

ВІДГУК

офіційного опонента

на дисертацію **АНАТІЙЧУК Вікторії Василівни**

на тему **«ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ
НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА»**, подану на здобуття наукового
ступеня доктора філософії за спеціальності 081 «Право»

Ступінь актуальності обраної теми. За даними Державної служби статистики України, які розміщені на її офіційному веб-сайті <http://www.ukrstat.gov.ua>, загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію у 2018 році становила 8 689 356 кв.м., а у **2019 році – 11 029 327 кв.м.** Таким чином, в Україні спостерігається значний приріст новозбудованих площ житлових будівель, які приймаються в експлуатацію. При цьому навіть у 2020, який через значне поширення коронавірусної інфекції сповільнив темпи завершення та, відповідно, введення в експлуатацію житлових будівель, цей показник у січні – червні 2020 року становив 3 703 942 кв.м.

Спорудження такої кількості нерухомості не може відбуватись за рахунок власних коштів забудовників, а потребує залучення коштів від фізичних та юридичних осіб. При цьому відповідно до частини 3 статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, **може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.** Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами.

Таким чином, законодавець суттєво обмежив інструментарій забудовників, який може бути використаний для залучення коштів від фізичних та юридичних осіб для фінансування спорудження об'єктів житлової нерухомості. При цьому усі прийнятні для законодавця способи залучення грошових коштів у житлове будівництво характеризуються певною складністю

їх впровадження (напр., залучення фінансової компанії управителя і відкриття фонду, здійснення емісії цільових облігацій, використання інститутів спільного інвестування тощо) та високою вартістю такого інструменту. Легітимна мета таких обмежень полягала у спробі зменшити ризики інвестора через залучення посередника, наприклад, управителя, що мав би здійснювати неупереджений контроль за діяльністю забудовника.

Однак складність і вартість такого інструментарію зумовила пошук інших способів залучення грошових коштів фізичних і юридичних осіб у будівництво. Такими способами, серед інших, стали попередні договори та договори купівлі-продажу майнових прав на нерухомість. Останні, як правильно зауважує дисертант, набули поширення після закріплення майнових прав серед об'єктів цивільних прав в ЦК України та запровадження суттєвих обмежень щодо інвестування в житлове будівництво (*с. 16 роботи*).

Тільки побіжний пошук в Єдиному державному реєстрі судових рішень свідчить про те, що судами загальної та господарської юрисдикції ухвалено щонайменше 2262 судових рішення по суті з питань, які стосувались виконання, укладення, зміни, розірвання чи визнання недійсними договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Більш того, аналіз судової практики та наукової літератури, як правильно зазначає авторка, свідчить про те, що невирішеними є питання правової природи майнових прав на об'єкт будівництва, моменту їх виникнення та припинення, правових ознак договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, моменту набуття майнових прав на об'єкт будівництва покупцем за договором тощо (*с. 16 роботи*).

Зважаючи на викладене, представлене дослідження має не тільки велике теоретичне, але і практичне значення, оскільки дозволяє законодавцю та суб'єктам правозастосування знати про проблеми, що виникають при виконанні, укладенні, зміні, розірванні чи визнанні недійсними договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Викладене підтверджує актуальність відповідних наукових досліджень в умовах функціонування сучасних соціально-економічних суспільних відносин, оскільки їх результат має позитивно вплинути на розвиток доктрини і законодавства.

Обґрунтованість та новизна наукових положень, висновків і рекомендацій. В. Анатійчук поставила собі за мету вирішення комплексної наукової проблеми, яка полягає у розробці теоретичної конструкції договору

купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, виробленні науково обґрунтованих пропозицій до законодавства (с. 17 роботи).

Поставлена мета досягнута дисертанткою завдяки вдало сформульованим завданням дослідити еволюцію розвитку законодавства щодо регламентації відчуження майнових прав на об'єкт будівництва; проаналізувати поняття та правову природу майнових прав на об'єкт будівництва; дослідити поняття та юридичні ознаки договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; визначити склад сторін договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; відмежувати договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва від інших суміжних правових конструкцій; порівняти особливості правового регулювання договору купівлі-продажу майнових прав окремих іноземних країн; з'ясувати особливості істотних умов договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; визначити права та обов'язки сторін за договором; проаналізувати зміст і форму договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; з'ясувати особливості виконання договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; дослідити умови та підстави цивільно-правової відповідальності сторін за договором; виробити та сформулювати пропозиції щодо розробки законодавства у сфері правового регулювання досліджуваного договору.

Вирішення поставлених задач забезпечило достатню глибину дослідження, дало можливість обґрунтувати авторський підхід у визначенні як окремих понять, так і механізмів урегулювання існуючих колізій.

Дисертаційне дослідження виконане в межах науково-дослідної роботи на тему «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557).

Органічне поєднання у підготовленому науковому дослідженні теоретичних та практичних проблем, пов'язаних із договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва, свідчить про належний рівень обґрунтованості наукових положень, висновків та рекомендацій, сформульованих авторкою.

Структура роботи вдала і обумовлена, перш за все, метою і предметом дослідження. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, що включають десять підрозділів, висновків, одного додатку, списку використаних джерел (213 найменувань). За темою дисертації відповідно до її змісту основні

положення викладені у 14 наукових працях, зокрема, в 7 наукових статтях, опублікованих у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України із юридичних наук, в 2 статтях у науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в 7 тезах доповідей на наукових конференціях.

Всі розділи та підрозділи за своїм змістом і висновками, перспективами подальшого дослідження і використання для розвитку доктрини цивільного права і законодавства слід вважати вдало викладеними. При цьому Розділ 1 присвячений загально-теоретичній характеристиці договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. Перший розділ роботи складається із 4-х підрозділів, у яких розкривається генезис правового регулювання майнових прав, поняття та ознаки майнових прав на об'єкт будівництва, поняття та правова природа договору, а також правове регулювання договору за кордоном.

У Розділі 2 «Зміст договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва» здобувачка досліджує предмет, ціну, строк та інші умови договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва.

Розділ 3 дисертації присвячений динаміці та захисту за договором купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва. У цьому розділі дисертантка зосереджується на укладенні, виконанні та припиненні договору, а також відповідальності за невиконання чи неналежне виконання договору купівлі-продажу майнових прав на нерухомість

На наш погляд, така побудова дисертаційного дослідження в цілому надала змогу запропонувати структурний аналіз теми дослідження, виявити проблеми та недоліки у правовому регулюванні досліджуваних правовідносин.

Дисертаційне дослідження Вікторії АНАТІЙЧУК являє собою науковий аналіз цілої низки складних теоретичних і практичних проблем, норм чинного законодавства та судової практики. Авторка творчо використала великий масив спеціальної юридичної літератури, актів законодавства, надала їм кваліфіковану правову оцінку. Дисертаційний матеріал викладається послідовно, логічно, юридично грамотно, що засвідчує високий науковий потенціал здобувачки.

Дисертантка здійснила якісний науковий аналіз теми, що надало їй можливість досягти вагомих науково-теоретичних та практичних результатів, що мають ознаки наукової новизни.

Заслуговує на увагу твердження дисертантки про те, що оборотоздатність майнових прав на об'єкт будівництва не обмежена в чинному законодавстві. Майновими правами на об'єкт будівництва можна вільно розпоряджатися, в тому числі відчужувати.

Слушним є висновок дисертантки, що змістом майнових прав на об'єкт будівництва є: 1) право на отримання нерухомості після введення об'єкта будівництва в експлуатацію; 2) право на відчуження майнових прав на об'єкт будівництва третій особі (за згодою забудовника); 3) право на відшкодування вартості майнового права продавцем у випадку неможливості завершення будівництва, введення його в експлуатацію чи реєстрації прав на нерухоме майно.

Мотивованим є висновок здобувачки про те, що предметом договору купівлі-продажу можуть бути як майнові права на окремий об'єкт будівництва, так і майнові права лише на частину об'єкту будівництва. В останньому випадку покупці майнових прав в майбутньому набувають статусу власників у спільній частковій власності.

Можна погодитися із думкою авторки, що договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва - це договір, за яким 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. Такий договір є двостороннім, консенсуальним, відплатним, остаточним.

Здобувачка робить правильний висновок, що державна реєстрація договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є не ефективним способом охорони інтересів сторін договору. Натомість доцільним є запровадження державної реєстрації майнових прав у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень з внесенням відповідних змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Можна погодитися із твердженням авторки про те, що майнові права на об'єкт будівництва слід розглядати як різновид «правомірних очікувань» (legitimate expectations) набути майно у власність в майбутньому, захист яких передбачається Європейською конвенцією про захист прав людини і основоположних свобод.

Цінним є ілюстрування висновків за дисертацією прикладами із судової практики.

Вважаю, що окремі з викладених в дисертації узагальнення і висновки можуть бути використані у науково-дослідній роботі - з метою подальшого розвитку та поглиблення теоретико-правових знань про договір купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва; нормотворчій діяльності - для підвищення якісного регулювання зазначених договорів; викладацькій діяльності - для підготовки та проведення навчальних занять з дисциплін, які стосуються цивільно-правового обороту майнових прав на об'єкт будівництва.

Наведене свідчить про те, що дисертація Анатійчук Вікторії Василівни є фундаментальною завершеною науковою працею. Результати дослідження, що пропонуються у висновках, добре аргументовані упродовж усієї роботи і відображені у загальнотеоретичних висновках.

Водночас необхідно відзначити, що дисертаційне дослідження містить певні дискусійні положення, які викликають відповідні заперечення або вимагають додаткової аргументації, змістовних пояснень.

1. Спірним видається твердження авторки стосовно того, що особливістю динаміки договору купівлі-продажу майнових прав на об'єкт будівництва є: **1) трансформація предмету договору**, а саме майнових прав на об'єкт будівництва в об'єкт нерухомості; 2) розстрочка сплати ціни в переважній більшості договорів; 3) необхідність завершення будівництва об'єкту, здачі його в експлуатацію для належного виконання договору (с. 6 роботи).

Дійсно, предметом договору купівлі-продажу є майнові права, які у майбутньому стають об'єктом нерухомості. Однак така трансформація відбувається вже поза межами договору купівлі-продажу майнових прав. Здебільшого виконання подібних договорів вичерпується передачею покупцю документів, необхідних для оформлення права власності. У цей момент ще не відбувається трансформація предмету договору. Покликання здобувачки на те, що іноді такими договорами охоплюється надання забудовником послуг з оформлення, не спростовує цього твердження, оскільки відповідна послуга вже не є предметом договору купівлі-продажу, а є предметом договору про надання послуг, що включено до договору купівлі-продажу майнового права.

2. Дискусійним є висновок здобувачки про те, що в інвестиційному договорі не відбувається зміни володільця на певний об'єкт цивільних прав, а це є кваліфікуючою ознакою будь-якого договору купівлі-продажу. І це, на переконання авторки, перша і головна відмінність договору купівлі-продажу від інвестиційного (с. 83 роботи).

Вважаємо таке твердження дисертантки передчасним, оскільки Закон України «Про інвестиційну діяльність» не визначає окремого виду договорів – інвестиційних, а лише установлює, що основним правовим документом, який регулює взаємовідносини між суб'єктами інвестиційної діяльності, є договір (угода), тобто передбачає, що інвестиційні відносини між фізичними і юридичними особами можуть регулюватись будь-яким видом договорів.

Викладене свідчить, що інвестиційна діяльність як вид економічної діяльності має місце у разі укладення будь-якого цивільно-правового договору, а під визначення інвестиційного договору можуть підпадати положення різних видів цивільно-правових договорів залежно від предмету та цілей інвестування (договору про спільну діяльність, капітального будівництва, кредитування, купівлі-продажу, довірчого управління майном). При цьому правова природа укладених цивільно-правових договорів не змінюється від того, що сторони визначили свої правовідносини як інвестиційні.

Більш того, інвестор має право **володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій**, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України (ч. 5 ст. 7 Закону України «Про інвестиційну діяльність»). Тобто інвестор може і здебільшого набуває у власність те, що стає результатом його інвестиційної діяльності.

3. Не можна вважати достатньо переконливим твердження авторки про те, що майнові права на об'єкт будівництва виникають після отримання дозволу на виконання будівельних робіт, оскільки таке твердження ґрунтується на змісті частини 3 статті 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Така залежність не враховує майнові права, що виникають при спорудженні об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1), а також таке твердження не пояснює момент виникнення майнових прав

на нерухоме майно, яке створюється після отримання дозволу і подальшого корегування проєкту будівництва.

Відтак, в цілому погоджуючись з тим, що дозвільна документація на будівництво має істотне значення для встановлення моменту виникнення майнових прав на нерухоме майно, відзначимо, що здобувачці варто було застосувати для визначення цього моменту теорію складного юридичного факту і уникнути згадки конкретного документу. На наше переконання, складний правопоряджуючий юридичний факт, який зумовлює виникнення майнового права, охоплює кілька окремих простих юридичних фактів, зокрема наявність у його першого власника права користування земельною ділянкою або договору, за яким відповідні майбутні майнові права були розподілені між землекористувачем та інвестором – майбутнім першим власником, виготовлення та затвердження в установленому порядку проєкту, де має відобразитись об'ємно-планувальна, архітектурна, конструктивна, технічна та технологічна інформація про конкретний об'єкт нерухомого майна, щодо якого виникає право очікування, має бути отримано позитивний висновок експертизи (у випадках, передбачених законом) та документ, що посвідчує право на виконання будівельних робіт.

4. Дискусійним є запропонований висновок щодо того, що саме продавець зобов'язаний збудувати і передати покупцю майнові права (с. 137).

У цьому зв'язку відзначимо, що майнові права є оборотоздатними, а отже, вони можуть неодноразово змінювати свого продавця (про що неодноразово відзначала авторка), яким може виявитись попередній покупець майнового права. Відтак, здобувачці або ж належить уточнити свою позицію щодо оборотоздатності, або ж дійти висновку, що майнові права можуть відчужуватись тільки один раз.

5. Авторка, відповідаючи на власне питання про те, чи може мати місце договір міни у разі, коли попередній забудовник отримав земельну ділянку під забудову, але не може з певних причин споруджувати об'єкт і будівництво веде інший забудовник, стверджує, що така ситуація може мати місце (с. 86-87).

Вважаємо, що такий висновок здобувачки є передчасним, оскільки попередній забудовник залишається землекористувачем та замовником

будівництво. Дійсно, фактичну забудову продовжуватиме здійснювати новий забудовник, але попередній забудовник із цього процесу повністю не виключається, оскільки він і надалі повинен затверджувати проектну документацію (самостійно чи делегувавши це право новому забудовнику), вносити плату за користування землею тощо. Відтак, попередній забудовник залишається учасником договору. Подібні договори за своєю правовою природою мають більше спільного з договорами про спільну діяльність, ніж з договорами міни.

6. Не можемо погодитись і з тим, що у разі банкрутства забудовника особа-інвестор не має можливості претендувати на частку у недобудованій нерухомості, не має права переважного задоволення її вимог, а лише у змозі пред'явити свої права в порядку загальної черговості, потрапивши до четвертої черги кредиторів суб'єкта-банкрута (*с. 193 роботи*)

Так, відповідно до статті 1 Кодекс України з процедур банкрутства кредитором у справі про банкрутство є юридична або фізична особа, а також контролюючий орган, уповноважений відповідно до Податкового кодексу України здійснювати заходи щодо забезпечення погашення податкового боргу та недоїмки зі сплати єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування у межах своїх повноважень, та інші державні органи, **які мають вимоги щодо грошових зобов'язань до боржника**. При цьому грошовим є грошове зобов'язання - зобов'язання боржника сплатити кредитору певну грошову суму відповідно до цивільно-правового правочину (договору) та на інших підставах, передбачених законодавством України.

Оскільки забудовник не має будь-якого грошового зобов'язання перед інвестором, то останній не може вважатись кредитором забудовника.

Наведені зауваження носять здебільшого дискусійний характер, суттєво не впливають на якість роботи і не нівелюють та не знижують її загальної позитивної оцінки. Основні положення дослідження, розроблені рекомендації та сформульовані висновки дозволили в достатній мірі розкрити обрану тему. Зміст роботи свідчить про здібність авторки до наукових пошуків, до аналізу складних та спірних питань, вміння раціонально відбирати, кваліфіковано узагальнювати та аналізувати різноманітні джерела, формулювати на цій підставі практичні висновки й рекомендації.

Анотація до дисертації і публікації авторки. Аналіз змісту дисертації та публікацій Вікторії АНАТІЙЧУК дозволяє констатувати факт відсутності порушення академічної доброчесності. Неупереджений аналіз тексту дисертації, вивчення використаної у ній літератури не виявив фактів використання авторкою під своїм ім'ям чужих ідей, формулювань, фрагментів текстів або цілісних текстів у буквальному (цитування без лапок і посилань) або перефразованому вигляді (без вказівки на справжнє авторство і джерело). Оформлення дисертаційної роботи обов'язково передбачає наявність фахово підготовленої анотації до неї. Співставлення тексту анотації із текстом дисертаційного дослідження засвідчило, що вимоги щодо структури анотації та оформлення її двома мовами були дотримані. Анотація до дисертації складена належно, що є показником того, що здобувачка наукового ступеня добре розбирається в тематиці роботи і може належно обробляти/систематизувати інформацію.

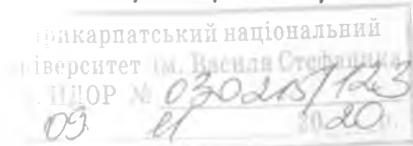
Публікації авторки оформлені відповідно до встановлених МОН України вимог і повністю відображають основні положення, зміст та результати дисертаційного дослідження.

Загальний висновок. Дисертація АНАТІЙЧУК Вікторії Василівни на тему «ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ МАЙНОВИХ ПРАВ НА ОБ'ЄКТ БУДІВНИЦТВА» є оригінальним, завершеним науковим дослідженням, що містить наукові положення та науково обґрунтовані результати, які характеризуються внутрішньою єдністю та достовірністю наукових результатів

Дисертація виконана на належному науково-теоретичному рівні, відповідає вимогам, що містяться в наказі Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 року № 40 «Про затвердження Вимог до оформлення дисертації» та Порядку проведення експерименту з присудження ступеня доктора філософії, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 06 березня 2019 року № 167, а її авторка – АНАТІЙЧУК Вікторія Василівна - заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право.

Офіційний опонент:

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права
Інституту права, Київського національного
університету імені Тараса Шевченка



Підпис
Вчений секретар
КАРАУЛЬНА Н.В.
05.11.2020р.



Роман САБОДАШ