

ВІДГУК

офіційного опонента – доктора юридичних наук, професора, дійсного члена
(академіка) НАПрН України, заслуженого юриста України

ГРИНЯКА Андрія Богдановича

на дисертацію **ДАВИДОВИЧА Андрія Віталійовича**

на тему: «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості»,

подану до захисту в разову спеціалізовану вчену раду

Навчально-наукового юридичного інституту

Карпатського національного університету імені Василя Стефаника

на здобуття ступеня доктора філософії

в галузі знань 08 Право зі спеціальності 081 Право

Ступінь актуальності обраної теми дослідження. Сучасний етап розвитку цивільного законодавства України характеризується істотним оновленням підходів до правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості. Особливого значення ці процеси набули після прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», в якому закріплено нові правові механізми залучення коштів у будівництво, нормативно визначено конструкцію майбутнього об'єкта нерухомості та спеціального майнового права, а також упроваджено нову модель першого продажу такого об'єкта. Ухвалення цього законодавчого акта посприяло формуванню сучасної правової моделі функціонування первинного ринку нерухомості. Разом із тим поставило перед цивілістичною доктриною та практикою низку нових питань, пов'язаних із правовим режимом майбутніх об'єктів нерухомості, правовим статусом учасників цих відносин, особливостями договірних форм їх врегулювання, способами судового захисту порушених прав тощо.

Актуальність теми дисертації зумовлена також тим, що первинний ринок нерухомості є однією з найбільш соціально та економічно чутливих сфер цивільного обороту. Саме у цій сфері концентруються інтереси забудовника, девелопера, інвестора, набувача житла, кредиторів, органів державної влади та місцевого самоврядування, а отже, будь-які законодавчі

прогалини чи колізії безпосередньо впливають не лише на стабільність цивільного обороту, а й на рівень захищеності насамперед житлових потреб громадян. Прикладами останнього є сумнозвісні випадки діяльності різного роду «еліта-центрів», коли правові механізми інвестування у майбутню нерухомість формувалися без цілісної та внутрішньо узгодженої законодавчої політики.

З цього приводу варто наголосити, що досліджувана в роботі проблематика викликає інтерес також з огляду на те, що договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості є порівняно новою для національного права договірною конструкцією, яка поєднує у собі елементи речово-правового, зобов'язально-правового та інвестиційного регулювання. Така складна правова природа зумовлює необхідність ґрунтовного теоретичного осмислення його предмета, істотних умов, порядку укладення, виконання, зміни та припинення, а також особливостей правового режиму спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості. Без належного наукового опрацювання цих питань неможливим є формування послідовної судової практики, уніфікованого підходу до правозастосування та ефективного механізму захисту прав покупця як слабшої сторони відповідних правовідносин. Зокрема, саме покупець у сфері інвестування у будівництво найчастіше несе підвищені майнові ризики, пов'язані з незавершенням будівництва, зміною технічних характеристик об'єкта, порушенням строків введення його в експлуатацію, подвійним продажем, неналежним оформленням прав на об'єкт або відсутністю ефективних способів захисту. У зв'язку з цим дослідження договірної конструкції купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості має значення не лише для теорії цивільного права, а й для підвищення рівня договірної дисципліни та юридичної безпеки у сфері житлового будівництва та інвестування.

Зокрема, слід враховувати, що в умовах післявоєнної відбудови України, необхідності масштабної відбудови житлової та комерційної інфраструктури, активізації будівельної сфери питання формування належного договірного

механізму першого продажу майбутніх об'єктів нерухомості набуває не лише теоретичного, а й практичного значення. З цього приводу варто наголосити, що у всьому світі державна житлова політика є важливим чинником економічного розвитку. Такий вплив здійснюється опосередковано – через роботу суміжних зі сферою будівництва напрямів виготовлення та реалізації будівельних матеріалів, надання архітекторських, дизайнерських послуг, адміністрування житлового фонду тощо. При будівництві або реконструкції житла обов'язковими повинні стати притаманні країнам Європейського Союзу підходи щодо застосування інноваційних технологій з метою зменшення впливу на екологію і скорочення споживання енергоресурсів. Зважаючи на це, перед Україною вже сьогодні стоїть важливе завдання щодо удосконалення ринкових механізмів здійснення житлової політики як комплексу заходів, які визначають основні напрями реалізації прав на житло. Саме від якості правового регулювання цих відносин значною мірою залежатимуть рівень довіри до ринку первинної нерухомості, захищеність інвесторів і покупців, а також ефективність реалізації державної політики у сфері відновлення та розвитку будівництва.

Отже, обрана здобувачем тема є актуальною як з теоретичної, так і з практичної точки зору, має виразну суспільну значущість, відповідає сучасним потребам розвитку науки цивільного права та правозастосовної практики, а також є своєчасною в контексті рекодифікації приватноправового законодавства в Україні.

Ступінь обґрунтованості та достовірності наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Ознайомлення зі змістом дисертації дає підстави для висновку про належний науково-теоретичний рівень виконаного дослідження, логічність його побудови та достатній ступінь обґрунтованості сформульованих у роботі положень, висновків і рекомендацій. Це підтверджується як змістом вступної частини дисертації (стор. 17–25), так і послідовністю викладу матеріалу в основній

частині роботи, яка охоплює три розділи, висновки, список використаних джерел та додатки.

Дисертацію виконано на кафедрі цивільного права Навчально-наукового 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» (стор. 18–19 дисертації), що свідчить про належний зв'язок роботи з науковими програмами, планами та темами.

Обґрунтованість результатів дослідження забезпечується насамперед коректно визначеними метою, завданнями, об'єктом і предметом дослідження. Автор чітко окреслив коло проблем, які підлягали науковому аналізу, та послідовно їх розв'язав у межах структури дисертації. Позитивно слід оцінити використання комплексу загальнонаукових і спеціально-юридичних методів, зокрема історико-правового, формально-юридичного, логіко-юридичного, системно-структурного, порівняльно-правового, діалектичного, а також методів узагальнення й прогнозування, що прямо відображено у вступній частині роботи (стор. 20–21 дисертації).

Дисертант опрацював значний масив нормативних джерел, наукової літератури, судової практики та спеціального законодавства, що дозволило не лише проаналізувати чинний стан правового регулювання, а й сформулювати низку власних теоретичних узагальнень і пропозицій з удосконалення законодавства. Про це свідчить як зміст основної частини дисертації, так і обсяг списку використаних джерел.

Робота має внутрішню цілісність, а її структура є логічною: у розділі 1 досліджуються питання правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості (стор. 26–85), у розділі 2 – загальні положення про договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (стор. 86–169), а в розділі 3 – правові засади охорони та захисту прав учасників відповідних відносин (стор. 170–201). Узагальнюючі висновки сформульовано на стор. 202–216 дисертації.

Викладені в дисертації положення, висновки та рекомендації є достатньо обґрунтованими, достовірними та такими, що базуються на належному джерельному, нормативному і доктринальному підґрунті.

Новизна наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. У дисертаційному дослідженні А. В. Давидовича комплексно досліджено правову природу договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, що дозволило дисертанту обґрунтувати низку нових теоретичних положень і висновків, надати практичні рекомендації та пропозиції з досліджуваних питань, які є необхідними для дисертаційних робіт, що подаються на здобуття ступеня доктора філософії (стор. 21–23 дисертації).

Слід підтримати автора у висновку про те, що майбутній об'єкт нерухомості є самостійним об'єктом цивільних прав, якому притаманні спеціальні кваліфікаційні ознаки, зокрема об'єктивованість через проектну документацію та реєстрацію спеціальних майнових прав, інвестиційний потенціал, індивідуалізація через відомості державних реєстрів і умови договорів, відсутність уречевленої форми та обмежена оборотоздатність (пункт 1 наукової новизни, стор. 51–85 дисертації).

Заслуговує підтримки зроблений у роботі висновок, що майбутній об'єкт нерухомості як об'єкт цивільних прав є правовою фікцією, яка набуває форми об'єкта цивільних прав через визнання його існування державою шляхом державної реєстрації спеціального майнового права (стор. 60 дисертації).

Позитивно слід оцінити висновок автора про подвійну правову природу спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості, зважаючи на поєднання речових (право володіння та розпорядження МОН) та зобов'язальних (право вимагати закінчення будівництва та введення результату робіт в експлуатацію) елементів, специфіку змісту (залежно від стадії будівництва відповідні правові можливості заміняють одне одного в змісті суб'єктивного права), механізму реалізації, майновий характер (його

об'єктами можуть виступати об'єкти незавершеного будівництва, а також майбутні об'єкти нерухомості) та обмежену сферу поширення (стор. 85 дисертації).

На підтримку заслуговує запропонована дисертантом характеристика договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, як: пойменованого, консенсуального, двостороннього, оплатного, строкового, алеаторного договору, який має інвестиційний характер та врегульовує взаємні права і обов'язки сторін, пов'язані з майбутнім об'єктом нерухомості та набуттям права власності на завершений будівництвом об'єкт (стор. 86–112 дисертації).

Корисними для правозастосовної практики є положення дисертації щодо порядку укладення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, зокрема висновок про те, що інформація, яка підлягає розкриттю замовником або девелопером будівництва на веб-сайті, не є публічною офертою, а проєкт договору за своєю правовою природою є запрошенням до пропозиції укласти договір (стор. 127 дисертації).

Заслуговує підтримки здійснена автором класифікація істотних умов договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості за функціонально-правовим критерієм на: 1) умови про сторін договору, їх права та обов'язки; 2) умови про ідентифікацію предмета договору; 3) умови про правовстановлюючі документи та юридичні гарантії; 4) фінансові та організаційно-правові умови реалізації договору (стор. 138–139 дисертації).

Важливим для правозастосовної практики є висновок дисертанта про неможливість застосування такого способу захисту спеціального майнового права, як визнання права власності після прийняття в експлуатацію об'єкта, а також інші положення, спрямовані на вдосконалення механізму охорони та захисту прав покупця майбутнього об'єкта нерухомості (стор. 170–201 дисертації).

Дисертації притаманні й інші висновки, зроблені автором за результатами дослідження, що свідчать про наукову новизну дослідження,

його спрямованість на розвиток науки цивільного права та удосконалення механізму правового регулювання відносин на первинному ринку нерухомості. У цілому наукова новизна дисертації є належним чином обґрунтованою, а сформульовані у ній положення мають як теоретичне, так і практичне значення.

Практичне значення одержаних результатів. Практичне значення дисертаційного дослідження полягає в тому, що його результати можуть бути використані у правотворчій діяльності при вдосконаленні законодавства, яке регулює первинний ринок нерухомості, у правозастосовній практиці забудовників, девелоперів, нотаріусів, державних реєстраторів, адвокатів і судів, а також у навчальному процесі під час викладання курсів цивільного права, речового права та договірної права.

Практично цінними є насамперед авторські підходи до визначення правової природи майбутнього об'єкта нерухомості, спеціального майнового права, змісту та істотних умов договору купівлі-продажу такого об'єкта, а також до механізмів охорони та захисту прав учасників відповідних відносин.

Повнота викладення одержаних результатів. Основні положення і висновки дисертації відображено у 9 наукових публікаціях, з яких 4 статті опубліковано у наукових фахових виданнях України, а 5 публікацій становлять тези доповідей на науково-практичних конференціях. Аналіз змісту дисертації та опублікованих праць дає підстави для висновку про належну повноту апробації й висвітлення результатів дослідження.

Позитивно слід оцінити й те, що результати роботи апробовані на низці всеукраїнських та міжнародних науково-практичних заходів, що свідчить про їх наукову комунікативність та фахову затребуваність.

Під час ознайомлення з дисертацією порушень академічної доброчесності не виявлено. Робота справляє враження самостійного, послідовного та цілісного наукового дослідження.

Дискусійні положення та зауваження до дисертації. Позитивно оцінюючи дисертацію А. В. Давидовича в цілому, слід зазначити, що окремі її

положення мають дискусійний характер або потребують додаткової аргументації.

1. У процесі публічного захисту результатів дисертаційного дослідження потребує уточнення висновок автора про те, що майбутній об'єкт нерухомості є правовою фікцією та водночас нематеріальним інкорпоральним благом. Запропонований підхід викликає інтерес та потребує поглибленого доктринального аналізу, зважаючи на те, що майбутній об'єкт нерухомості має чітку проєктну індивідуалізацію, фіксується у державних реєстрах, виступає об'єктом договору і надалі трансформується у завершений об'єкт нерухомого майна. У цьому зв'язку дискусійним залишається питання, чи достатньо категорії правової фікції для повного пояснення правової природи такого об'єкта, чи, можливо, доцільніше було б додатково обґрунтувати його як особливий об'єкт *sui generis*.

2. Позитивно оцінюючи відображений у роботі висновок про подвійну (речово-зобов'язальну) природу спеціального майнового права, яке не зводиться ані до права власності, ані до права вимоги, варто було б глибше розмежувати його із суміжними конструкціями, насамперед із обмеженими речовими правами, правом очікування та окремими зобов'язальними вимогами набувача до забудовника. Саме таке розмежування могло б зробити авторську концепцію ще більш завершеною та внутрішньо несуперечливою.

3. Потребує більш диференційованого підходу висновок автора, за яким інформація на веб-сайті замовника або девелопера та оприлюднений проєкт договору завжди мають природу лише запрошення до пропозиції укласти договір, а не публічної оферти. Так, зазначений умовивід може бути піддано критиці з тієї позиції, що в окремих випадках зміст оприлюднених умов, ступінь їх визначеності та спрямованість на невизначене коло осіб можуть наближати таку конструкцію до ознак публічної оферти. Зважаючи на це, при публічному захисті варто було б окреслити критерії розмежування таких правових явищ, як реклама та публічна оферта.

4. Не безспірною виглядає пропозиція щодо виключення із діючого законодавства положення про обов'язок продавця забезпечити передачу покупцеві у власність завершеного будівництвом об'єкта, виходячи з того, що право власності у день отримання відомостей про прийняття об'єкта нерухомого майна в експлуатацію (стор. 102, 207). Такий підхід потребує виваженого підходу, адже навіть за автоматичного виникнення права власності з боку продавця та/або забудовника, зберігається обов'язок здійснити комплекс юридично значущих дій, без яких досягнення кінцевого результату договору є неможливим. Саме тому вбачається доцільним не стільки повне виключення відповідного положення, скільки його уточнення з точки зору змісту обов'язків продавця.

5. У частині, присвяченій захисту прав сторін договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, робота набула б ще більшої наукової цінності за умови деталізації системи ефективних способів захисту, особливо з огляду на авторський висновок про недоцільність застосування способу захисту у вигляді визнання права власності після прийняття об'єкта в експлуатацію (пункт 8 наукової новизни, стор. 192). З цього приводу доцільно було детальнішу увагу акцентувати на тому, які саме альтернативні способи захисту у такому разі є найбільш ефективними: спонукання до вчинення реєстраційних дій, відшкодування збитків, розірвання договору, застосування реституційних механізмів, компенсаційні вимоги тощо.

Разом із тим, наведені зауваження переважно мають дискусійний та рекомендаційний характер. Вони не знижують загальної високої оцінки рецензованої роботи, а лише засвідчують складність і багатогранність обраної проблематики.

Здобувач наукового ступеня А. В. Давидович володіє достатніми теоретичними знаннями, вдало аналізує проблемні питання та критично їх оцінює. Дослідник проявив безсумнівну здібність до самостійного ведення науково-дослідної роботи на належному науково-теоретичному й методологічному рівні.

ЗАГАЛЬНИЙ ВИСНОВОК

Представлена А. В. Давидовичем дисертаційна робота на тему «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» є самостійним завершеним науковим дослідженням, у якому отримано науково обґрунтовані результати, спрямовані на вирішення наукового завдання, що полягає у формуванні нових теоретичних положень щодо вдосконалення механізму договірної регулювання відносин з купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, визначення порядку укладення, виконання та припинення такого договору, визначення його предмета, істотних умов, а також особливостей захисту прав та інтересів його сторін.

Дисертація Давидовича Андрія Віталійовича на тему: «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості», подана на здобуття ступеня доктора філософії, відповідає вимогам п. 6–9 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, а її автор заслуговує на присудження йому ступеня доктора філософії зі спеціальності 081 «Право» в галузі знань 08 «Право».

Офіційний опонент:

**Заступник директора Інституту правотворчості
та науково-правових експертиз НАН України,
доктор юридичних наук, професор,
дійсний член (академік) НАПрН України,
заслужений юрист України**

Андрій ГРИНЯК
А. Гриняк
секретар
НАПрН України
Є. Богдан

