

*До спеціалізованої вченої ради
Д 26.500.01 при Науково-дослідному
інституті приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака
Національної академії правових наук України*

ВІДГУК

офіційного опонента –

кандидата юридичних наук, доцента

ДЗЕРИ ІРИНИ ОЛЕКСАНДРІВНИ

на дисертаційне дослідження

ЯКОВЛЄВОЇ ЛЮДМИЛИ ВОЛОДИМИРІВНИ

на тему: «ДОГОВІР УПРАВЛІННЯ БАГАТОКВАРТИРНИМ

БУДИНКОМ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ 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 дисертаційного дослідження. Тема дисертаційного дослідження присвячена дослідженню теоретичних і практичних проблем управління багатоквартирним будинком. У зв'язку з оновленням цивільного законодавства, впровадженням нових європейських підходів правового регулювання, невідпинним розвитком суспільних відносин є необхідність перегляду теоретичних розробок, які стосуються саме доктринального обґрунтування шляхів удосконалення житлового законодавства на законодавчому рівні. Такий аналіз теоретичних розробок необхідний для однозначного розуміння досліджуваних категорій. Реформування системи житлово-комунального господарства шляхом заміни створених ще за радянських часів житлово-експлуатаційних контор на більш ефективні моделі управління житлом, а саме, управляючих компаній та створених у багатоквартирних будинках об'єднаннях співвласників, має здійснюватися з врахуванням європейського досвіду управління житлом та супроводжуватися низкою як теоретичних досліджень, так і законодавчих розробок ефективного механізму управління житлом.

Питання управління майном були предметом досліджень Майданика Р.А., І.В, Венедиктової, Некіта К.Г., Мирзи С.С., Суярко Т.Д, Радченко Л.І., але більшість з них стосувались або загальних положень про управління майном в

цивільному праві, або окремих його аспектів (довірчої власності, договорів про надання послуг) або були виконані до реформи системи управління житловим фондом. Все це і обумовлює актуальність обраної дисертанткою теми дослідження, спрямованого на визначення поняття та правової природи договору управління багатоквартирним будинком.

Оцінка обґрунтованості наукових положень дисертації, їх достовірності і новизни. Дисертаційне дослідження Яковлевої Л. В. містить наукові положення, які мають науково-теоретичне значення і практичну спрямованість. Науковою новизною відзначається, передусім, саме дисертаційне дослідження, оскільки в сучасній правовій доктрині комплексні наукові дослідження особливостей управління багатоквартирним будинком майже не проводились.

Робота є вчасним дослідженням спрямованим на визначення напрямків удосконалення правого регулювання відносин управління багатоквартирним будинком. Теоретична та практична значимість результатів дисертаційного дослідження полягає в тому, що запропоновані в роботі науково-теоретичні положення, висновки та пропозиції можуть бути використані у нормотворчій діяльності, зокрема у процесі вдосконалення норм Цивільного та Житлового кодексів України, Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» щодо договірного регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком; науково-дослідній сфері – як методологічне підґрунтя для подальших науково-теоретичних досліджень зобов'язань, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком; правозастосовчій діяльності судових та інших юрисдикційних органів при вирішенні спорів, що впливають із відносин, які виникли внаслідок укладення договору управління багатоквартирним будинком; навчальному процесі при викладанні курсів «Цивільне право України», «Житлове право України», спецкурсів з проблематики договірного права, а також при підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій.

Дисертаційне дослідження Яковлевої Л. В. свідчить про ґрунтовне опрацювання дисертанткою чинного законодавства, спеціальної літератури з

означеної проблематики та досвіду його застосування. Кількість джерел дисертації включає 219 найменування, що є достатнім для досягнення поставлених завдань дослідження.

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове вирішення наукового завдання - розв'язання теоретичних і практичних проблем правового регулювання відносин управління багатоквартирним будинком; встановлення сучасних тенденцій цивільно-правового регулювання цих відносин в країнах ЄС та в Україні; здійснено оцінку забезпечення належного впровадження положень Європейського законодавства; розкрито особливості правового регулювання відносин з управління багатоквартирним будинком за запропоновано підходи щодо удосконалення механізму їх договірної регулювання тощо. Важливого значення для з'ясування наведених проблем, які виникають у практичному застосуванні законодавчо закріплених норм, має дослідження судової практики. Яковлева Л. В. досить відповідально поставилася до необхідності дослідження як рішень судів першої інстанції, так і правових позицій суду касаційної інстанції. Внаслідок цього вирішується проблема взаємозв'язку теорії та практики. Слід зазначити, що на сьогодні не вирішеними залишилися питання основних напрямів підвищення ефективності правового регулювання управління багатоквартирним будинком, яке потребує врахування загроз надмірної заборгованості населення та дослідження особливостей цивільно-правової відповідальності сторін за договором управління багатоквартирним будинком тощо.

Заслужують на підтримку висновок дисертантки про необхідність закріплення на законодавчому рівні положення про обов'язковість страхування відповідальності управителя за договором управління багатоквартирним будинком, що сприятиме: а) підвищенню рівня якості послуг управителя, який для отримання страхової виплати повинен відповідати низці суворих вимог; б) страхуванню ризиків управителя; в) отриманню управителем в разі настання страхового випадку страхової виплати; г) підвищенню рівня конкурентоспроможності управителя (стор. 19 дис., стор. 4 автореф.). З огляду на розуміння багатоквартирного будинку як об'єкта договору управління

багатоквартирним будинком слушним є твердження про те, що таке розуміння є вужчим у порівнянні з розумінням його як об'єкта нерухомості з огляду на спрямованість дій управителя з надання послуги щодо управління виключно на спільне майно багатоквартирного будинку (стор. 23 дис., стор. 5 автореф.).

Доцільним є висновок про те, що правовий статус управителя багатоквартирним будинком включає в себе сукупність гарантованих державою прав та обов'язків управителя, пов'язаних із наданням послуги з управління багатоквартирним будинком, виникнення яких зумовлене набуттям ним статусу суб'єкта підприємницької діяльності та виконанням нормативно закріплених професійно-кваліфікаційних вимог, застосовуваних до осіб, які виявили бажання здійснювати таку діяльність.

Схвальним є підхід дисертантки щодо виділення сукупності основних передумов для набуття юридичною чи фізичною особою статусу управителя багатоквартирним будинком, зокрема: 1) державна реєстрація особи як суб'єкта підприємницької діяльності; 2) наявність у штаті щонайменше одного найманого працівника, який пройшов професійну атестацію на відповідність кваліфікаційним вимогам професії «менеджер (управитель) житлового будинку (групи будинків)», або самостійного проходження фізичною особою-підприємцем такої атестації; 3) обрання особи управителем багатоквартирним будинком за рішенням співвласників або призначена за результатами конкурсу.

Заслуговує на підтримку дослідження дисертанткою понять «правовий режим», «типовий договір», «примірний договір», «стадії укладення договору», проаналізовано класифікації цивільно-правових договорів, розмежування послуг та робіт, види умов цивільно-правових договорів, які сприяли розкриттю правової природи договору управління багатоквартирним будинком.

Таким чином ступінь обґрунтованості отриманих авторкою результатів є досить високим та відповідає встановленим вимогам. Робота є досить збалансованою, виконаною згідно встановлених вимог, завершується сформульованими висновками, пропозиціями щодо удосконалення чинного законодавства.

Надаючи загалом високу позитивну оцінку дисертаційному дослідженню Яковлевої Л.В. водночас не можна не звернути увагу на окремі його вразливі місця та дискусійні положення, які потребують додаткового обґрунтування, спірні судження, з якими не можна беззастережно погодитись.

1. На с. 12 дисертації зазначається, що «співвласниками як стороною договору управління багатоквартирним будинком можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади та держава, які є власниками квартир та нежитлових приміщень, що входять до складу багатоквартирного будинку». Водночас при розкритті порядку та особливостей укладення договору управління багатоквартирним будинком дисертанткою було зосереджено основну увагу на дослідженні порядку укладення договору фізичними особами як співвласниками житла. Водночас, зважаючи на можливість укладення такого договору зі сторони співвласника не лише фізичними особами, але й іншими учасниками цивільних відносин, питання укладення договору такими учасниками має певну специфіку та особливий інтерес, зважаючи на необхідність дотримання вимог щодо дієздатності таких учасників та їх представників. Дисертанткою в підрозділі 2.3 відзначається, що у такому випадку договір має укладатися мешканцями житла. Однак у цьому разі невизначеним залишається питання укладення договору у випадках, коли в житлі ніхто не проживає. Причому це питання є актуальним і у разі, коли співвласником є фізична особа. Адже фізична особа (як і інші учасники цивільних відносин) може мати у власності необмежену кількість майна, в т.ч. житла, і при цьому не зобов'язана проживати у ньому.

2. Дисертанткою у другому розділі роботи досліджено порядок укладення договору управління багатоквартирним будинком. Однак, поза увагою дисертантки залишились питання ухилення або відмови від укладення такого договору співвласниками або мешканцями житла. Такі підстави можуть бути обумовлені, зокрема, відсутністю мешканців у житлі з певних причин, наприклад, у зв'язку з неможливістю розшуку власника житла тощо. Відтак дослідження правових наслідків відмови, ухилення від укладення договору або відсутності мешканців житла потребують більш ґрунтовного дослідження.

3. Досліджуючи порядок виконання договору управління майном багатоквартирного будинку дисертантка правильно стверджує, що загальним правилом, управитель діє від імені співвласників житла. На с. 83 дисертантка також зазначає, що «управитель багатоквартирного будинку у процесі виконання договірних зобов'язань не у всіх випадках діє від власного імені». Однак дисертанткою не здійснено розмежування конкретних видів діяльності управителя, які він може здійснювати від власного імені, а які від імені співвласників житлового будинку. Розкриття зазначених видів діяльності могло бути здійснено з дослідженням представницьких ознак договору управління багатоквартирного будинку, що сприяло б виявленню ще однієї особливості цього договору і відмежування його від договору управління майном, за яким управитель здійснює управління майном виключно від свого імені, але в інтересах установника управління. З'ясування представницької діяльності управителя також могло б вплинути на з'ясування правової природи договору управління багатоквартирним будинком, що могло б призвести до обґрунтування доцільності виведення цього виду договору в окрему групу договорів про надання послуг і тим самим не відносити його до договорів управління майном. Водночас питання правової природи договору управління багатоквартирного будинку є дискусійним в сучасній цивілістичній науці, а відтак не може бути беззаперечно прийнятим до його законодавчого закріплення. Відтак дисертантка могла б більш переконливо обґрунтувати свою позицію щодо правової природи досліджуваного договору.

4. Досліджуючи окремі форми відповідальності за порушення договору управління багатоквартирним будинком, дисертантка зазначає, що найпоширенішим видом оперативного впливу у відносинах управління багатоквартирним будинком є призупинення надання послуг. Однак, на нашу думку, та на підставі судової практики вирішення спорів пов'язаних з невиконанням чи неналежним виконанням договорів управління багатоквартирним будинком, це не зовсім так. Адже не всі послуги можуть бути припинені. Зокрема, це стосується послуг, пов'язаних з доступом до житла мешканця, наприклад не допускається заблокування електронних чи інших

ключів, які забезпечують прохід мешканців будинку на територію будинку або в сам будинок. Також не дослідженими в роботі є проблеми, пов'язані з невиконанням мешканцями житла норми ст. 383 ЦК, за якою власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, але при цьому не використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян. Так, в судовій практиці досить розповсюдженими є спори, пов'язані з захистом прав та інтересів мешканців багатоквартирних будинків у випадках, коли один з власників житла використовує його для зберігання сміття або захащує його, чим може викликати певні незручності для співвласників будинку та навіть призводити до порушення санітарно-гігієнічних та інших норм і правил. Відтак з'ясування можливості представництва інтересів співвласників багатоквартирного будинку у подібних спорах сприяло б більш повному розкриттю питань відповідальності власників житла та повноважень управителя.

Однак, наведені зауваження у своїй більшості є дискусійними або носять неістотний характер, а тому вони не можуть впливати на високу оцінку роботи в цілому. Робота є завершеною і самостійною науковою працею. Зміст автореферату повною мірою відображає структуру, хід дослідження, основні положення і висновки дисертації. Автореферат не містить положень, що не увійшли до основного змісту дисертації.

Дисертанткою було виявлено проблематику предмета дослідження, вдало використано методи наукового пізнання, що дозволило відобразити принципові авторські позиції. Дисертанткою опубліковано за дисертаційним дослідженням 6 публікацій. Повнота викладення отриманих результатів в опублікованих роботах дозволяє стверджувати, що основні положення та висновки в роботі відображені в достатній мірі.

Дисертація Яковлевої Людмили Володимирівни є завершеним науковим дослідженням, в якому самостійні, науково-обґрунтовані результати, спрямовані на вирішення конкретного для науки цивільного права завдання, зокрема щодо управління багатоквартирним будинком у цивільному праві України.

Офіційний опонент:

« 15 » КВІТНЯ 2021

І. О. Дзера

Особистий підпис Дерин С. С.
ЗАСВІДЧУЮ
Начальник ВК Дерин С. С.

