

До спеціалізованої вченої ради ДФ
20.051.001 у ДВНЗ «Прикарпатський
національний університет імені Василя
Стефаника»

В І Д Г У К

**офіційного опонента – доктора юридичних наук, професора, член-
кореспондента НАПрН України Гриняка Андрія Богдановича
на дисертаційне дослідження Анатійчук Вікторії Василівни
на тему: «Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт
будівництва», подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії
за спеціальністю 081 – Право**

Актуальність обраної теми дисертації. В економічній системі, що сформувалася в Україні, вирішального значення набувають якісно нові для вітчизняної економіки товарно-грошові відносини. Відповідно виникає необхідність створення адекватних правових умов їх розвитку та механізму правового регулювання цих відносин в процесі товарно-грошового обміну. В системі правового регулювання товарно-грошового обміну особливе місце займає договір купівлі-продажу, як універсальна правова форма опосередкування товарно-грошових відносин. За своєю юридичною природою цей договір є складною і гнучкою правовою формою, в яку можуть перетворюватися різні за своїм характером майнові правовідносини. У зв'язку з цим дедалі актуальнішими стають питання переосмислення ролі і місця договору купівлі-продажу у регулюванні цивільно-правових відносин, розширення сфери його застосування, а також удосконалення механізму цивільно-правового регулювання договірних відносин в сфері відчуження різного роду об'єктів цивільних прав.

Не є тут винятком і такі об'єкти цивільних правовідносин, як майнові права. Так, на сьогодні поширеною є практика використання договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва як універсальної форми переходу між учасниками цивільного обороту тих об'єктів цивільних

прав, які не мають уречевленої (матеріалізованої) форми, адже об'єкта нерухомості як такого ще не існує. Відповідно й аналізований в дисертаційному дослідженні договір набув свого широкого використання після закріплення майнових прав серед об'єктів цивільних прав в ЦК України та запровадження суттєвих обмежень щодо інвестування в житлове будівництво.

Незважаючи на його поширеність в цивільному обороті, цей різновид договору купівлі-продажу не отримав належної науково-теоретичної розробки. Так, невирішеними до сьогодні залишились питання правової природи майнових прав на об'єкт будівництва, моменту їх виникнення та припинення, правової характеристики договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, моменту набуття майнових прав на об'єкт будівництва покупцем за договором, істотного покращення правового регулювання у межах цивільного законодавства, оскільки саме воно покликане забезпечити регулювання всіх майнових відносин товарно-грошового характеру тощо. Крім того проведена кодифікація цивільного і господарського законодавства України не тільки не усунула прогалини у правовому регулюванні договірних відносин в сфері оплатного відчуження майна, але й ще більше ускладнила цей процес унаслідок дублювання суперечливих норм права, які містяться у главі 54 Цивільного кодексу України і главі 30 Господарського кодексу України. Більше того вищезазначені прогалини чинного законодавства України, що регулює відносини з приводу купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва, призводять до незавжди вірного та однакового вирішення судовими органами ідентичних спорів між сторонами цього договору.

Зважаючи на це, можна стверджувати, що сьогодні нарізла необхідність доктринального осмислення та удосконалення законодавства, що регулює відносини з приводу купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва.

Оцінка обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій дисертації, їх достовірності та новизни зумовлюється належним науковим ступенем та високим рівнем отриманих результатів дисертаційного дослідження.

Представлене дисертаційне дослідження є одним з перших комплексних досліджень теоретичних і практичних проблем правової природи та змісту договору як регулятора відносин з оплатної реалізації майнових прав на об'єкт будівництва. Такий підхід дозволив здобувачці сформулювати мету, завдання та обґрунтувати висновки, яким притаманні необхідні ознаки новизни.

Так, авторка поставила перед собою мету щодо розробки теоретичної конструкції договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, а також удосконалення механізму правового регулювання цих договірних відносин шляхом вироблення пропозицій до законодавства. Ознайомлення зі змістом дисертації В. В. Анатійчук дає підстави для висновку, що автору вдалося досягти поставленої мети.

Авторка виявила належний рівень знань юридичної літератури, нормативно-правового матеріалу, знайшла та окреслила низку дискусійних питань у сфері цивільного права, проблем, що підлягають осмисленню і відповідного їх вирішення. Дослідження базується на комплексному, системному підході, характеризується відповідним рівнем наукових узагальнень, висновків. Це значною мірою обумовлено і характером дослідницької бази.

В дисертації здійснений комплексний аналіз особливостей договірної регулювання відносин з передання майнових прав на об'єкт будівництва у власність покупця та особливостей розрахунків за це. У роботі містяться нові пропозиції щодо внесення змін до чинного сімейного законодавства України, що спрямовані на усунення суперечностей та подальшого розвитку досліджуваного правового інституту.

Структура дисертації обумовлена метою і предметом дослідження.

Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних джерел. У першому розділі *«Загально-теоретична характеристика договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва»* виокремлено та охарактеризовано етапи розвитку законодавства незалежної України у сфері договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва, визначено правовий режим майнових прав загалом та прав на об'єкти будівництва зокрема. Окремо в межах розділу акцентовано увагу на дослідженні правової природи договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкти будівництва та його місця в групі договорів про передання майна у власність. З'ясовано міжнародно-правовий досвід регулювання цих відносин. У другому розділі *«Зміст договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва»* акцентовано увагу на істотних умовах цього договору. Аргументовано, що предметом договору можуть бути як майнові права на окремий об'єкт будівництва, так і майнові права лише на його частину. В останньому випадку покупці майнових прав в майбутньому набувають статусу власників у спільній частковій власності. З'ясовано, що ціна та строк є істотними умовами договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт житлового будівництва в тих випадках, коли має місце розстрочення платежу. У третьому розділі *«Динаміка та захист за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва»* виявлено особливості динаміки договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Обґрунтовано, що достатньою підставою для набуття майнового права на об'єкт будівництва є укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Виділено найбільш типові порушення в зобов'язаннях купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Такий підхід до визначення структури і змісту дослідження є логічним та послідовним, що дозволило всебічно висвітлити значне коло актуальних питань. В дисертації використані загальнонаукові та спеціальні методи пізнання досліджуваних проблем. Усі теоретичні положення були належним

чином критично оцінені здобувачем і на цій основі вироблені пропозиції щодо удосконалення чинного законодавства шляхом внесення змін до Цивільного кодексу України, а також до законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про зовнішньоекономічну діяльність», «Про захист прав споживачів», проекту Закону України «Про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів».

Дисертаційне дослідження Анатійчук В. В. свідчить про ґрунтовне опрацювання нею чинного законодавства, спеціальної літератури з означеної проблематики та досвіду його застосування. Джерельна база дисертації включає 213 найменувань, що є достатнім для досягнення поставлених завдань дослідження.

Отже, в цілому ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, є достатньо високим, пропозиції зроблені на належному науковому рівні. Робота є досить збалансованою, виконаною згідно встановлених вимог, завершується сформульованими висновками, пропозиціями щодо удосконалення чинного законодавства.

Повнота викладу положень дисертації в роботах, опублікованих автором. Основні положення дисертаційного дослідження Анатійчук В. В. викладені в опублікованих нею 14 наукових публікаціях: п'яти статтях, опублікованих у фахових виданнях України, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави, яка входить до Європейського Союзу, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в семи тезах доповідей на наукових конференціях.

Практична і теоретична значимість отриманих результатів дисертаційного дослідження. Дисертаційне дослідження Анатійчук В. В. містить наукові положення, що мають науково-теоретичне значення і практичну спрямованість. Науковою новизною відзначається, передусім,

саме дисертаційне дослідження, оскільки воно в Україні викладене в такому ракурсі вперше.

Слушними видаються висловлені на Стор. 52–53 дисертації аргументи щодо критичного аналізу відображеного в правовій позиції Верховного Суду України визначення поняття майнових прав «як обмеженого речового права, за яким власник цього права наділений певними, але не всіма правами власника майна та яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно чи інше речове право на відповідне майно в майбутньому». Дійсно, використання при формулюванні цього визначення словосполучень «власник цього права», «отримання права власності», як і використання кінцевого терміну щодо набуття права власності на нерухомість «в майбутньому», викликає більше питань, ніж відповідей. Зважаючи на це, заслуговує підтримки авторське розуміння поняття майнових прав на об'єкт будівництва як обмеженого речового права, за якими володілець цих прав наділений правомочностями набути право власності на об'єкт нерухомості після введення його в експлуатацію.

Доцільно підтримати авторську спробу найбільш повно та водночас лаконічно визначити поняття договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва «як договору (*щоправда визначати договір через договір не є виправдано, більш доцільнішим тут є використання терміну «домовленість»* – курсив наш – А. Г.), відповідно до якого одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майнові права на об'єкт будівництва другій стороні (покупцеві), а покупець їх приймає або зобов'язується прийняти і сплатити певну грошову суму та набуває право після введення об'єкта будівництва в експлуатацію отримати у власність об'єкт нерухомого майна» (Стор. 78 дисертації). Як вбачається із наведеного визначення, авторка намагалась найбільш повно відобразити всі ознаки цього договору, що дозволяє говорити й про можливість використання цього визначення при формулюванні законодавчої дефініції договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва не лише у спеціальному

законодавстві щодо врегулювання відносин з відчуження майнових прав на об'єкти будівництва (наприклад, у проєкті Закону України «Про захист прав інвесторів житлового будівництва та врегулювання зобов'язань відносно довгобудів»), а й в межах гл. 54 ЦК України.

Заслуговують схвалення відображені на Стор. 87–88 дисертації міркування авторки про можливість чи навпаки неможливість використання конструкції договору міни при обміні майновими правами на об'єкти будівництва. Зважаючи на це заслуговує уваги висновок, що оскільки до договору міни застосовуються загальні положення про договір купівлі-продажу, та оскільки прямої заборони на укладення договору міни майнових прав на об'єкт будівництва немає, тому укладення договору міни є допустимим.

Доцільно підтримати зроблений в роботі висновок та пропозицію щодо внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», в якій обґрунтовано доцільність реєстрації майнових прав на об'єкт будівництва, що дозволить забезпечити закріплення прав покупця (інвестора) щодо набуття права власності на об'єкт будівництва після введення його в експлуатацію через систему реєстрації державою таких прав. Також слушним є висновок про недоцільність створення окремого реєстру майнових прав на об'єкт будівництва (Стор. 165 дисертації).

Заслуговує підтримки проведений у роботі пошук та підбір дослідницею аргументів для позитивної відповіді на питання, чи поширюються положення Закону України «Про захист прав споживачів» на фізичну особу-покупця майнових прав на об'єкт будівництва? Як вбачається зі змісту дослідження (Стор. 188–191 дисертації), авторка доходить слушного висновку про можливість поширення положень цього закону на досліджувані правовідносини, якщо покупцем є фізична особа, адже у правовідносинах із забудовником фізична особа-покупець майнових прав на об'єкт будівництва завжди є слабшою стороною, оскільки покупець не володіє професійними

знаннями у сфері будівництва і не є фахівцем в галузі юриспруденції, щоб розуміти всі тонкощі спорудження об'єкту та його подальшої реєстрації, набуття права власності на об'єкт нерухомості. Відповідно майнові права на об'єкт будівництва охоплюються предметом регулювання Закону України «Про захист прав споживачів» за наявності таких умов: 1) предмет договору після введення його в експлуатацію задовольнятиме житлові чи інші потреби покупця чи інших осіб; 2) покупцем повинна бути лише фізична особа без статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації. Разом з тим, позитивно оцінюючи проведену наукову роботу, необхідно зазначити, що дисертаційне дослідження містить низку положень, оцінок, висновків, пропозицій і рекомендацій, які відображають спірні теоретичні позиції або суб'єктивне сприйняття їх автором, що спонукає до дискусії з їх приводу, а саме:

1. Аналізуючи у підрозділі 1.1 дисертаційного дослідження період, коли на ринку як житлової, так і комерційної нерухомості спостерігалась «різновекторність» можливостей відчуження майнових прав на об'єкти будівництва (2003–2010 р.) шляхом укладення договорів підряду, про пайову участь, про спільну діяльність, інвестиційних договорів, варто було б задатись питанням (зважаючи на назву цього підрозділу), чому саме весь перерахований інструментарій виявився нездатним належним чином врегулювати відносини з відчуження майнових прав на об'єкти, що перебувають на етапі будівництва. Як видається, пошук відповіді на це питання дозволив б авторці продемонструвати в історичному розрізі основні похибки вищенаведених договірних конструкцій щодо належного гарантування та захисту прав сторони за договором, що набувала майнові права на об'єкти будівництва.

2. Окремо в межах підрозділу 1.3 дослідження при характеристиці договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва як алеаторного варто було б задатись питанням обґрунтування (оцінки)

економічних ризиків його сторін, а не обмежуватись висновком про недоцільність характеристики цього договору як алеаторного, оскільки невиконання договірних умов переважно залежить від волі сторін. «Звичайно, є ризики, що покупець не отримає нерухомість у власність і такий договір буде «вигідним» забудовнику. Але це є прямим порушенням умов договору і зумовлює настання юридичної відповідальності. Крім того, можливе збільшення чи зменшення ціни договору у зв'язку з коригуванням площі об'єкта будівництва по завершенню його спорудження. Але в цьому випадку при зменшенні-збільшенні ціни договору рівноцінно зменшується чи збільшується площа нерухомості, яку отримає у власність покупець майнових прав» (Стор. 71–72 дисертації).

Разом із тим аналіз особливостей розподілу ризиків, як і їх оцінки, дозволив б більш ґрунтовано дослідити особливості договірної розподілу ризиків між сторонами. Так, особливістю договорів купівлі-продажу майнових прав є їх довгостроковий характер. На момент укладення договору покупець придбаває в продавця майнові права, що містить в собі суттєві ризики. Ризик полягає в небезпеці того, що навіть сплативши всю суму коштів, об'єкт будівництва може залишитись недобудованим, не введеним в експлуатацію або ж акт приймання передачі об'єкту не буде підписано забудовником. Саме тому типовим є розстрочення сплати ціни в договорі на весь період будівництва. Тим самим покупець себе убезпечує хоча б частково від втрати всієї суми коштів, яка повинна бути сплачена за договором. Крім того майнові права на об'єкт будівництва, як було встановлено автором, є обмеженим речовим правом, відповідно й набуття права власності на об'єкт нерухомості в дійсності пов'язане із значними ризиками: ризик кризових явищ в економіці держави, ризик виникнення неплатоспроможності продавця, ризик неможливості введення об'єкту будівництва в експлуатацію тощо. Тому й доцільним є на практиці убезпечення покупця від ризику неотримання об'єкту нерухомості в майбутньому. Недарма в роботі зроблено висновок про можливість та

доцільність застосування норм про страхування до договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва (Стор. 146 дисертації).

3. Неодноразово торкаючись в межах дисертаційної роботи такої категорії, як право очікування, що найбільш яскраво характеризує позицію покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, варто було б детальніше звернути увагу на аналіз випадків обґрунтування збитків покупця та оцінки в грошовому еквіваленті цього права очікування шляхом виділення як реально понесених витрат, так і упущеної вигоди чи можливо й компенсації моральної шкоди за цим договором, в тому числі й шляхом аналізу правових позицій Верховного Суду та Європейського суду з прав людини.

4. В межах проведеного дослідження варто було б задатись питанням аналізу належного юридичного складу (рішення про виділення земельної ділянки під забудову, наявність проєктно-кошторисної документації, наявність відповідних дозволів для ведення будівельних робіт тощо) як підстави виникнення у забудовника майнового права на об'єкт будівництва та можливості його подальшого відчуження. Як видається, чіткий перелік необхідних юридичних фактів та їх сукупність і є гарантією захисту прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, адже відсутність хоча б одного юридичного факту призведе до порушення прав останнього.

5. Перейнявшись пошуком відповіді на питання щодо доцільності чи ж навпаки недоцільності дотримання складної письмової форми укладення договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, варто було б це питання розглянути під кутом зору захисту прав покупця (Стор. 161 дисертації). Так, оскільки досліджуваний договір характеризується як договір приєднання, то складна письмова форма хоча б в загальних рисах свідчитиме про аналіз цього договору на предмет відповідності положенням ст. 203 ЦК України та й спеціального законодавства з боку нотаріусу. Більше того, зважаючи на зроблену в роботі пропозицію щодо доцільності доповнення

ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» таким речовим правом, що підлягає державній реєстрації, як майнові права на об'єкти будівництва, цілком послідовним буде й висновок про укладення цих договорів в складній письмовій формі. Натомість проста письмова форма, як видається, менш спрямована на гарантування та захист прав покупців за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Проте, висловлені зауваження не торкаються концептуальних положень дисертаційного дослідження В. В. Анатійчук, у своїй більшості стосуються дискусійних проблем, не применшують належного рівня рецензованого дослідження і не впливають на загальну позитивну оцінку роботи та на її наукову і практичну цінність.

Результати дослідження можуть бути використані для подальших досліджень проблем цивільного обороту майнових прав. Крім того, теоретичні висновки і пропозиції дисертації можуть бути використані для розробки та подальшого вдосконалення положень актів законодавства України, що регулюють відносини щодо набуття права власності на об'єкти нерухомості, а також в договірній практиці у сфері будівництва нерухомості та в судовій практиці при вирішенні спорів, що виникають з договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Основні положення роботи можуть бути корисними при підготовці підручників і навчальних посібників для студентів вищих навчальних закладів зі спеціальності правознавство, а також при викладанні навчальної дисципліни «Цивільне право України» та спецкурсів з проблем договірного права.

Аналіз тексту дисертації свідчить про **відсутність порушення автором вимог академічної доброчесності**. У роботі наявні посилання на джерела інформації, у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей, дотримано вимоги норм законодавства про авторське право; надано достовірну інформацію про результати наукової діяльності, використані методики досліджень і джерела інформації.

Загальний висновок.

Враховуючи вищевикладене, дисертаційна робота *Анатійчук Вікторії Василівни* на тему: *«Договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва»* відповідає галузі знань 08 «Право» спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку проведення експерименту з присудження ступеня доктора філософії, який затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06 березня 2019 року № 167. Анатійчук Вікторія Василівна заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

Завідувач відділу проблем приватного права

НДІ приватного права і підприємництва

імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,

доктор юридичних наук, професор,

член-кореспондент НАПрН України



А. Б. Гриняк

Прикарпатський національний
університет ім. Василя Стефаника
Вх. НДОР № 030215/2020
09. 11. 2020