

Голові спеціалізованої вченої ради ДФ 35.051.004
Львівського національного університету
імені Івана Франка
79000, м. Львів, вул. Університетська, 1
доктору юридичних наук, професору
Дякович Мирославі Михайлівні

ВІДГУК

офіційного опонента - кандидата юридичних наук, доцента кафедри
цивільно-правових дисциплін юридичного факультету
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука

Ільківа Олега Васильовича

на дисертацію Луціва Михайла Степановича

на тему «Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів
у сфері будівництва житла»,

представлену на здобуття наукового ступеня доктора філософії
за спеціальністю 081 «Право» галузі знань 08 «Право»

Актуальності теми дослідження. Існує постійна потреба у задоволенні попиту населення країни в житлі, яка може бути вирішена шляхом розвитку житлового будівництва. Проте сьогодні відбувається зниження обсягів державних інвестицій у будівництво і житлове будівництво країни зокрема. Виникає необхідність створення умов для залучення інвестицій самими будівельними підприємствами із зовнішніх джерел і збільшення обсягів житлового будівництва, що ускладнюється нестабільністю ситуації в житловому будівництві країни та неоднозначністю отримуваних показників при аналізі інвестування житла в Україні.



Сьогодні механізми фінансування та способи захисту прав інвесторів житлового будівництва є предметом обговорення серед вітчизняних учених і практиків. Певні аспекти створення та функціонування цих інструментів втілюються в питання вибору найменш ризикового механізму залучення інвестицій для фінансування будівництва з огляду на сучасні особливості його прояву, а також ролі кожного механізму у вітчизняній системі фінансування житлового будівництва

Належний захист майнових прав є однією із найважливіших проблем, з якими стикаються інвестори в процесі здійснення інвестиційної діяльності у сфері будівництва житла. Тому питання, які розглядаються в дисертаційній роботі Луціва М.С. є безсумнівно актуальними. Хоча питання здійснення інвестицій неодноразово досліджувались багатьма науковцями, саме охорона та захист прав інвесторів в інвестиційній сфері будівництва житла потребують окремої уваги, так як інвестиційний процес в будівництві житла характеризується значною тривалістю в часі та впливом різних факторів, що в підсумку в поєднанні з невиконанням або неналежним виконанням своїх обов'язків забудовниками та іншими учасниками інвестиційної діяльності приводить до порушення прав інвесторів.

Нормативне регулювання відносин у сфері інвестування в будівництво житлової нерухомості є вкрай неефективним. Так, внаслідок відсутності простого, прозорого і надійного механізму державної реєстрації прав на нерухомість, що буде збудована в майбутньому (так званих майнових прав), жоден орган державної влади, жоден аудитор або ревізор, навіть за наявності у нього бажання, не зможе достовірно без допомоги забудовника визначити обсяг залучених ним для будівництва об'єкту коштів та обсяг прав третіх осіб щодо об'єкту або об'єктів інвестування в ньому. Інколи такий обсяг не може достовірно визначити і сам забудовник. Інвестор також позбавлений реальної можливості контролювати діяльність забудовника через свою абсолютну безправність у відносинах з ним: ані забудовник, ані фонд, що залучає кошти, нічого, окрім того, що прямо прописано в договорі між ними, не повинен

роботи і не робить. В результаті інвестор постійно перебуває в стані "інформаційного вакууму" та неспроможний повноцінно "захищати" вкладені інвестиції.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, та їх достовірність. Більшість викладених в роботі наукових положень та висновків є обґрунтованими, аргументованими та переконливими. Про належний рівень їх достовірності значною мірою свідчить опрацювання здобувачем достатнього обсягу літературних джерел з різних галузей наукового знання, використання національного законодавства та наукових праць правників.

Дисертантом вірно сформульовано мету та конкретні завдання дослідження, його об'єкт, предмет та методологічну основу. Ознайомлення з роботою дозволяє стверджувати, що поставлені автором завдання були послідовно виконані, що дозволило провести ґрунтовний теоретико-правовий аналіз предмету дисертаційного дослідження. Використана автором методологія дозволила всебічно дослідити окреслені в дисертації проблемні питання та запропонувати шляхи їх розв'язання.

Дисертантом досліджено генезу становлення інвестиційного законодавства в сфері житлового будівництва, визначено способи захисту прав інвесторів в житловому будівництві і запропоновано авторську класифікацію, проаналізовано особливості застосування окремих цивільно-правових способів захисту в інвестиційній сфері будівництва, а також обґрунтовано та запропоновано рекомендації, спрямовані на вдосконалення чинного законодавства в сфері інвестиційної діяльності житлового будівництва.

Відповідно до поставлених мети і завдань, об'єкта та предмета дослідження для розкриття змісту досліджуваної проблематики дисертантом застосовано наступні наукові методи: діалектичний метод, методи аналізу і синтезу, індукції та дедукції, метод системно-історичного аналізу, метод структурного аналізу, порівняльний метод, метод тлумачення правових норм, а

також метод теоретичного моделювання, що дозволило розробити пропозиції щодо внесення змін до законодавства, що регулює застосування цивільно-правових способів захисту. Крім того, метод узагальнення надав можливість узагальнити одержані результати і на основі цього обґрунтувати висновки та пропозиції. Всі висновки в дисертації зроблені на основі власних досліджень.

З урахуванням визначеного, можна стверджувати, що наукові положення і висновки, сформульовані у дисертації, є належним чином обґрунтованими та достовірними.

Наукова новизна положень, висновків та рекомендацій, сформульованих у дисертації. Наукова новизна дисертаційного дослідження Луціва М.С. пов'язана з дослідженням способів захисту прав інвестора, запропонованою авторською класифікацією на компенсаційно-відновлювальні та припиняючі правопорушення. Також здобувачем для ефективного захисту прав інвестора запропоновано застосовувати такий спосіб захисту як відновлення становища у вигляді повернення майнових витрат на будівництво житла у поєднанні з іншими способами, до прикладу з відшкодуванням збитків, завданих порушенням. Автором запропоновано визначення поняття визнання майнового права інвестора, як способу захисту, під яким слід розуміти дію або кілька взаємопов'язаних дій, спрямованих на встановлення існування майнового права в одній з формалізованих правових форм, передбачених законодавством. Крім того, обґрунтовано висновок, що в інвестиційних відносинах з участю інвесторів – фізичних осіб, останніх необхідно трактувати як споживачів робіт, послуг, наданих підрядником (забудовником), інвестиційною компанією з управління залученими коштами. Запропоновано для інвестора – фізичної особи передбачати в інвестиційному законодавстві право на компенсацію моральної шкоди. Представлена позиція, що порушення письмової (електронної) форми правочину в інвестиційних відносинах будівництва житла не можна пов'язувати безпосередньо з наслідками нікчемних правочинів, якщо наявність взаємовідносин між інвестором і забудовником (компанією з управління інвестованими коштами) можна

встановити іншими письмовими доказами та платіжними документами. Не менш важливо і те, що запропоновано з метою отримання статусу заінтересованої особи, передбачити в інвестиційному законодавстві положення, відповідно до якого договори, пов'язані із будівництвом житла, укладаються забудовниками та управителями інвестиційних фондів з відома і згоди інвестора. В такому разі, у разі порушення майнових прав інвестора за інвестиційним договором він може з підстав, встановлених законом звертатися з вимогою про визнання таких правочинів недійсними.

Також в науковій роботі здобувача набули подальшого розвитку розуміння поняття збитків в інвестиційній сфері будівництва житла, визначено що збитки, пов'язані з втратами та витратами інвестора, мають грошовий вираз і не перебувають у зв'язку з пошкодженням чи знищенням майна в розумінні витрат на його відновлення. Окрему увагу приділено категорії «упущена вигода» як елементу поняття збитків в інвестиційних відносинах, а також механізму припинення правовідношення як способу захисту у разі порушення прав інвестора.

Дослідження, виконане Луцівим М.С. тісно пов'язане з тематикою кафедри цивільного права та процесу юридичного факультету Львівського національного університету імені Івана Франка «Проблеми уніфікації цивільного законодавства України з правом ЄС» (№ ДР 0116U001703) та «Новелізація цивільного та цивільно-процесуального права в умовах реформи судочинства» (№ ДР 0119U002358).

Оцінка змісту дисертації та її оформлення. Логічно побудована структура роботи дозволила автору висвітлити актуальні питання обраної теми та належним чином обґрунтувати висновки отримані в ході проведеного дослідження. Структура дисертації обумовлена метою та завданнями дослідження і складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що містять вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Наряду з позитивною оцінкою виконаного дисертаційного дослідження в науковій роботі присутні окремі дискусійні положення, які потребують більш детального пояснення чи уточнення при публічному захисті дисертації на засіданні спеціалізованої вченої ради.

1. Окреслюючи можливість застосування одного із способів захисту прав інвестора, зокрема вимоги відшкодування неотриманої вигоди, автор не розкриває те, що відшкодування неотриманої вигоди можливе лише при умові строкового інвестування та у випадку обговорення в договорі можливих втрат інвестора при несвоєчасному виконанні зобов'язання контрагентом. В інших же випадках, на мою думку, це не є можливим через складність виконання інвестиційного договору та через складний механізм інвестування. (с.40 дисертації)
2. Дискутуючи з приводу цільових облигації підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва, дисертант наголошуючи, що облигації є оплатою за отримане житло, дає зрозуміти, що вони так би мовити легалізують оплату за отримане житло. Однак, на мою думку неповністю розкриває значення наявності облигації як гаранта отримання інвестором не лише майнових прав, а і права власності на оговорений в інвестиційному договорі житловий об'єкт.
3. Висвітлюючи особливості майнових прав інвесторів як прав інвестиційного характеру, автор посилаючись на думку В.В. Поєдинок, вказує, що інвестори є суб'єктами господарської діяльності. У відповідності до ЗУ «Про інвестиційну діяльність» інвестори повинні враховувати особисті та суспільні інтереси (інтереси інших інвесторів). Вважаю недостатньо виразними викладені в дослідженні пропозиції автора, щодо розмежування таких інтересів та необхідності формування правових зв'язків інвесторів між собою. Автор в цьому плані по суті

погоджується з правовим регулюванням стосунків між інвесторами за усталеною схемою функціонування кооперативів.

4. Автор досліджуючи способи захисту прав інвесторів, надає перевагу компенсаційному способу, проте слід розуміти, що невиконання зобов'язань контрагента та/або наявність інших ризиків, унеможливорює створення житла. З однієї сторони це логічно, але з іншого боку – дисертант не використовує, як пропозиції, такі засоби: правонаступництво контрагента, солідарна чи субсидіарна відповідальність декількох суб'єктів (держави тощо), тим паче, якщо він вказує на існування способу направленого на відновлення прав існуючих до їх порушення.

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

Практичне значення одержаних результатів. Значущість дисертаційної роботи Луціва М.С. полягає у тому, що отримані результати можуть бути використані в науково-дослідній діяльності при подальшому дослідженні проблем здійснення інвестицій в будівництво житла, правотворчій діяльності для вдосконалення чинного законодавства, що регулює інвестування в об'єкти житлової сфери, правозастосовній практиці при укладенні інвестиційних договорів та вирішенні інвестиційних спорів, а також у навчальному процесі при підготовці начально-методичних посібників і підручників.

Повнота викладу основних результатів дисертації в опублікованих працях. Результати дослідження повною мірою відображені в десяти наукових публікаціях, серед яких три статті у наукових виданнях, включених до переліку наукових фахових видань України, дві статті – у періодичних наукових

виданнях інших держав, та п'яти тезах доповідей, опублікованих у збірниках матеріалів міжнародних науково-практичних конференцій.

Опубліковані здобувачем у наукових виданнях праці в повному обсязі відображають концептуальні висновки і науково-практичні рекомендації, які обґрунтовуються автором у самій дисертації.

Дисертація написана зрозумілою, юридично і літературно грамотною мовою, оформлена з дотриманням вимогами, що пред'являються до даного роду наукових праць. Порухень академічної доброчесності опонентом не виявлено.

Загальний висновок та оцінка дисертації. Дисертаційне дослідження є закінченою науково-дослідницькою роботою. Автор зарекомендував себе як цілком сформований науковий фахівець.

Дисертаційна робота Луціва Михайла Степановича на тему «Цивільно-правові способи захисту майнових прав інвесторів у сфері будівництва житла» 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, а її автор Луців Михайло Степанович – заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

Офіційний опонент:

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука
кандидат юридичних наук, доцент

О. В. Ільків

Підпис Ільків О.В. за посадою
Начальник відділу кадрів
Міжнародного економіко-гуманітарного університету
імені академіка Степана Дем'янчука

