников гражданского оборота о  
существующих правах на недвижимое имущество, которое, в свою очередь,  
необходимо для выстраивания правоотношений, соответствующих  
правовому положению объекта недвижимости, и предупреждения  
совершения в отношении него неправомерных действий.

Недостоверность Единого государственного реестра недвижимости, как  
справедливо отмечает автор, является одной из центральных проблем  
современного российского института государственной регистрации прав на  
недвижимое имущество, причиной которой в том числе выступает  
отсутствие необходимого правового регулирования. О наличии данной  
проблемы свидетельствуют многочисленные судебные споры о правах на

недвижимое имущество, негативно сказывающиеся на устойчивости гражданского оборота.

Устранение недостатков правового регулирования в сфере обеспечения достоверности реестра прав на недвижимость невозможно в отсутствие необходимой теоретической основы, что свидетельствует об **актуальности** выбранной автором темы диссертационного исследования.

Целью диссертационного исследования автор избрал вопросы формирования 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. По нашему мнению, с раскрытием заявленной цели автор работы вполне справился. Об этом можно судить как по уровню раскрытия задач, поставленных автором в рамках реализации заявленной цели, так и по содержательной части положений, вынесенных автором на защиту.

Содержание автореферата позволяет прийти к выводу о том, что диссертационная работа Ермаковой А.В. имеет завершенный характер, обладает целостностью и внутренним единством. Большое количество использованных автором нормативных и литературных источников, а также материалов судебной практики говорит о проработанности темы исследования и позволяет оценить сформулированные в диссертации положения, выводы и рекомендации как достоверные. Авторские предложения об изменении действующего законодательства свидетельствуют о практической значимости работы.

**Ряд авторских тезисов по вопросам достоверности реестра прав на недвижимость заслуживает безусловной поддержки.**

Так, следует согласиться с авторской квалификацией достоверности реестра в качестве условия превентивного действия государственной регистрации прав на недвижимое имущество как способа обеспечения публичности прав на объекты недвижимости, выражающегося в предупреждении возможных нарушений прав правообладателей и третьих лиц, вступающих в гражданские правоотношения по поводу недвижимости

(положение № 1). Значимость данного положения видится в том, что автору удалось вычленить практическую составляющую исследуемого вопроса, что позволяет говорить о прикладном потенциале диссертационного исследования в правоприменительной практике.

Заслуживает внимания авторское суждение о том, что при рассмотрении требований об оспаривании отказа в регистрации суд выступает субъектом установления правооснования в части обстоятельств, определенных регистрирующим органом как препятствие к регистрации (положение № 6). Значимость данного положения видится в том, что автор верно в данном вопросе разграничивает судебную и исполнительную ветви власти, приводя доводы в пользу недопустимости использования судебного способа защиты права для упрощения регистрации прав на недвижимость с целью обхода норм специального законодательства, предполагающих необходимость предварительного обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации или обоснования объективной невозможности такого обращения.

**В то же время, ряд авторских суждений носит дискуссионный характер и в ходе публичной защиты диссертанту предлагается дать пояснения по следующим вопросам:**

1. В чем заключается практическая значимость авторского предложения о необходимости нормативного закрепления принципа достоверности реестра (предложение № 1 по совершенствованию законодательства) с учетом закрепленного в п. 1 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 1 ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» принципа достоверности государственного реестра (сведений Единого государственного реестра недвижимости)?

2. В предложении № 8 по совершенствованию законодательства автор предлагает в целях упорядочения внесения в реестр сведений о судебном споре установить правило направления судами копий судебных актов, подтверждающих оспаривание зарегистрированного права в суде. В то же время в п. 7 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что лицо, оспаривающее зарегистрированное право в суде, вправе требовать внесения в государственный реестр отметки о наличии судебного спора в

отношении этого права. Не будет ли возложение на суд обязанности информирования регистрирующего органа о судебном споре подменять инициативу заинтересованной стороны? В случае если, по мнению автора, подобная активность со стороны суда допустима, то не потребует ли реализация авторского предложения внесения корреспондирующих поправок не только в ст. 32, 37 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости», но и в ст.8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации?

Высказанные критические замечания не умаляют общей положительной оценки автореферата диссертационного исследования Ермаковой А.В.

Судя по автореферату, диссертация Ермаковой А.В. «Категория достоверности реестра прав на недвижимость в российском гражданском праве», представленная на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 (гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право), соответствует требованиям, предъявляемым к такого рода работам Положением о порядке присуждения ученых степеней, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.09.2013 № 842, а ее автор – **Ермакова Анна Владимировна** – заслуживает присуждения искомой ученой степени.

Судья Семнадцатого  
арбитражного апелляционного суда,  
судья первого  
квалификационного класса

Екатерина Ивановна Гуляева

12 марта 2021 г.

Подпись судьи Е.И. Гуляевой заверяю:



*Каталанчик Ольга Геннадьевна  
Гуль Гуляева Е.В.*

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд  
614068, Пермский край, г. Пермь ул. Пушкина, 112  
Тел.: (342) 230-78-01 (приемная председателя суда)  
Сайт: <https://17aas.arbitr.ru>; e-mail: 17aas.info@ARBITR.RU