

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

## **РЕЦЕНЗІЯ**

**кандидатки юридичних наук, доцентки Гришко Уляни Петрівни  
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.** Розвиток ринкових відносин, який припадає на період проголошення незалежності України, зумовив розширення сфери застосування різних договірних моделей, пов'язаних із набуттям прав на майбутні об'єкти нерухомого майна. Прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15 серпня 2022 року № 2518-ІХ ознаменувало якісно новий етап правового регулювання даних відносин, водночас відбулося запровадження нового виду договору – договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (МОН). Його функціонування спрямоване на забезпечення високого рівня правової визначеності, захисту інтересів інвесторів і зменшення ризиків, пов'язаних із придбанням нерухомості на етапі будівництва. Конструкція даного договору є унікальною з урахуванням того, що предметом договору є річ, якої ще не існує на момент його укладення.

Актуальність теми дослідження посилюється відсутністю у доктрині цивільного права формулювання основних ознак МОН як об'єкта цивільних прав, визначення правової природи договору купівлі-продажу МОН, встановлення специфіки порядку укладення, зміни й розірвання даного договору.

Крім того, важливість дослідження зумовлена необхідністю удосконалення правового регулювання щодо форм і розмірів цивільно-правової відповідальності сторін договору купівлі-продажу МОН та недостатністю усталеної судової практики, яка б визначала єдині підходи до захисту сторін договору.

З огляду на зазначене, дисертація Давидовича Андрія Віталійовича «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» є актуальним і

своєчасним науковим дослідженням, а її результати є важливими як для теорії цивільного права, так і для правозастосовної діяльності.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертаційна робота виконана на кафедрі цивільного права Навчальнонаукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах науково-дослідної теми: «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557). Тема дисертаційного дослідження А.В. Давидовича затверджена Вченою радою Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (протокол № 10 від 6 грудня 2022 р.).

**Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх новизна.** Наукові положення та висновки, сформульовані в дисертації, мають достатній ступінь обґрунтованості, що засвідчує опрацювання дисертантом у повній мірі відповідного емпіричного матеріалу, нормативно-правових актів України, судової практики, наукових праць. У підсумку дисертант продемонстрував належний рівень уміння аналітичної роботи з науковими та нормативно-правовими джерелами, що дозволило вирішити поставлені завдання та досягти мети дослідження.

Дисертаційне дослідження характеризується системним підходом, науковим стилем подання інформації та достатнім рівнем наукових узагальнень.

Ґрунтовною є методологічна основа дослідження А.В. Давидовича, який вмilo використовує широкий спектр загальнонаукових та спеціальних методів пізнання правових явищ, а саме: історико-правовий, формально-юридичний, логіко-юридичний, системно-структурний, порівняльно-правовий, діалектичний, методи узагальнення та прогнозування. Застосування обраних методів дозволило всебічно проаналізувати об'єкт дослідження, сформулювати положення наукової новизни, висновки та пропозиції для вдосконалення чинного законодавства.

Дисертація А.В. Давидовича за своїм оформленням відповідає вимогам наказу Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (зі змінами) «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації». Структура роботи обумовлена метою та завданнями дослідження, є логічною і включає перелік умовних позначень, вступ, три розділи, які об'єднують п'ять підрозділів, висновки, список використаних джерел та додатки. Всі розділи та підрозділи за своїм змістом, висновками і перспективами використання для розвитку доктрини цивільного права у цій сфері слід назвати вдало викладеними, що дозволило охопити проблематику обраної теми дослідження, включаючи правове регулювання відносин на ринку первинної нерухомості, загальні положення про договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості та правові засади

охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

Ознайомлення з текстом дисертаційної роботи А.В. Давидовича дає підстави для висновку, що її зміст в повному обсязі відповідає визначеній меті дослідження, а завдання, поставлені дисертантом, успішно виконані.

Належно обґрунтовані наукові положення, висунуті та розроблені в дисертації А.В. Давидовича дозволяють визнати роботу як завершене та самостійне наукове дослідження.

**Достовірність та наукова новизна одержаних результатів, що виносяться на захист**, визначається тим, що проведене дисертаційне дослідження є комплексним дослідженням договору про купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, в якому автором розкриваються особливості конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості на основі з'ясування правової природи майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права. Щодо багатьох питань автором запропоновано власний обґрунтований підхід, наведено додаткові аргументи на користь вже висловлених в юридичній літературі поглядів учених та практиків, до наукових концепцій яких дисертант схиляється.

Позитивно сприймається запропонована вперше у дисертаційній роботі авторська позиція щодо виокремлення сукупності кваліфікаційних ознак майбутнього об'єкта нерухомості, якими є: об'єктивованість, інвестиційний потенціал, перманентна належність до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва, індивідуалізація через відомості державних реєстрів та умови договорів купівлі-продажу, відсутність уречевленої форми; обмежена оборотоздатність (п. 1 наукової новизни, с.21).

Заслуговують на підтримку обґрунтування автором, того 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, с. 21).

Автором удосконалено специфіку системи прав та обов'язків сторін за договором купівлі-продажу МОН (п. 5 наукової новизни, с. 21) та положення про те, що предмет договору купівлі-продажу МОН, має власну специфіку, яка полягає у особливому порядку передачі й прийняття МОН (шляхом державної реєстрації за покупцем спеціального майнового права) та можливості трансформації з МОН у завершеній будівництвом об'єкт, право власності на який автоматично набувається одразу покупцем, а не продавцем (п. 9 наукової новизни, с. 22).

Серед положень, які набули подальшого розвитку, є всі підстави підтримати тези про подвійну правову природу (речову та зобов'язальну) спеціального майнового права (п.13 наукової новизни, с.23) та науковий підхід відповідно до якого договір купівлі-продажу МОН є поіменованим, консенсуальним, двостороннім, оплатним, строковим і ризиковим правочином, який має інвестиційний характер (п. 14 наукової новизни, с. 23).

Науковою значимістю відзначаються й інші положення наукової новизни дисертаційної роботи.

**Практичне значення одержаних результатів дисертаційного дослідження** А.В. Давидовича полягає у тому, що сформульовані у ньому висновки та пропозиції можуть бути використані:

у науково-дослідницькій сфері – для подальших наукових досліджень договірного регулювання купівлі-продажу МОН;

у правотворчій діяльності – при застосуванні запропонованих автором рекомендацій щодо внесення змін до ЦК України, закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;

у правозастосовній практиці – при укладенні договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості;

в освітньому процесі – при викладанні дисциплін «Цивільне право України», «Договірне право», «Речове право».

#### **Характеристика основних положень роботи.**

Дисертаційна робота за своєю структурою та повнотою викладу матеріалу відповідає вимогам щодо обсягу, який зумовлений метою й завданнями дослідження.

**Розділ 1 «Правове регулювання відносин на ринку первинної нерухомості»** містить два підрозділи, в яких розглянуто становлення та актуальний стан правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні, а також правова природа майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права.

Заслуговує на увагу висвітлення історичних етапів розвитку та становлення законодавства, яке визначає договірні конструкції із набуття права власності на нерухомість на первинному ринку.

На основі аналізу розвитку правового регулювання у сфері набуття права власності на первинну нерухомість, яке розпочалося у 1991 році, автору вдалося виокремити три основні його етапи (п.1 Висновків, с. 202). У підрозділі 1.2 дисертаційної роботи автор розкриває зміст та правові характеристики МОН, як об'єкта цивільних прав. Крім того, автор визначає спеціальне майнове право, як

таке, що охоплює речове та зобов'язальне право і полягає у правомочностях володіння, розпорядження і права вимоги щодо закінчення будівництва об'єкта та прийняття його в експлуатацію.

У Розділі 2 «Загальні положення про договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» дисертантом розглянуто поняття та правову природу договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Дослідження у межах даного розділу пов'язане із з'ясуванням сутності кожної ознаки даного договору. Особливу увагу автор приділяє ознаці інвестиційного характеру даного договору (с.107-110) та погоджується з науковцями, що договір залучення грошових коштів на фінансування масового будівництва житла може бути кваліфікований як інвестиційний.

У підрозділі 2.2. дисертації у межах процедури укладення договору купівлі-продажу МОН автор визначає перелік інформації, яка має бути обов'язково надана продавцем до моменту укладення першого договору відчуження МОН та сформульовано проміжний висновок про те, що інформування є складовою процедури укладення договору купівлі-продажу (с.123).

Обґрунтованою є пропозиція щодо встановлення відповідальності замовника будівництва, девелопера будівництва (за наявності) за порушення строків оновлення інформації про предмет договору, аналогічно до встановленої відповідальності за її нерозкриття (с.129).

Заслуговує на підтримку запропонований в дисертації авторський підхід щодо вирішення питання функціонування гарантійної частки шляхом впровадження публічної конкурсної процедури визначення суб'єкта, який добудовуватиме об'єкт нерухомості (с.136).

У підрозділі 2.3. роботи автор формулює висновок, що сторони досліджуваного договору вправі змінити, наприклад, технічні характеристики МОН, але не можуть повністю виключити умову про предмет (с.151-152). У межах даної договірної конструкції дисертантом здійснюється ототожнення понять односторонньої відмови від договору та розірвання договору, виокремлено випадки одностороннього розірвання договору (с.160). Обґрунтовано, що розірвання договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості та повернення покупцеві грошових коштів, фактично сплачених за майбутній об'єкт нерухомості, є підставою для припинення спеціального майнового права покупця та його переходу до продавця, яке відбувається шляхом державної реєстрації.

**Розділ 3 «Правові засади охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» присвячений висвітленню особливостей цивільно-**

правової відповідальності за порушення умов договору купівлі- продажу МОН та способів захисту, які можуть бути використані покупцем.

Доцільно звернути увагу на важливу думку дисертанта про впровадження мінімальних стандартів відповідальності за порушення договору купівлі- продажу МОН з метою дотримання принципу свободи договору та захисту прав слабшої сторони (с.178). Основними порушеннями договору є порушення строку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, передача продавцем об'єкта, який не відповідає встановленим технічним характеристикам.

Викликає науковий та практичний інтерес позиція автора щодо правових наслідків відхилення від розміру площі об'єкта нерухомості, що передається покупцеві (с.184-186).

На підтримку заслуговують пропозиції дисертанта щодо внесення змін та вдосконалення чинного законодавства України (с. 215-216).

**Повнота викладу положень дисертації в наукових публікаціях, зарахованих за темою дисертації.** Основні наукові результати дисертаційного дослідження А.В. Давидовича відображено у дев'яти наукових працях, чотири з яких – статті у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук категорії «Б», та п'яти тезах доповідей на науково-практичних конференціях. Опубліковані наукові праці відповідають тематиці дослідження. Усі статті мають активний ідентифікатор DOI (Digital Object Identifier).

**Відсутність порушення академічної доброчесності.** За результатами аналізу тексту дисертації та публікацій А.В. Давидовича, ознак академічного плагіату, елементів фальсифікації та фабрикації не виявлено. Робота характеризується наявними посиланнями на власні наукові публікації, теорії та твердження інших науковців, нормативні акти та інші джерела, що свідчить про відсутність порушення дисертантом вимог академічної доброчесності.

Викладені в дисертації наукові результати отримано автором особисто.

**Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.**

Позитивно оцінюючи в цілому дисертаційне дослідження Давидовича Андрія Віталійовича на тему: «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості», водночас не можна обійти увагою певні дискусійні положення, які потребують додаткової аргументації під час публічного захисту:

1. У п. 15 наукової новизни та п.15 Висновків (с. 210-211) автор належним чином і категорично аргументує положення про те, що заміна сторонами одного МОН на інший можлива виключно до моменту державної реєстрації спеціального майнового права за покупцем. Водночас, у п. 11 наукової новизни,

дисертант зазначає, що заміна у договорі одного МОН на інший після переходу до покупця спеціального майнового права є малоймовірною, тобто можна констатувати, що все ж таки така заміна у договорі одного МОН на інший допускається у певних випадках. З метою уникнення суперечності відповідних положень, доцільно окреслити такі випадки та порядок реалізації змін договору щодо МОН після переходу до покупця спеціального майнового права.

2. У п. 4 наукової новизни, автором визначено, що специфіка зобов'язання з купівлі-продажу МОН полягає у взаємозумовленості обов'язків сторін, а саме виконання обов'язку однією стороною є передумовою виконання зустрічного обов'язку іншою стороною, проте дисертантом не конкретизовано зміст обов'язків сторін, які становлять таку взаємозумовленість. На сторінці 95 дисертації йдеться тільки про зобов'язання, які покладаються на покупця та забезпечення їх реалізації шляхом державної реєстрації, проте у роботі відсутні належні пояснення що становить такий зустрічний обов'язок другої сторони. Таке додаткове роз'яснення відзначило б особливість зустрічного виконання договору купівлі-продажу МОН та мало б практичне значення.

3. З урахуванням особливої практичної цінності Розділу 3 даного дослідження в частині характеристики форм відповідальності та способів захисту прав сторін договору купівлі-продажу МОН, автор приділяє значну увагу характеристиці речово-правових способів захисту прав. Водночас, у межах тематики дисертації потребує додаткового окреслення дисертантом спеціальних способів захисту прав покупця, як споживача відповідно до Закону України «Про захист прав споживачів».

Зазначені зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку роботи, не зменшують її наукової новизни та практичної значимості та не торкаються концептуальних положень дисертаційного дослідження.

**Загальний висновок про відповідність дисертації встановленим вимогам.** Дисертаційна робота А.В. Давидовича на тему: «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості», є самостійною завершеною науковою працею, в якій відсутні порушення академічної доброчесності. В дисертації сформовано теоретичні положення та практичні рекомендації щодо правової природи договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, загальних та кваліфікаційних ознак МОН, спеціального майнового права, специфіки змісту зобов'язань сторін досліджуваного договору, пропонуються зміни до чинного законодавства, які стосуються проблематики дослідження, що в сукупності вирішують поставлене наукове завдання. Результати дисертаційної роботи є особистими здобутками автора, мають практичну цінність і вагоме значення для подальшого розвитку науки цивільного права.

За актуальністю, змістом, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів, повнотою опублікування матеріалів дисертації у наукових фахових виданнях дисертаційна робота Давидовича Андрія Віталійовича на тему: «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості», відповідає спеціальності 081 «Право» та 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 року № 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 від 31.05.2019 р. № 759), а її автор – Давидович Андрій Віталійович заслуговує на присудження 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

**Уляна ГРИШКО**