

До спеціалізованої вченої ради К 11.051.12
Донецького національного університету
імені Василя Стуса
21021, м. Вінниця, вул. Грушевського, 2

ВІДГУК

*офіційного опонента, кандидата юридичних наук, доцента,
доцента кафедри конституційного, міжнародного і кримінального права
Донецького національного університету імені Василя Стуса*

Деркач Елли Михайлівни

*на дисертацію Бляхарського Ярослава Станіславовича на тему:
«Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності»,
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
зі спеціальності 12.00.04 – господарське право,
господарсько-процесуальне право*

Девелоперська діяльність на сьогоднішній день є тією сферою, у якій спостерігається активний та динамічний розвиток. Практика здійснення девелоперської діяльності в Україні багато в чому запозичена з досвіду інших розвинутих держав, які мають тривалу історію розвитку девелопменту нерухомості. Натомість, в нашій державі склалася ситуація, за якої сфера практичної реалізації девелоперської діяльності фактично випереджає нормативно-правове регулювання цієї галузі. Протягом останніх років активної нормотворчої діяльності у сфері галузі містобудування та архітектури законодавець, тим не менш, залишає поза увагою господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності, як самостійного та важливого виду підприємництва. Такий стан речей, серед іншого, зумовлений відсутністю концептуальних наукових досліджень з окресленої проблематики та єдиного підходу щодо здійснення вказаного виду підприємницької діяльності в практичній площині.

З огляду на вказане, на сьогодні особливо гостро постає необхідність здійснення ґрунтовних досліджень в окресленій сфері з урахуванням особливостей ринку нерухомості, що склався в нашій державі, з метою

створення базових орієнтирів для розробки комплексного господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності.

Водночас нормативно-правове регулювання девелоперської діяльності не повинно потрапити в залежність до якоїсь однієї із існуючих соціально-економічних моделей, а повинно забезпечувати можливість безперервного процесу самоорганізації та саморозвитку на всіх етапах її становлення як самостійного виду підприємницької діяльності.

Наведене підтверджує актуальність обраної дисертантом теми дослідження.

Структура дисертації обумовлена завданнями дисертаційного дослідження та відповідає внутрішньому логічному зв'язку його етапів. Саме ж наукове дослідження складається із вступу, трьох розділів, що поділені на одинадцять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (203 найменування) та додатків.

Перший розділ роботи автор присвятив дослідженню багатозначності змісту категорії «девелопмент нерухомості», визначенню поняття «девелоперська діяльність» та їх співставленню. Автором угруповано принципи девелоперської діяльності, та уточнено її види, запропоновано визначення девелоперського проекту, розкрито стан сучасного господарсько-правового регулювання в окресленій сфері. У другому розділі дисертації запропоновано визначення поняття девелопера, удосконалено підходи щодо поділу відповідних суб'єктів господарювання на види, здійснено розмежування з іншими учасниками будівництва, розкрито мету, завдання і функції девелоперів. Окрему увагу приділено з'ясуванню прав, обов'язків та обсягу відповідальності девелопера. Третій розділ дослідження присвячений визначенню поняття, ознак, видів, місця девелоперського договору в системі господарських договорів, визначенню його істотних умов та форми укладення. За результатами проведеного дослідження дисертантом розроблено пропозиції щодо вдосконалення законодавчої основи господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності та викладено їх у вигляді проектів відповідних актів.

Ознайомлення з дисертацією і авторефератом дає підстави стверджувати, що робота містить основні необхідні для такого дослідження компоненти – критичний аналіз досягнень більшості попередніх дослідників цієї та суміжних проблем, увагу до зарубіжного досвіду, належну апробацію результатів дослідження. Це дає підстави стверджувати про належний рівень обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їхню доведеність та достовірність, а також констатувати досягнення автором мети дослідження.

Теоретично тема дисертаційного дослідження розроблена грамотно і ґрунтовно. Вказаного вдалося досягти завдяки використанню фундаментальної та інноваційної методологічної основи, глибокому аналізу законодавства України, опрацюванню значного обсягу наукової літератури, аналізу практики здійснення девелоперської діяльності та окремих матеріалів судової практики.

Науковий апарат представленої дисертації та її автореферату є достатньо високим, матеріал викладений чітко, доступно та юридично грамотно. Позиції, які відстоює автор, ґрунтуються на наявних досягненнях доктрини господарського права, положеннях чинного законодавства та з врахуванням перспектив розвитку девелоперської діяльності. Думки, висновки та пропозиції дисертанта підтверджуються фактичним застосуванням правових норм на практиці, критичним аналізом чинного господарського законодавства, висловлених у юридичній літературі позицій вітчизняних та зарубіжних учених.

Наукова новизна дисертації полягає в тому, що вона є першим в Україні комплексним дослідженням господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності, у ній висунуто низку нових у концептуальному плані наукових та практично-прикладних положень, а також пропозицій щодо внесення змін та доповнень до чинного господарського законодавства України.

Представлене до захисту дослідження характеризується необхідними для цього виду робіт ознаками наукової новизни та практичної значущості. Наукова новизна дослідження проявляється у виявленні та вирішенні теоретичних та прикладних проблем, пов'язаних із здійсненням девелоперської діяльності в

Україні. Практичне значення одержаних результатів роботи визначається декількома напрямками їхнього впровадження: у правотворчій діяльності, для вдосконалення чинного господарського законодавства; у науково-дослідній діяльності при подальшому дослідженні окремих аспектів девелоперської діяльності, а також для аналогічних досліджень в господарському праві; у правозастосовній діяльності, оскільки за результатами дослідження зроблено пропозиції щодо удосконалення практики здійснення девелоперської діяльності, зокрема, її договірного оформлення.

Серед позитивних моментів дослідження, котрі визначені у якості наукової новизни на схвалення та підтримку заслуговують такі.

Повно та акцентовано досліджено наукові підходи до визначення змісту категорій «девелопмент» та «девелопмент нерухомості», здійснено їх критичний аналіз, що дало можливість автору на сторінках 25, 34, 102, 199 дисертації виокремити в самостійну категорію поняття девелоперської діяльності як виду підприємництва.

Заслуговує на увагу сформульоване здобувачем на сторінках 27, 80, 104, 200 дисертації визначення девелоперського проекту як обмеженої в часі, просторі, ресурсах, вимогах якості та кількості унікальної сукупності взаємопов'язаних процесів, які здійснюються девелопером для організації створення нових чи якісного перетворення наявних об'єктів нерухомості (в тому числі земельних ділянок), підвищення їхньої ринкової вартості та інвестиційної привабливості.

Обґрунтованою є позиція здобувача, висловлена на сторінках 124, 127-128, 132-134, 148-149, 202-203 дисертації, щодо необхідності закріплення в законодавстві основ правового статусу девелопера, чому сприяє визначення автором його поняття, мети, завдань та функцій, а також прав, обов'язків та обсягу відповідальності. Вказане дасть можливість чітко відмежовувати девелопера від інших учасників будівництва.

Небезпідставними є висновки здобувача про необхідність встановлення законодавчих вимог до форми та змісту девелоперського договору, висловлені

на сторінках 27, 194, 198, 206 дисертації, а також закріплення переліку його істотних умов договору, що вказано на сторінках 28, 195, 197, 205 дисертації.

Науковий інтерес викликають також висновки, які не віднесені здобувачем до положень, що виносяться на захист, але мають значення для розвитку науки господарського права та розвитку національного законодавства. До них можна віднести твердження про необхідність визначення і закріплення повноважень девелопера у законодавчих актах, які регулюють інвестиційну діяльність та відносини у сфері залучення коштів приватних осіб на будівництво житла, висловлене на сторінці 188 дисертації та у Додатку А. Значний науково-практичний інтерес становлять виокремлені автором позитивні та негативні аспекти, а також особливості використання різних механізмів фінансування девелоперських проектів, зазначені на сторінках 183-193 дисертації.

Разом із переконливим списком позитивних моментів дисертаційного дослідження, для об'єктивності експертизи представленої роботи потрібно відмітити наявність певних дискусійних моментів, щодо яких слід окремо наголосити. До зауважень та спірних питань щодо змісту дисертації слід віднести наступні:

В першому розділі дисертації, присвяченому загальнотеоретичним основам девелоперської діяльності, доцільно було б розкрити власне бачення дисертанта щодо доцільності ліцензування, сертифікації, стандартизації, та страхування девелоперської діяльності. В цьому контексті досить виправданим є висловлення автором на сторінках 25, 121, 145, 202 дисертації окремих пропозицій щодо необхідності встановлення на законодавчому додаткових вимог щодо здійснення обов'язкового страхування відповідальності для девелоперів, які реалізують девелоперські проекти, пов'язані з будівництвом житла або будівель і споруд зі значними наслідками відмови об'єкта (клас наслідків СС3).

В другому розділі роботи видається недостатньо дослідженим питання визначення підстав і умов настання господарсько-правової відповідальності девелопера, а також її форм. Автор на сторінках 142-145 дисертації фактично

розкриває лише загальні засади відповідальності учасників господарських відносин та не висловлює пропозицій щодо спеціального правового регулювання господарсько-правової відповідальності девелопера.

В третьому розділі роботи поряд з досить детальним та всебічним дослідженням на сторінках 175-193 дисертації підходів щодо визначення істотних умов девелоперського договору, фактично поза увагою залишилась проблематика закріплення в такому договорі звичайних та випадкових умов. В цьому аспекті дисертанту доцільно було б проаналізувати в роботі практику укладення девелоперських договорів у сфері будівництва нерухомості.

Крім того, в ході дослідження договірного регулювання девелоперських відносин варто було б розкрити особливості укладення, виконання, зміни та припинення девелоперських договорів.

Попри цей перелік зауважень та спірних моментів вони не впливають на загальну позитивну оцінку реалізованої дисертантом наукової роботи, її науковості та практичної значущості отриманих результатів. Окремі з цих висновків та тверджень можуть стати предметом дискусії під час захисту дисертації на засіданні спеціалізованої вченої ради або слугувати підґрунтям для подальших наукових розвідок здобувача.

За темою дисертаційного дослідження дисертантом опубліковано 15 друкованих праць, з яких чотири – це наукові статті у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань, у яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт, а дві – статті у зарубіжних фахових виданнях, що з достатньою повнотою відображають основні результати проведених здобувачем досліджень. Серед зазначених публікацій немає тотожних чи близьких за змістом, а також написаних у співавторстві. З-поміж інших опублікованих праць здобувача, які додатково відображають наукові положення дисертації, є тези (матеріали) регіональних, загальнодержавних та міжнародних наукових і науково-практичних конференцій, що додатково вказує на достатню апробацію результатів дослідження.

Дисертація та автореферат як за змістом, так і за оформленням відповідають основним вимогам, встановленим для такого виду робіт. Зміст автореферату повністю відображає основні положення дисертації.

На підставі вивчення дисертації та праць здобувача, опублікованих за темою дисертації, необхідно зробити висновок, що представлена дисертація є завершеною самостійною науковою працею, в якій отримані нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують наукову задачу, яка має істотне значення для науки господарського права, – обґрунтування нових теоретичних положень щодо господарсько-правового регулювання девелоперської діяльності й розробка на цій підставі конкретних пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства в окресленій сфері.

Виходячи з наведеного, робимо висновок, що дисертація на тему: «Господарсько-правове регулювання девелоперської діяльності» є комплексним дослідженням за відповідним науковим напрямом і відповідає науковій спеціальності 12.00.04 – «Господарське право, господарсько-процесуальне право», та вимогам пунктів 9, 11 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою КМУ від 24 липня 2013 року № 567, а її автор Бляхарський Ярослав Станіславович заслуговує на присудження ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності «Господарське право, господарсько-процесуальне право».

Офіційний опонент –

*кандидат юридичних наук, доцент
доцент кафедри конституційного,
міжнародного і кримінального права
Донецького національного університету
імені Василя Стуса*

17 вересня 2021 р.



Е.М. Деркач