

Голові разової спеціалізованої вченої ради
ДФ 20 051.179
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника
доктору юридичних наук, професору,
Мироненку Ігорю Віталійовичу

РЕЦЕНЗІЯ

**кандидатки юридичних наук, доцентки Банасевич Ірини Іванівни
на дисертацію Давидовича Андрія Віталійовича на тему:
«Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості»,
подану до захисту на здобуття ступеня доктора філософії
в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право»**

Актуальність дисертаційного дослідження, виконаного Давидовичем Андрієм Віталійовичем, зумовлена сукупністю правових, економічних та практичних чинників, що характеризують сучасний стан розвитку цивільного обороту нерухомого майна в Україні.

Насамперед слід зазначити, що в умовах активного розвитку будівельної галузі та залучення інвестицій у житлове будівництво значного поширення набули правовідносини, пов'язані з відчуженням об'єктів, які на момент укладення договору ще не існують у завершеному вигляді. Така ситуація обумовлює необхідність формування ефективного правового механізму регулювання обігу майбутніх об'єктів нерухомості.

Законодавче підґрунтя для цього було закладено, зокрема, у Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», який запровадив нову для національної правової системи категорію – «майбутній об'єкт нерухомості» та пов'язане з ним спеціальне майнове право. Водночас практика застосування цього Закону лише формується, що зумовлює наявність численних прогалин і колізій.

Системний аналіз положень Цивільного кодексу України свідчить про те, що традиційні конструкції договору купівлі-продажу не повною мірою враховують специфіку правовідносин щодо майбутніх об'єктів нерухомості. Зокрема, виникають складні питання щодо визначення предмета договору; моменту виникнення та переходу права власності; правової природи спеціального майнового права; співвідношення речових і зобов'язальних елементів правовідносин.

Особливої актуальності дослідження набуває у зв'язку з необхідністю забезпечення балансу інтересів сторін, де покупець (інвестор) фактично виступає слабшою стороною. Практика свідчить про значну кількість спорів, пов'язаних із невиконанням забудовниками своїх зобов'язань, що потребує вдосконалення правових механізмів захисту.

Крім того, у контексті євроінтеграційних процесів важливим є врахування досвіду держав-членів Європейського Союзу, де існують усталені моделі правового регулювання відчуження майбутньої нерухомості, наприклад, механізм попереднього забезпечення прав набувача (Vormerkung) у Німеччині.

Це обумовлює необхідність проведення порівняльно-правового аналізу з метою імплементації найбільш ефективних підходів у національне законодавство.

Важливим аспектом є також відсутність єдності у науковій доктрині щодо: правової природи договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості; можливості його кваліфікації як самостійного виду договору; співвідношення з інвестиційними договорами.

Отже, дисертаційне дослідження, виконане Давидовичем А. В. на тему «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» є своєчасним, теоретично значущим і практично необхідним.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тема дисертаційної роботи корелюється з темою науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Карпатського національного університету імені Василя Стефаника «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557).

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх новизна. Наукові положення, висновки і рекомендації, викладені в дисертації, мають достатній ступінь обґрунтованості, що засвідчує опрацювання дисертантом в повній мірі відповідного емпіричного матеріалу, нормативно-правових актів України, судової практики, наукових праць як українських, так і зарубіжних вчених. Ґрунтовною є методологічна основа дослідження Давидовича А.В., який вмів використовувати широкий спектр загальнонаукових та спеціальних методів пізнання правових явищ, зокрема, історико-правовий, формально-юридичний, логіко-юридичний, системно-структурний, діалектичний, порівняльно-правовий, методи узагальнення та прогнозування. Варто також відмітити, що для утвердження необхідного рівня наукової новизни дисертації інформаційною та емпіричною базою дослідження стали судові рішення з окремих справ.

Дисертаційне дослідження базується на комплексному, системному підході, характеризується відповідним рівнем наукових узагальнень. Фундаментальність та комплексність роботи виявляється у всебічному та поступовому вивченні дисертантом предмету дослідження. Таким чином, емпіричний матеріал дослідження характеризується належним рівнем репрезентативності, що позитивно вплинуло на обґрунтованість та достовірність наукових положень, рекомендацій та висновків проведеного дослідження.

Дисертація А.В. Давидовича за своїм оформленням відповідає вимогам наказу МОН України № 40 від 12 січня 2017 р. «Про затвердження вимог до оформлення дисертації» (зі змінами). Структура дисертації відповідає логіці поставлених завдань,

об'єкту та предмету дослідження та складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що об'єднують п'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел та двох додатків.

Ознайомлення з текстом дисертаційного дослідження дає підстави для висновку, що текст дисертації в повному обсязі відповідає меті дослідження, а поставлені завдання автором успішно виконані.

У дисертації А.В. Давидовича на підставі проведеного системного наукового дослідження висунуто і обґрунтовано низку наукових ідей та теоретично-практичних конструкцій, сукупність і достатній рівень розробки яких дозволяють кваліфікувати цю працю як завершене наукове самостійне дослідження.

Достовірність та наукова новизна одержаних результатів, що виносяться на захист, полягає в тому, що дисертаційна робота є першим у вітчизняній цивілістичній науці системним комплексним дослідженням договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості.

Автор висловлює власну обґрунтовану точку зору стосовно багатьох проблем, наводить додаткові аргументи на користь вже висловлених в юридичній літературі поглядів учених та практиків, до наукових концепцій яких він схиляється, а також вдається до обґрунтованої критики тих підходів дослідників, які, на його думку, є спірними.

Заслуговує на увагу п. 1 наукової новизни, в якому окреслено кваліфікаційні ознаки майбутнього об'єкта будівництва, зокрема: а) об'єктивованість через проектну документацію на будівництво та реєстрацію спеціальних майнових прав; б) інвестиційний потенціал – перспективність набуття статусу самостійного об'єкта нерухомого майна (після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта); в) перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва; г) індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу; д) відсутність уречевленої форми; е) обмежена оборотоздатність через перехід від однієї особи до іншої за умови реєстрації спеціального майнового права на такий об'єкт (стор. 21).

Позитивно сприймається також обґрунтована автором позиція про те, що майбутній об'єкт нерухомості в якості об'єкта цивільних прав – це правова фікція, яка набуває форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права (п. 2 наукової новизни).

Дисертантом удосконалено специфіку прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу МОН, до яких він відносить: обов'язок продавця забезпечити підключення об'єкта нерухомості до інженерних мереж на постійній основі, який впливає на досягнення мети правочину; передача і прийняття майбутнього об'єкта нерухомості у спосіб реєстрації за покупцем спеціального майнового права, забезпечує оборотоздатність майбутнього об'єкта нерухомості, уможливорює його оцінку як самостійного об'єкта та наділяє продавця правом передати (розпорядитися) таким

об'єктом; автоматичне набуття покупцем права власності на об'єкт нерухомості, що виключає виконання продавцем обов'язку із передачі цього об'єкта у власність контрагенту (п.5 наукової новизни).

Заслуговує на увагу позиція автора про те, що інформація, яка підлягає розкриттю замовником, девелопером будівництва на веб-сайті, не є публічною офертою, а проект договору, який публікується на виконання вимог частини 1 статті 8 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір (п.6 наукової новизни), а також положення про неможливість застосування такого способу захисту спеціального майнового права як визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта (п.8 наукової новизни).

Серед положень, які набули подальшого розвитку, слід виділити тезу про подвійну правову природу (речову та зобов'язальну) спеціального майнового права (п.13 наукової новизни); твердження, що договір купівлі-продажу МОН є поіменованим, консенсуальним, двостороннім, оплатним, строковим і ризиковим правочином, який має інвестиційний характер (п. 14 наукової новизни); положення про те, що заміна сторонами одного МОН на інший можлива виключно до державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем (п.15 наукової новизни).

Висвітлений вище перелік положень не вичерпує наукових положень, які розкривають наукову новизну дисертаційного дослідження Давидовича Андрія Віталійовича, але дає можливість сформулювати бачення автора щодо окремих аспектів роботи та його уявлення щодо перспектив розвитку та удосконалення правового регулювання відносин, що виникають під час укладення, виконання, зміни, припинення договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості (перший продаж).

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів дисертаційного дослідження Давидовича А.В. полягає в тому, що викладені в дослідженні положення, висновки можуть бути використані у правозастосовній діяльності суб'єктів первинного ринку нерухомості; в освітньому процесі у закладах вищої освіти – під час викладання загальних і спеціальних курсів з цивільного права та при підготовці навчально-методичних матеріалів; у науково-дослідній сфері – для подальших наукових досліджень у сфері договірної та речового права, пов'язаних із правовим режимом МОН, спеціального майнового права, договором купівлі-продажу МОН й удосконаленням механізмів захисту прав інвесторів; у правотворчій діяльності – для застосування окремих рекомендацій і пропозицій до вітчизняного законодавства у формі прийняття нових законодавчих актів та внесення змін до чинних правових актів, дія яких спрямована на регулювання укладення та виконання договору купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості.

Характеристика основних положень роботи. Дисертаційна робота є логічною за своєю структурою та відповідає вимогам щодо обсягу, який зумовлений метою й завданнями дослідження.

У Розділі 1 «Правове регулювання відносин на ринку первинної нерухомості»

проведено аналіз стану правового регулювання на ринку первинної нерухомості в Україні, а також з'ясовано правову природу ключових елементів новітнього регулювання: майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права. У результаті ґрунтовного історико-правового аналізу автору вдалося здійснити періодизацію правового регулювання відносин з набуття права власності на нерухомість на первинному ринку України та виділити такі етапи: 1) етап становлення, який охоплює період з 1991 року до початку 2000-х років; 2) етап розвитку, який охоплює період з початку 2000-их до середини 2022 року; 3) новітній етап, перебіг якого розпочався 15.08.2022 р. із прийняттям Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (стор. 50-51).

Заслугове на увагу характеристика спеціального майнового права як самостійного об'єкта цивільного обороту, який є різновидом звичайного майнового права та якому притаманний власний зміст, обсяг і механізм реалізації, а також обґрунтування його подвійної правової природи (стор. 80-85). Це положення має значний потенціал для подальшого розвитку цивілістичної доктрини.

Розділ 2 «Загальні положення про договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» охоплює три підрозділи, які присвячені детальному аналізу поняття, правової природи та особливостей договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, порядку його укладення, зміни та припинення.

Викликає схвалення висновок автора про те, що договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта будівництва – це поіменований, консенсуальний, двосторонній, оплатний і строковий правочин, який врегульовує взаємні права та обов'язки учасників цивільних відносин, пов'язані із МОН та набуттям права власності на звершені будівництвом об'єкти нерухомого майна (стор. 206). Варто підтримати зроблений у роботі висновок про інвестиційний характер договору, так як він забезпечує постійне залучення фінансових ресурсів для будівництва, за його допомогою надається правова основа для інвестиційної діяльності на первинному ринку нерухомості (стор. 109-113).

Варто підтримати пропозицію щодо необхідності внесення змін до статті 8 Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», доповнивши її положенням, яке б передбачало відповідальність замовника, девелопера будівництва (за наявності) за порушення строків оновлення інформації щодо будівництва, аналогічно до уже встановленої відповідальності за нерозкриття такої інформації, а саме у вигляді штрафу у розмірі 10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, встановлених законом на 1 січня календарного року, в якому накладається штраф (стор. 209).

Позитивної оцінки заслугове запропонована у роботі класифікація істотних умов договору-купівлі-продажу МОН за функціонально-правовим критерієм на умови про: 1) сторін договору та їхні зобов'язання; 2) ідентифікацію предмета договору; 3)

правовстановлюючі документи і юридичні гарантії; 4) фінансові умови; 5) організаційно-правові умови реалізації договору (стор.138-139).

У Розділі 3 «Правові засади охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» дисертантом проведено комплексний аналіз способів захисту прав сторін договору купівлі-продажу МОН. Варто підтримати зроблений автором висновок про можливість застосування як зобов'язально-правових, так і речово-правових способів захисту прав сторін договору купівлі-продажу майбутнього об'єкту будівництва (стор. 213-214).

Дисертаційне дослідження А.В. Давидовича підкреслює, що робота містить результати його особистих досліджень. Висновки, пропозиції та рекомендації, у тому числі й ті, що характеризують наукову новизну, одержані автором особисто.

Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело (список використаних джерел складає 274 найменування). Варто також відзначити опрацьовану автором судову практику, що підкреслює достовірність зроблених висновків.

Повнота викладу положень дисертації в наукових публікаціях, зарахованих за темою дисертації. Детальне ознайомлення з текстом дослідження А.В. Давидовича та опублікованими працями за темою дисертації надає можливість зробити висновок, що основні результати дисертаційного дослідження викладено у 9 публікаціях, з яких: 4 наукові статті у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук та 4 тези доповідей на науково-практичних конференціях.

Відсутність порушення академічної доброчесності. Дисертація є самостійним науковим дослідженням, містить власні авторські висновки і практичні рекомендації. Викладені в дисертації наукові результати отримано здобувачем особисто.

За результатами аналізу тексту дисертації та публікацій не виявлено ознак академічного плагіату, елементів фальсифікації. Автор використовує посилання на свої наукові публікації, дослідження інших науковців, нормативні документи та інші джерела, що свідчить про відсутність порушення ним вимог академічної доброчесності.

Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.

Позитивно оцінюючи в цілому дисертаційне дослідження Андрія Віталійовича Давидовича на тему «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості», варто зазначити, що окремі його положення є спірними і надають підґрунтя для подальшої наукової дискусії або потребують додаткової аргументації під час публічного захисту дисертації. Зокрема:

1. Потребує додаткової аргументації положення про автоматичність виникнення в покупця права власності на завершений будівництвом об'єкт (п. 9 наукової новизни, стор. 22), позаяк відповідно до ч.4 ст. 334 ЦК України у набувача нерухомого майна за договором право власності виникає з моменту державної реєстрації. Відтак, теза про

«автоматичність» набуття права власності не конкретизує юридичний факт, з яким пов'язується виникнення права, а також фактично підміняє юридичний склад (сукупність фактів) єдиною подією.

2. У дисертаційному дослідженні автор пропонує багатовимірну характеристику МОН, визначаючи його одночасно як: правову фікцію; нематеріальне (інкорпоральне) благо; об'єкт із ознаками нерухомого майна. Попри намагання комплексно охопити правову природу досліджуваного явища, така концепція потребує додаткової аргументації під час публічного захисту, позаяк, якщо об'єкт є фікцією, він не може повноцінно розглядатися як реальний об'єкт цивільних прав, а якщо ж він є об'єктом цивільних прав, у такому разі він втрачає властивість фікції.

Загальний висновок про відповідність дисертації встановленим вимогам.

Дисертаційна робота виконана на достатньо високому теоретичному рівні, її текст відповідає вимогам щодо логічної послідовності викладення матеріалу. Зроблені автором висновки отримали необхідну і достатню теоретичну аргументацію та є методологічно обґрунтованими.

За своїм змістом і загальною спрямованістю дисертаційне дослідження А.В.Давидовича відповідає обраній ним спеціальності 081 «Право», робота пройшла належну апробацію. Дисертація є самостійною завершеною науковою працею, в якій відсутні порушення академічної доброчесності. Оформлення дисертації в цілому відповідає встановленим вимогам.

Керуючись викладеним вище, вважаю, що дисертація Давидовича Андрія Віталійовича на тему «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів, повнотою опублікування матеріалів дисертації у наукових фахових виданнях відповідає спеціальності 081 «Право», вимогам Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 р. № 44 (зі змінами), вимогам до оформлення дисертацій, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства освіти і науки України № 759 від 31.05.2019 р.), а її автор – Давидович Андрій Віталійович заслуговує на присудження йому ступеня доктора філософії в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право».

Рецензент:

кандидатка юридичних наук, доцентка,
доцентка кафедри цивільного права
Карпатського національного
університету імені Василя Стефаника

Ірина БАНАСЕВИЧ