

В І Д Г У К

**офіційного опонента докторки юридичних наук, професорки
Гринько Світлани Дмитрівни на дисертаційне дослідження
Давидовича Андрія Віталійовича на тему «Договір купівлі-продажу
майбутнього об'єкта нерухомості», поданого на здобуття ступеня доктора
філософії за спеціальністю 081 Право**

Актуальність теми дослідження. Актуальність теми дисертаційного дослідження зумовлена динамічним розвитком первинного ринку нерухомості в Україні та необхідністю формування ефективного правового механізму регулювання відносин, пов'язаних із набуттям прав на об'єкти, що будуть створені в майбутньому. В умовах активного залучення інвестицій у сферу житлового та комерційного будівництва особливого значення набуває забезпечення належного балансу інтересів між забудовниками, девелоперами та інвесторами, насамперед фізичними особами як слабшою стороною відповідних правовідносин.

Прийняття Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» №2518-IX від 15.08.2022 р. започаткувало новий етап у розвитку правового регулювання зазначених відносин, однак його практична реалізація супроводжується низкою теоретичних і прикладних проблем. Серед них є визначення правової природи майбутнього об'єкта нерухомості, співвідношення спеціального майнового права із правом власності, особливості укладення, виконання та припинення договору купівлі-продажу такого об'єкта, а також належні охорона та захисту прав інвесторів.

Додаткової актуальності темі надає необхідність адаптації правового регулювання до сучасних економічних викликів та ризиків, притаманних інвестиційній діяльності у будівництві, а також потреба у вдосконаленні законодавства з метою підвищення прозорості ринку та запобігання

зловживанням. У цьому контексті наукове осмислення договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості як головного правового засобу залучення інвестицій є своєчасним і має важливе теоретичне та практичне значення.

Отже, обрана тема дисертаційного дослідження Давидовича Андрія Віталійовича «Договір купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості» є актуальною, своєчасною та такою, що відповідає потребам сучасної цивілістичної науки і правозастосовної практики.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх новизна і загальнонаціональне або світове значення. Дисертаційна робота Давидовича Андрія Віталійовича характеризується оптимальною, продуманою дослідницькою стратегією та логікою розв'язання проблем, що підлягають науковому аналізу. Змісту дисертації притаманна методична і концептуальна цілісність, гармонійність наукового викладу, в цілому позбавленого однобічних чи категоричних висновків.

Автор показав себе вдумливим, принциповим, уважним до деталей науковцем. Наукові положення, висновки і рекомендації, викладені у дисертації мають достатній ступінь обґрунтованості. Серед багатьох робіт з договірного права, які здійснювалися в Україні в останні роки, дана робота виступає, по суті, першим спеціальним дослідженням, спрямованим на розробку конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості (перший продаж), змісту цього договору, його правової природи та невід'ємних елементів динаміки договірних відносин із придбання ще не збудованої нерухомості та формування на цій основі наукових висновків та практичних рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері обороту майбутніх об'єктів нерухомості..

Сформульовані у дисертації наукові положення, висновки та рекомендації є обґрунтованими. Вони одержані за допомогою загальнонаукових,

філософських і спеціальних методів. Зокрема, історико-правовий метод для розкриття генези правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні; формально-юридичний метод – системного тлумачення положення чинного законодавства у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, кристалізувати недоліки законодавчої техніки та підходів щодо укладення, зміни і розірвання договору; логіко-юридичний метод (аналіз, синтез, індукція, дедукція) при розрізненні понять, вичленуванні їх ознак та особливостей правових механізмів регулювання; системно-структурний метод при проведенні класифікацій, оцінці МОН як складової частини системи об'єктів цивільних прав й визначенні місця спеціального майнового права у системі суб'єктивних цивільних прав, характеристик договору купівлі-продажу МОН; порівняльно-правовий метод при співставленні спеціального майнового права і права власності, МОН та інших об'єктів цивільних прав; діалектичний метод при розкритті законодавчих положень та наукових позицій щодо проблематики охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені у майбутньому; методи узагальнення та прогнозування при формулюванні висновків і пропозицій законодавчих змін застосовувалися.

Структура дисертації відповідає меті та предмету дослідження, й складається зі вступу, трьох розділів, п'яти підрозділів, висновків, списку використаних джерел та двох додатків. Такий підхід до структурування змісту дослідження виглядає цілком логічним, адже дозволив здобувачу розкрити завдання, що були обрані для дослідження, а саме: 1) дослідити генезу становлення правового регулювання відносин на ринку первинної нерухомості в Україні та його актуальний стан; 2) визначити правову природу МОН, спеціального майнового права та з'ясувати їх особливості; 3) встановити зміст і мету зобов'язання із купівлі-продажу МОН, а також правову природу договору купівлі-продажу МОН, з'ясувати його особливості та предмет; 4)

проаналізувати передумови, порядок укладення договору купівлі-продажу МОН та дію принципу свободи при укладенні вказаного договору; 5) з'ясувати порядок зміни й розірвання договору купівлі-продажу МОН, визначити їх специфіку; 6) проаналізувати теоретико-правові та практичні аспекти охорони та захисту прав учасників відносин у сфері гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому, оцінити ефективність законодавчих положень у цій частині та сформулювати пропозиції щодо їх удосконалення.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. Автором здійснено власні напрацювання та зроблено на їх підґрунті висновки, які обумовлюють наукову новизну та достовірність одержаних в результаті дисертаційного дослідження результатів.

Насамперед слід відмітити авторську періодизацію розвитку правового регулювання відносин щодо набуття права власності на нерухомість на первинному ринку України (с. 26–51 дис.). Виокремлення етапів становлення, розвитку та новітнього етапу (пов'язаного з прийняттям Закону №2518-IX) дозволяє цілісно оцінити еволюцію правових підходів і підкреслює значення сучасних реформ для формування якісно нової моделі правового регулювання.

Цікавою є характеристика правової природи майбутнього об'єкта нерухомості (с. 51–86 дис.). Зокрема, заслуговує на підтримку висновок про належність МОН до об'єктів цивільних прав із детальним аналізом його ознак. Автор не лише окреслює загальні характеристики (нормативна визначеність, корисність), але й розкриває спеціальні кваліфікаційні ознаки, такі як інвестиційний потенціал, об'єктивованість через реєстрацію, індивідуалізація та обмежена оборотоздатність (с. 60 дис.). Це формує цілісне уявлення про місце МОН у системі цивільного права.

У дисертації запропоновано інноваційний підхід до розуміння МОН як правової фікції (с. 60 дис.) та нематеріального блага (с. 62 дис.). Таке трактування дозволяє пояснити можливість участі в цивільному обороті об'єкта, який фактично ще не існує, та розкриває специфіку його ідентифікації через державні реєстри й договірні конструкції.

Автор ґрунтовно пояснює оборотоздатність майбутнього об'єкта нерухомості, спираючись як на нормативне закріплення відповідної концепції, так і на відповідність МОН загальним ознакам об'єктів цивільного обороту (с. 73–76 дис.). Важливим є уточнення про обмежений характер такої оборотоздатності та залежність її реалізації від виконання передбачених законом умов (зокрема, державної реєстрації спеціального майнового права), що забезпечує практичну значущість висновків.

Цінним є висновок про самостійність спеціального майнового права як об'єкта цивільного обороту та обґрунтування його подвійної (речово-зобов'язальної) природи. Автор відмежовує це право від права власності, що має важливе значення для правильного розуміння механізмів його реалізації та захисту. Додатково заслуговує на увагу аналіз динамічного змісту цього права залежно від стадії будівництва (с. 76–85 дис.).

Позитивною також є характеристика договору купівлі-продажу МОН як складного, інвестиційного та ризикового правочину, а також розкриття специфіки зобов'язальних відносин між сторонами (с. 109–113 дис.). Автор вдало підкреслює взаємозалежність прав і обов'язків сторін та орієнтацію зобов'язання на захист інтересів покупця як слабшої сторони, що відповідає сучасним підходам до розвитку приватного права.

Позитивної оцінки заслуговує комплексний підхід автора до аналізу способів захисту прав за договором купівлі-продажу МОН. Дисертант обґрунтовано доводить можливість застосування як зобов'язально-правових, так і речово-правових способів захисту, розширюючи традиційне розуміння інструментарію захисту спеціального майнового права. Особливо цінним є

висновок про поширення на таке право гарантій, притаманних праву власності, що дозволяє застосовувати широкий спектр способів захисту, не обмежуючись прямо передбаченими Законом №2518-IX (с. 170–210 дис.). Це підвищує практичну значущість дослідження та сприяє більш ефективному захисту прав учасників відповідних правовідносин.

У дисертаційному дослідженні заслуговує на особливе позитивне відзначення проведений автором ґрунтовний та системний аналіз судової практики у сфері правовідносин, пов'язаних із майбутніми об'єктами нерухомості. Узагальнення відповідних судових підходів дозволило дисертанту не лише виявити існуючі колізії та прогалини у правовому регулюванні, але й критично оцінити ефективність чинних норм. Важливо, що результати такого аналізу мають прикладний характер і стали підґрунтям для формулювання конкретних пропозицій щодо вдосконалення законодавства, зокрема розроблення відповідного законопроекту, спрямованого на підвищення рівня правової визначеності та захисту прав учасників досліджуваних правовідносин.

Загалом дисертація характеризується цілою низкою інших положень, що свідчать на користь оригінального характеру отриманих результатів.

Положення новизни, що виносяться на захист, підкріплені відповідними висновками по ходу дослідження, а також належним чином обґрунтовані.

Робота містить наукові положення, які мають важливе науково-теоретичне значення й практичне спрямування. Зокрема, *практична і науково-теоретична значимість отриманих результатів дисертаційного дослідження* полягає в тому, що вони можуть бути використані у правозастосовній діяльності суб'єктів первинного ринку нерухомості. Вони також можуть бути застосовані в освітньому процесі закладів вищої освіти під час викладання загальних і спеціальних курсів з цивільного права та при підготовці навчально-методичних матеріалів. Дисертаційне дослідження створює необхідне підґрунтя 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. Конкретні пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути взяті за основу при підготовці змін і доповнень до національного законодавства.

Ознайомлення з рецензованою роботою дає підстави зробити висновок, що ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, ступінь їх достовірності та наукової новизни в цілому відповідають вимогам, що ставляться до даного виду робіт.

Повнота викладу положень дисертації в роботах, опублікованих автором. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, сформульовані в дисертації Давидовича Андрія Віталійовича, викладені в 9 публікаціях, чотири із яких – у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук, а решта п'ять тез на науково-практичних конференціях.

Дисертаційне дослідження виконано здобувачем самостійно, усі сформульовані в ньому положення та висновки обґрунтовані на основі особистих досліджень автора. Усі теоретичні узагальнення, положення, висновки та пропозиції, викладені в дисертації, є результатом власних наукових пошуків здобувача й одержані ним самостійно на підставі опрацювання нормативного матеріалу, судової практики та доктринальних джерел. Наукові праці, опубліковані за темою дисертації, виконані без співавторства, а викладені в них результати повністю відображають особистий внесок здобувача.

Оцінка оформлення дисертації. Стиль, форма, зміст рукопису свідчать про професійність дисертанта, схильність до наукового аналізу, вміння використовувати літературні, нормативні джерела, судову практику, формувати на їх основі власні теоретичні і практичні висновки та рекомендації.

У цілому дисертації властива повнота, системність подання та логічність викладення матеріалу. Авторський стиль відповідає вимогам науковості, мова

дисертації коректна та зрозуміла. Дисертацію оформлено відповідно до встановлених вимог.

Відсутність порушень академічної доброчесності. Дисертаційне дослідження містить посилання на згадані автором у тексті джерела інформації при використанні ідей, розробок, тверджень, дотримано положення законодавства про авторські права, надано повну та достовірну інформацію про результати наукової діяльності, а також використані методи дослідження. Вказане дозволяє зробити висновок про дотримання дисертантом вимог академічної доброчесності та відсутність академічного плагіату, фабрикації, фальсифікації.

Зауваження щодо змісту дисертації. Не заперечуючи актуальність проведеного автором дослідження, наукову новизну, обґрунтованість і достовірність положень роботи, високий теоретичний рівень, а також практичну значущість результатів для вдосконалення національного законодавства у сфері договірного права, разом із тим необхідно зазначити, що окремі положення дисертаційної роботи Давидовича Андрія Віталійовича мають дискусійний характер, а деякі висновки потребують додаткової аргументації.

1. Віднесення майбутнього об'єкта нерухомості до нематеріальних благ (с. 67–72, 204 дис.) викликає певні сумніви, оскільки такий об'єкт безпосередньо спрямований на набуття у майбутньому речі матеріального світу – нерухомого майна.

2. Твердження про те, що МОН завжди входить лише до складу подільного об'єкта незавершеного будівництва (с. 21, 62–63, 204 дис.), є дещо категоричним. Автор не розглядає можливі винятки або альтернативні підходи, що можуть виникати у практиці будівництва, зокрема щодо специфічних об'єктів або складних інженерних споруд.

3. Попри наведення переліку ідентифікаційних ознак МОН (с. 63–65 дис.), у роботі обмежено висвітлено практичні аспекти їх застосування, зокрема

можливі проблеми дублювання даних, зміни характеристик об'єкта в процесі будівництва або розбіжностей між проєктною документацією та даними реєстрів.

4. Висновок про те, що майбутній об'єкт нерухомості є правовою фікцією, яка набуває статусу об'єкта цивільних прав виключно через державне визнання (с. 203 дис.), є науково цікавою, однак не позбавлена дискусійності. Зокрема, у роботі недостатньо розмежовано поняття правової фікції та умовно-майбутнього об'єкта як предмета зобов'язання, передбаченого цивільним законодавством. Такий підхід може викликати сумніви щодо доцільності застосування категорії «фікції» до відносин, які мають під собою реальне економічне підґрунтя (інвестування у будівництво).

5. Ідея запровадження мінімальних стандартів відповідальності заслуговує на підтримку, однак потребує більшої конкретизації (с. 188–189 дис.). Зокрема, поєднання цієї концепції із збереженням широкої дискреції сторін та відмовою від визначення розміру санкцій фактично розмиває зміст таких стандартів. У результаті вони можуть набути декларативного характеру та не забезпечити належного захисту покупця як слабшої сторони. Це зумовлює необхідність чіткішого визначення їх змісту та механізму застосування.

6. Окремі положення, які автор відносить до категорії «удосконалених» (зокрема щодо кваліфікації проєкту договору як запрошення до укладення договору, а також щодо неможливості відчуження МОН без реєстрації прав на всі об'єкти), потребують чіткішого обґрунтування саме як розвитку існуючих наукових підходів. У роботі не в повній мірі простежується, у чому саме полягає удосконалення порівняно з попередніми доктринальними позиціями чи судовою практикою, що дещо ускладнює оцінку ступеня наукової новизни цих результатів.

Загальний висновок по дисертації. У цілому висловлені зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку дисертації Давидовича Андрія Віталійовича, оскільки ним було вирішено поставлені завдання та досягнуто

мету – з’ясування особливостей конструкції договору купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості (перший продаж), змісту цього договору, його правової природи та невід’ємних елементів динаміки договірних відносин із придбання ще не збудованої нерухомості та формування на цій основі наукових висновків та практичних рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства у сфері обороту майбутніх об’єктів нерухомості.

Дисертаційне дослідження Давидовича Андрія Віталійовича на тему «Договір купівлі-продажу майбутнього об’єкта нерухомості» відповідає вимогам, встановленим Порядком підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у закладах вищої освіти (наукових установах), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261 (зі змінами), пунктам 6, 7, 8, 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 року № 44 (зі змінами).

Дисертаційне дослідження є завершеною самостійною науково-дослідною роботою, в якій отримано нові науково-обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують наукове завдання, яке має істотне значення для науки цивільного права, а його автор – Давидовича Андрія Віталійовича заслуговує на присудження освітньо-наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право.

Офіційний опонент:

докторка юридичних наук, професорка,

заслужена юристка України,

завідувачка кафедри приватного права

Хмельницького університету управління та права

імені Леоніда Юзькова

Світлана ГРИНЬКО

