

До спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03
Національного університету
«Одеська юридична академія»
65009, м.Одеса, вул. Фонтанська дорога, 23

В І Д Г У К

**офіційного опонента - кандидата юридичних наук, професора
Резніченка Семена Васильовича
на дисертацію Семенька Олени Миколаївни
«ДОГОВІР НАЙМУ (ОРЕНДИ) БУДІВЛІ АБО ІНШОЇ КАПІТАЛЬНОЇ
СПОРУДИ ЗА ЦИВІЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ»,
подану на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за
спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право**

Актуальність теми дослідження. Договір найму (оренди) обумовлює найбільш типові відносини з переходу майна в тимчасове оплатне користування. Тому цілком зрозуміло, що цей вид цивільного договору, а також такий його різновид, як договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (далі – договір найму будівлі (споруди)), виступали предметом досліджень багатьох відомих вчених цивілістів (Бобрової Д.В., Бондаря В.Я. Брагінського М.І., Братуся С.М., Вітрянського В.В., Грибанова В.П., Дзери О.В., Іоффе О.С., Козаренка Є.В., Коссака В.М., Красавчикова О.А., Крашеніннікова П.В., Кузнєцової Н.С., Кучеренко І.М., Луця В.В., Маслова В.Ф., Мороза М.В., Підпригори О.А., Проніна М.Г., Пушкіна О.А., Саніахметової Н.О., Сібільова М.М., Спасибо-Фатєєвої І.В., Суханова Є.А., Тешенко В.М., Толстого Ю.К., Харитонова Є.О., Шевченко Я.М., Шершеневича Г.Ф., Щербини В.С. та інших). Разом з тим слід зазначити, що у проведених дослідженнях в основному увага приділялася загальним питанням застосування норм про оренду. В роботах цих учених відсутнє визначення поняття орендних відносин щодо нерухомого майна, не зовсім чітко проведене розмежування між їх різновидами. Більшість авторів досліджували питання, що виникають у зв'язку з колізією правових норм, однак зазначені проблеми до кінця розроблені не були, їх автори обмежувалися лише

висловлюваннями щодо можливості застосування тих чи інших норм законодавства до орендних відносин. Схожою за проблематикою дослідження є лише дисертаційна робота Ю.В. Морозової «Цивільно-правове регулювання оренди нежитлових приміщень, будівель та споруд» (Івано-Франківськ, 2017). Однак, на підставі й цієї праці неможливо скласти повне уявлення про правову природу і характерні риси договору найму будівлі (споруди), оскільки цей договір розглядається лише у контексті дослідження видів договору найму (оренди).

Незважаючи на значну увагу держави до нормативного регулювання відносин щодо нерухомого майна, сучасне цивільне законодавство в сфері оренди будівлі (споруди) характеризується суперечливістю й нестабільністю. Відтак це негативно впливає на розвиток економічних відносин з використанням договорів найму (оренди) будівлі (споруди), зумовлює правопорушення й спори між учасниками цих договорів.

У правозастосовній практиці виникають нез'ясовані принципово важливі проблеми теоретичного характеру, які стосуються реалізації прав та виконання обов'язків за договором найму будівлі (споруди). Зокрема, це обумовлено неповнотою понятійного апарату та недостатньою конкретизацією окремих правових норм. Актуальним є питання щодо можливості поширення норм про найм будівель (споруд) на відносини з оренди нежитлових приміщень, що знаходяться всередині будівлі (споруди). Також, не зрозумілою є позиція законодавця щодо поширення правових норм щодо найму будівель (споруд) до відносин з оренди об'єктів незавершеного будівництва. Деяка непослідовність виявляється у законодавчому регулюванні державної реєстрації прав, що виникають з договорів найму будівель (споруд). Так, законодавством України передбачена обов'язкова державна реєстрація права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівель (споруд), укладеного на строк не менш як три роки, однак не вирішено питання реєстрації такого права, яке виникає з договорів найму будівель (споруд), укладених на невизначений строк, або пролонгованих договорів.

Таким чином, незважаючи на законодавче закріплення договору найму

будівель (споруд), проблематика цього договору поки не отримала належного теоретичного осмислення у сучасній цивілістиці. У зв'язку з цим можна стверджувати, що перед теорією і практикою стоять завдання, спрямовані на негайне вирішення проблем цивільно-правового регулювання відносин найму будівлі (споруди). Актуальність дослідження обумовлена не тільки важливістю інституту найму будівлі (споруди) у сучасних умовах і прогалинами в законодавстві, що регулюють орендні відносини, а й відсутністю монографічних робіт, присвячених їх комплексному дослідженню.

Автор визначила метою дисертаційної роботи з'ясування правової природи та сутності договору найму будівлі (споруди), визначення взаємодії публічно-правових та приватно-правових механізмів регулювання відносин найму (оренди), а також формулювання пропозицій щодо удосконалення правового регулювання договору найму будівлі (споруди) за чинним ЦК України та рекомендацій для усунення проблем у правозастосовній практиці.

Для досягнення зазначеної мети нею було охарактеризовано генезу договору найму будівлі (споруди), виявлені закономірності його розвитку; визначено поняття та ознаки договору найму будівлі (споруди); надано характеристику будівель (споруд) як предмета договору найму будівлі (споруди); виявлено коло можливих суб'єктів правовідносин, що виникають з договору найму будівлі (споруди); з'ясовано сутність і особливості державної реєстрації права користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі (споруди); проаналізовано коло істотних умов договору найму будівлі (споруди); визначені складові орендної плати за договором найму будівлі (споруди) та особливості її нарахування; охарактеризовані права та обов'язки сторін у цьому договорі; виявлені особливості прав орендаря на земельну ділянку при наймі будівель та інших капітальних споруд; розглянуто підстави, порядок та правові наслідки розірвання договору найму будівлі (споруди); проаналізовано судову практику з питань найму будівлі (споруди) та сформульовані пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України щодо договору найму будівлі (споруди).

Мета та завдання роботи цілком відповідають науковій темі, за якою здійснювалося дослідження. Об'єктом дослідження дисертантом було обрано цивільні правовідносини, що виникають у зв'язку із укладанням, виконанням та припиненням договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України. Предметом дослідження є договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України.

Цілком логічною і послідовною є структура роботи, яка обумовлена метою та завданнями дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (273 найменувань) та додатку. Загальний обсяг роботи становить 186 сторінок, з яких основний зміст – 160 сторінок.

Обрана тема дисертаційного дослідження носить комплексний характер і стосується низки проблем, які мають не тільки теоретичне, але і практичне значення.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації висновки та пропозиції можуть бути використані у науково-дослідній діяльності для подальших наукових розвідок у галузі римського приватного права, речового та договірної права України. У правотворчій діяльності результати дослідження можуть використовуватися для вдосконалення положень актів цивільного законодавства України щодо договору найму будівлі (споруди) та низки загальних положень зобов'язального права, а у правозастосовній діяльності – для вдосконалення практики застосування нормативно-правових актів, якими регулюється договір найму будівлі (споруди).

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, та їх достовірність. Достовірність результатів дослідження забезпечуються застосуванням дисертантом сучасних методів наукового пізнання, зокрема, загальнонаукових методів (діалектичний, лінгвістичний, системно-аналітичний), а також таких спеціальних методів, як: історико-правовий, формально-логічний, структурно-функціональний, порівняльно-правовий. Використання діалектичного методу дозволило проаналізувати різні доктринальні концепції щодо визначення поняття та

характерних ознак договору найму (оренди), розглянути особливості договору найму будівлі (споруди) в якості виду договору найму (оренди) (підрозділ 2.2). За допомогою лінгвістичного і системно-аналітичного методів дослідження визначені поняття «будівля» та «споруда» (підрозділ 2.3). Історико-правовий метод дозволив прослідкувати еволюцію правового регулювання договору найму (оренди) та його різновидів за римським приватним правом, цивільним законодавством дореволюційного, радянського та сучасного періодів (підрозділ 2.1). Формально-логічний метод застосовувався при визначенні основних правових понять та категорій, які становлять зміст цього дослідження, для з'ясування особливостей укладання, виконання та припинення договору найму будівлі (споруди) (підрозділи 2.3, 3.1, 3.2, 3.3). За допомогою структурно-функціонального методу було проаналізовано істотні умови договору найму будівлі (споруди) (підрозділ 3.1). Порівняльно-правовий метод надав можливість виявити характерні ознаки договору найму будівлі (споруди) за законодавством України та окремих зарубіжних країн (підрозділи 2.2, 2.3).

Обґрунтованість отриманих результатів, висновків та пропозицій підтверджується широкою джерельною базою проведеного дослідження, використанням різноманітних прийомів аналізу проблемних питань, достатньою апробацією отриманих результатів. Висновки і рекомендації, отримані у процесі дослідження, ґрунтуються на глибокому аналізі вітчизняних та зарубіжних джерел з питань цивільного права України та зарубіжних країн, енциклопедично-довідкової літератури. Теоретичною основою дослідження є праці вище зазначених провідних вчених-цивілістів.

Грунтовною є джерельна база дисертації, яку складають 273 праці, що свідчить про достовірність зроблених дисертанткою висновків. Таким чином, сформульовані у дисертації наукові положення, висновки і рекомендації мають високий рівень обґрунтованості, що забезпечує їх достовірність.

Новизна наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, повнота їх викладу в опублікованих працях. Дисертаційне дослідження О.М. Семеняка є комплексним дослідженням цивільних

правовідносин, які виникають у зв'язку із укладанням, виконанням та припиненням договору найму будівлі (споруди) за цивільним законодавством України, що дозволило їй одержати вагомні результати, які мають наукову новизну. Так, заслуговує на увагу висновок дисертанта про те, що договір найму будівлі (споруди) є змішаним із договором оренди земельної ділянки, для якого орендна плата визнається істотною умовою відповідно до п.3 абз. 1 ст. 15 Закону України «Про оренду землі». Тому, за договором найму будівлі (споруди) плата не є істотною умовою лише у випадку передачі будівлі (споруди) в оренду з умовою безоплатного використання земельної ділянки, на якій вони розташовані.

Також, позитивно слід оцінити запропоноване автором визначення договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини). Так, за договором найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) одна сторона (наймодавець, орендодавець) передає або зобов'язується передати іншій стороні – (наймачеві, орендарю) на визначений строк будівлю або іншу капітальну споруду (їх окрему частину) у користування, а наймач (орендар) зобов'язується прийняти це майно та сплачувати за нього орендну плату, передбачену договором чи нормативно-правовими актами (с. 62 дисертації).

Цілком слушним є висновок дисертанта про те, що об'єкти незавершеного будівництва можуть бути предметом різних правочинів, у тому числі і договору найму (оренди), однак у цьому випадку відповідні відносини не регулюються спеціальними правилами параграфу 4 гл. 58 ЦК України щодо найму будівель (споруд).

З теоретичної та практичної точок зору здається цікавим також висновок автора про те, що нежитлові приміщення можуть бути самостійним об'єктом найму (оренди) з поширенням на ці відносини норм параграфу 4 гл. 58 ЦК України. Спеціальні правила договору найму будівлі (споруди) розповсюджуються й на ті відносини, котрі виникають щодо користування за плату окремими частинами будівель (інших споруд).

Оцінюючи важливість для науки і практики одержаних автором результатів, необхідно також відзначити, що дисертаційне дослідження проводилося у межах

плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011-2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності і права» на 2011-2015 роки (державний реєстраційний номер 0110Ш00671), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016-2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016-2020 роки (державний реєстраційний номер 0116Ш01842).

Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження відображені у 4 наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 1 статті, опублікованій у зарубіжному періодичному виданні, та 4 тезах доповідей на науково-практичних конференціях, засіданні круглого столу.

Оформлення дисертації та автореферату відповідає вимогам МОН України. За своїм змістом автореферат є ідентичним основним положенням тексту дисертаційного дослідження.

У своєму дослідженні О.М. Семенька продемонструвала високий теоретичний рівень викладу матеріалу, вміння застосовувати різноманітні методи наукового пізнання, аналізувати законодавчі акти, судову практику, коректно полемізувати з іншими авторами, аргументовано обстоювати свою точку зору.

В цілому позитивно оцінюючи виконане дисертаційне дослідження, разом із тим слід звернути увагу на його окремі положення, що мають дискусійний характер:

1. На с. 66 дисертації автор зазначає, що договір найму будівлі (споруди) виступає правоустановлюючим документом для виникнення одночасно правовідносин з приводу використання будівлі (споруди) та з приводу

використання земельної ділянки, на якій вони знаходяться. Вона при цьому не зазначає чи передбачено законодавством вимогу здійснювати державну реєстрацію права користування земельною ділянкою, що виникає на підставі договору найму будівлі (споруди). Також, виникає питання, чи можна вважати у такому випадку предметом договору найму (будівлі) також і земельну ділянку, на якій вони розміщені.

2. Думається на сьогодні актуальним є питання оренди некапітальних будівель і конструкцій (ларьків, палаток, кіосків тощо). У зв'язку із вимогою державної реєстрації виникає питання про поширення норм цивільного законодавства щодо договору найму будівлі (споруди) на відносини оренди зазначених об'єктів.

3. На с. 84 дисертації зазначено, що договір найму будівлі (споруди) строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України). Договір найму будівлі (споруди), що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення, а державній реєстрації підлягає право користування нерухомим майном, яке виникло на підставі договору найму будівлі (споруди). Однак, положеннями спеціального ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» для будівель (споруд), що належать до майна державної та комунальної власності не передбачено обов'язкового нотаріального посвідчення та державної реєстрації договорів оренди, а абз. 1 ч. 1 ст. 12 зазначеного Закону визначено, що договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору. У зв'язку із цим виникає питання щодо необхідності нотаріального посвідчення договору оренди будівель (споруд), що належать до майна державної та комунальної власності.

4. У разі якщо внаслідок внесення змін до договору оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) така його істотна умова, як строк дії сторонами визначено більше, ніж три роки (а саме, якщо додатковою угодою відповідним чином змінюється пункт договору, який передбачав менш ніж

трирічний строк), то виникає питання чи підлягають такі зміни до договору нотаріальному посвідченню?

І, останнє, у підрозділі 2.2. автореферату «Поняття та характерні ознаки договору найму будівлі (споруди)» після слів «...сформульовано авторське визначення поняття договору найму будівлі (споруди) та розкрито характерні ознаки цього договору...» бажано було б викласти його у тій редакції, яке розміщене на с. 62 дисертації. Адже це одне з основних завдань, які автор поставила перед собою і воно повинно було б відображено у авторефераті.

Але, у цілому зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційного дослідження, оскільки більшість із них належить до спірних і не стосуються основних, концептуальних положень дисертації.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що тема дисертації є актуальною, сформульовані автором висновки і рекомендації є достатньо аргументованими, характеризуються науковою новизною і мають не лише теоретичне, а і практичне значення. Однак, наведені зауваження до дисертації свідчать про те, що дослідження даної проблематики може бути продовжено.

Таким чином, рецензована дисертація є завершеною працею, в якій отримані нові науково обґрунтовані результати, які у сукупності вирішують конкретну наукову задачу – з'ясовано правову природу та сутність договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини).

Загальний висновок. Дисертація Семенюк Олени Миколаївни на тему «Договір найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди за цивільним законодавством України» за змістом і формою відповідає встановленим вимогам і паспорту спеціальності 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес, сімейне право міжнародне право.

Актуальність теми дисертаційної роботи, наукова новизна сформульованих та викладених у дисертації та авторефераті дисертації положень і висновків, їх достовірність, наукова та практична значущість відповідають вимогам п.п. 9, 11, 12, 13, 14 «Порядку присудження наукових ступенів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 567 від 24 липня 2013 р. зі змінами, внесеними

згідно з Постановою Кабінету Міністрів України № 656 від 19 серпня 2015 р., є завершеною науковою працею, науково-обґрунтовані результати дослідження у сукупності розв'язують конкретне наукове завдання, а Семенька О.М. заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент:

кандидат юридичних наук, професор
професор кафедри
цивільно-правових дисциплін
Одеського державного університету
внутрішніх справ



С.В. Резніченко

1. 10. 2018 р.

Підпис Резніченко С.В.
підтверджено

Прийнято рішення
1. 10. 18



П.В. Бабенко