

ВІДГУК
офіційного опонента
доктора юридичних наук, доцента
Цюри Вадима Васильовича
на дисертацію
Яковлевої Людмили Володимирівни
«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»

Виконана кандидатська дисертація Яковлевою Л.В. за обраною темою є актуальною з огляду на переконливу аргументацію авторки у вступній частині роботи щодо необхідності подальшого удосконалення механізму договірного регулювання відносин щодо належного утримання та управління багатоквартирним будинком, їх адаптації до сучасних економічних умов та інтеграційних процесів, що пов'язані з підписанням Україною Угоди про асоціацію з Європейським Союзом.. Наведене зумовлює необхідність та нагальність вивчення інституту договору управління багатоквартирним будинком з метою усунення прогалин у доктринальних підходах до вчення про здійснення і реалізацію суб'єктивних прав та інтересів, а також для виявлення недоліків правозастосування й розробки пропозицій щодо вдосконалення чинного правового регулювання в досліджуваній темі, спираючись на позитивний закордонний досвід та надбання цивільно-правової доктрини.

Актуальність теми дисертаційного дослідження. У реаліях сьогодення з огляду на динамічні перетворення економічних та юридичних правовідносин в Україні у контексті пошуку оптимального співвідношення реформаційних засад регулювання цивільних правовідносин та забезпечення сталого економічного розвитку України розробка та апробація ефективних механізмів захисту інтересів співвласників багатоквартирних будинків набувають особливої актуальності для юридичної науки та практики.

У контексті вищевикладеного слід підтримати актуальність дисертаційної роботи спрямованої на необхідність розв'язання окремих проблемних питань укладення договору управління багатоквартирним будинком з метою обрання належного та ефективного способу регулювання цивільних правовідносин у відповідній сфері. Необхідність поступового впровадження напрацювань представників цивілістичної доктрини для вирішення завдань у досліджуваній темі також обумовлена нагальними потребами вдосконалення та модернізації чинного цивільного законодавства у сфері правового регулювання договору управління багатоквартирним будинком. Варто зазначити, що постановою Кабінету Міністрів України від 17.07.2019 р. № 650 «Про утворення робочої групи щодо рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України» було започатковано комплексну роботу над процесами якісних та змістовних трансформацій цивільного законодавства України.

Більш того проблеми цивільно-правового регулювання відносин у сфері реалізації прав співвласників багатоквартирних будинків, щодо укладення договору управління багатоквартирним будинком дотепер не були самостійним об'єктом цивільно-правових досліджень й розглядалися здебільшого фрагментарно, що, у свою чергу, актуалізує науковий доробок дисертантки.

Притаманний рецензованій роботі ступінь обґрунтованості розроблених дисертанткою наукових положень, висновків і рекомендацій, досягнутий шляхом обрання авторкою відповідних методів наукового дослідження, ретельного опрацювання монографічної літератури, як вітчизняної, так і зарубіжної, періодичних видань, науково-теоретичного аналізу і тлумачення нормативних джерел України, й інших держав у сфері правового регулювання договору управління багатоквартирним будинком.

Доцільно зазначити, що комплексне наукове дослідження Яковлевої Л.В., присвячене договору управління багатоквартирним будинком в цивільному праві України, характеризується актуальністю та своєчасністю, й має як теоретичне, так і практичне значення у реаліях сьогодення. Вивчення

поданої на опонування дисертації дає підстави стверджувати, що авторкою проведено ґрунтовний науково-правовий аналіз теми дослідження, актуальної в теоретичному і практично-прикладному аспекті, а сформульовані рекомендації, пропозиції та висновки становлять наукову новизну й можуть бути предметом обговорення.

На актуальність обраної авторкою теми дисертації також вказує прийняття 14 травня 2015 року Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», що фактично вніс революційні зміни до питання управління будинком. Цим законом впровадилась цілком іншої системи, що має в перспективі не просто якісно змінити стан домівок, але й підвищити рівень відповідальності мешканців за свій будинок.

На жаль, у спадок від радянського періоду ми отримали необізнаність жителів про те, що мешкаючи у багатоквартирному будинку відповідальність співвласників не закінчується порогом власної квартири.

Поняття «співвласники будинку» тривалий час існувало лише у законодавчих актах, а не в реальному житті. Лише проявляючи ініціативу для створення об'єднань співвласників (ОСББ), науковці і практики глибоко занурились у питання того, що і кому належить у багатоквартирному будинку.

Саме тому, метою нового закону є декларування надання громадянам реальної можливості управляти своїм майном.

Таким чином, сьогодні можна говорити про те, що власники квартир отримали реальне право голосу, оскільки у кожному багатоквартирному будинку, навіть без створення ОСББ, співвласники мають юридичний механізм прийняття спільних рішень.

За таких умов, неналежне утримання будинку більше не перекладається на когось – а спільно вирішується мешканцями.

Крім того, чи не найголовніше досягнення – поява конкурентного ринку надання послуг.

Зрештою, не можна замовчувати аспект виховання у ставленні до майна, що цілком проявляється через реалізацію цього закону.

Достовірність отриманих авторкою наукових результатів підтверджується, зокрема, тим, що під час дослідження авторкою проведено аналіз значної кількості літературних джерел. Слід відзначити проведений у роботі ґрунтовний аналіз судової практики судів загальної юрисдикції, що надав змогу обґрунтувати пропозиції дисертантки у напрямку вдосконалення правореалізації та правозастосування у досліджуваній сфері.

Наукові результати проведеного дисертанткою дослідження теоретичних та практичних аспектів договору управління багатоквартирним будинком та віднайдення шляхів комплексного розв'язання проблем правового регулювання цього інституту є достовірними, виваженими та обґрунтованими.

Проведений аналіз роботи свідчить про те, що дисертантці вдалося досягти поставленої мети та належним чином вирішити окреслені завдання.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації.

Ознайомлення з науковим дослідженням Яковлевої Л.В. дає підстави стверджувати, що сформульовані у дисертації наукові положення, висновки і рекомендації мають належну міру достовірності та обґрунтованості. У роботі комплексно розв'язано широкий спектр проблем, пов'язаних із цивільно-правовим регулюванням договору управління багатоквартирним будинком.

Архітектура дисертації узгоджується зі сформульованими метою і завданнями, об'єктом і предметом дослідження, які, у свою чергу, відповідають суті досліджуваної проблематики.

Зміст рецензованої роботи засвідчує успішне виконання дисертанткою широкого кола завдань і досягнення вагомих наукових результатів. Це стало можливим завдяки: 1) вдалому використанню комплексу методів наукового пізнання, що свідчить про авторський підхід у вирішенні конкретно-правових проблем, розкритих у розділах дисертації, а також про досконалість знання

теми; 2) опрацюванню достатньої джерельної бази та судової практики; 3) системному узагальненню провідних підходів до вирішення основної наукової проблематики дослідження.

У цілому робота характеризується конструктивністю наукової дискусії і полеміки, яку веде дисертантка, толерантним ставленням до наукових позицій інших вчених-правників.

Ознайомлення з роботою дає підстави стверджувати, що ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, є достатньо високим, авторські пропозиції зроблені на належному науковому рівні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що дослідження Яковлевої Л.В. містить наукові положення, які мають науково-теоретичне значення й практичну спрямованість. Наукова новизна одержаних результатів конкретизується в основних положеннях, що виносяться на захист.

Стосовно багатьох проблем авторка висловлює свою позицію, наводить додаткові аргументи на користь вже висловлених в юридичній літературі поглядів учених та практиків, до позицій яких вона схиляється, а також вдається до обґрунтованої критики тих точок зору дослідників, які, на її думку, є спірними.

Авторкою вперше розроблено дефініцію договору управління багатоквартирним будинком як домовленості, за якою одна сторона (управитель) зобов'язується здійснювати діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком з метою забезпечення управителем належних умов проживання і задоволення побутових потреб співвласників будинку, а друга сторона (співвласники) зобов'язується передати будинок в управління та оплатити надані послуги;

Обґрунтовано дуалістичну юридико-матеріальну природу об'єкта зобов'язальних правовідносин, що виникають із договору управління багатоквартирним будинком, яка полягає у тому, що юридичним об'єктом досліджуваних правовідносин є послуги з управління багатоквартирним

будинком, а матеріальним об'єктом – багатоквартирний будинок та грошові кошти, які сплачуються за надання відповідних послуг;

Доведено доцільність закріплення на законодавчому рівні положення про обов'язковість страхування відповідальності управителя за договором управління багатоквартирним будинком;

Водночас у роботі дістала подальшого розвитку наукова ідея стосовно розуміння багатоквартирного будинку як об'єкта договору управління багатоквартирним будинком. Так розуміння багатоквартирного будинку як об'єкта договору управління 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.

Удосконалено обґрунтування наявності в договорі управління багатоквартирним будинком активної множинності суб'єктів договірних зобов'язань на боці замовника послуги з управління.

Заслуговують на увагу та підтримку й інші запропоновані та викладені у дисертації положення та висновки.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що результати наукового пошуку можуть бути використані для подальших досліджень особливостей укладення договору управління багатоквартирним будинком. Крім того, висновки дисертаційного дослідження вдосконалюють теорію цивільного права та є підґрунтям для подальшого формування й вдосконалення вітчизняної теорії зобов'язального права. Основні положення роботи можуть бути корисними при підготовці підручників і навчальних посібників з дисциплін «Цивільне право», «Зобов'язальне право».

Практична цінність отриманих в дисертації результатів полягає в тому, що ряд пропозицій, зроблених авторкою можуть бути використані для удосконалення чинного законодавства України, більш того, за умови утвердження у науці цивільного права і запровадження у практику законотворення і правозастосування висновків, положень і практичних рекомендацій цієї роботи в Україні можуть відбутися позитивні зміни у сфері

реформування цивільного законодавства.

Основні положення та зміст наукового дослідження.

Перший розділ дисертаційної роботи «Законодавство про управління багатоквартирними будинками: особливості становлення та сучасні тенденції розвитку» присвячений всебічному аналізу основних положень нормативного регулювання договору управління багатоквартирним будинком. Досліджено етапи розвитку законодавства про управління багатоквартирним будинком. Доведено, що на законодавчому рівні врегульовується два аспекти управління, зокрема: управління – як комплекс заходів щодо утримання та обслуговування будинку (ремонт загального майна, забезпечення справності конструкцій та інженерних мереж, прибирання, надання житлово-комунальних послуг, дератизація, дезінфекція, обслуговування прибудинкової території тощо) та управління – як спосіб реалізації співвласниками права власності щодо приміщень, що перебувають у спільній власності співвласників багатоквартирного будинку (надання приміщень спільної власності в оренду, укладання договору сервітуту тощо).

У другому розділі «Загальна характеристика договору управління багатоквартирним будинком» досліджено поняття, сторони та зміст договору управління багатоквартирним будинком.

Значний практичний інтерес становить розкрите у науковому дослідженні положення що під правовим режимом багатоквартирного будинку слід розуміти особливий порядок впорядкування правовідносин з приводу експлуатації багатоквартирного будинку, обумовлений його подвійним матеріально-юридичним змістом, що охоплює, по-перше, сприйняття його як предмета матеріального світу із властивими тільки йому ознаками, а по-друге, закріплення на законодавчому рівні комплексу спеціальних правових засобів, спрямованих на реалізацію права власності та інших речових прав суб'єктів цивільних правовідносин на багатоквартирний будинок.

Третій розділ роботи «Динаміка зобов'язання за договором управління багатоквартирним будинком та цивільно-правова відповідальність за його

порушення» досліджено особливості укладення та виконання договору управління багатоквартирним будинком, а також практичні і теоретичні аспекти відповідальності за відповідним договором.

Авторкою доведено, що індивідуалізація суб'єктів у договірних зобов'язаннях починається з моменту оформлення такого зобов'язання належним чином. Виконання договірної зобов'язання є належним в аспекті суб'єкта виконання, якщо воно передбачає або не забороняє його виконання іншими особами. Вважається, що сторони у договорі управління багатоквартирним будинком зобов'язані здійснити покладені на них права та обов'язки належним чином відповідно до визначеного договором порядку черговості виконання зобов'язання кожним з них.

Разом з тим, авторкою вказується, що спосіб виконання зобов'язань є важливим елементом і одночасно умовою договору управління багатоквартирним будинком, оскільки одна і та ж послуга може надаватися по-різному, залежно від способу її надання.

Також слушно зроблено висновок, що в кожному конкретному випадку порушення умов договору управління багатоквартирним будинком потрібно встановлювати причинний зв'язок між допущеним порушенням договірних умов та заподіяною шкодою. Встановлюючи такий зв'язок, слід виходити з того, чи є причина заподіяння шкоди необхідною умовою її настання, а також чи створює реальну можливість настання такої шкоди.

Дискусійні положення та положення, що вимагають уточнення.

Підкреслюючи в цілому високий науковий рівень виконаної роботи водночас варто зауважити на окремих положеннях, висновках і пропозиціях дисертаційної роботи Л.В. Яковлевої, які відображають спірні теоретичні позиції або суб'єктивне сприйняття їх авторкою, що в цілому має дискусійний характер, або ж потребує додаткового наукового обґрунтування, зокрема:

1. Спірною є позиція авторки щодо визначення дефініції договору управління багатоквартирним будинком, під яким авторка розуміє домовленість, за якою одна сторона (управитель) зобов'язується здійснювати

діяльність щодо надання послуги з управління багатоквартирним будинком з метою забезпечення управителем належних умов проживання і задоволення побутових потреб співвласників будинку, а друга сторона (співвласники) зобов'язується передати будинок в управління та оплатити надані послуги.

На наш погляд, у вказаній дефініції обов'язково має бути зазначений строк як істотна умова цього договору. Ця теза підтверджується зокрема п. 4 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» відповідно до якого, однією з істотних умов відповідного договору є його строк. А також п. 6 цього ж закону, де визначається, що договір з управителем укладається строком на один рік. Крім цього, п. 30 Типового договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, затвердженого Постановою КМУ 5 вересня 2018 року № 712 також визначено строковість відповідного договору в один рік.

2. Не можна однозначно погодитись з висновком авторки запропонованим у другому розділі дисертації, про те, що договір управління майном можна однозначно віднести до групи договорів про надання послуг.

Договір управління майном має своєю специфікою не тільки надання послуг, але й такі особливості як можливість здійснення управителем всіх правомочностей власника щодо володіння, користування та розпорядження майном, що знаходиться в управлінні.

Так відповідно до п 8 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку.

Таким чином на нашу думку, договір управління майном характеризується значними особливостями, які закономірно на сьогоднішній день надають йому можливість займати самостійне місце в системі цивільно-правових договорів.

3. Не можна також в повній мірі погодитись з висновком авторки, про те, що договір управління багатоквартирним будинком, є підвидом договору управління майном, за специфікою яка відображається у: а) спорідненості предметів, якими є юридичні та фактичні дії з управління майновим благом; б) наявності в управителів спеціального правового статусу суб'єкта підприємницької діяльності; в) об'єкті управління; в) строковому характері управління.

З усіх перелічених специфічних ознак лише об'єкт управління можна визначити як виокремлюючу ознаку. Всі інші специфічні риси в принципі притаманні будь-якому виду управління незалежно від об'єкту.

Разом з тим ст. 1030 Цивільного кодексу України прямо визначає предмет договору управління, яким поряд з підприємством, цінними паперами, майновими правами є також нерухома річ. Таким чином така ознака як специфічність об'єкту в договорі управління саме багатоквартирним будинком, на наш погляд, поглинається загальною статтею 1030 Цивільного кодексу України.

4. Додаткового обґрунтування потребує висновок авторки про доцільність закріплення на законодавчому рівні положення про обов'язковість страхування відповідальності управителя за договором управління багатоквартирним будинком.

Сама ідея видається цілком слушною, але не зрозумілим є мета цієї ідеї, яку визначила авторка. А саме, таке положення з точки зору авторки сприятиме зокрема страхуванню ризиків управителя та отриманню управителем в разі настання страхового випадку страхової виплати.

По-перше, не зовсім зрозуміло як страхування відповідальності буде сприяти іншому виду страхування, а саме страхуванню ризиків. По-друге, отримання страхового виплати є логічним результатом страхового випадку і не може бути метою страхування відповідальності управителя

5. Доцільно, на наш погляд, було провести окремий аналіз міжнародно-правового регламентування договору управління багатоквартирним

будинком. Це дало б змогу виокремити позитивні аспекти щодо вдосконалення цивільно-правового регулювання відповідного договору. Тим більше, що наразі Україною підписана Угода про Асоціацію з Європейським союзом та ведеться широкомасштабна робота по рекодифікації цивільного законодавства України.

У дисертації є й інші висновки, положення, твердження, ідеї авторки, щодо яких можна висловлювати критичні зауваження, заперечення, наводити аргументи щодо їх достовірності, обґрунтованості тощо. Водночас, наведені вище зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи Л.В. Яковлевої.

Загальна оцінка дисертаційної роботи та її відповідність встановленим вимогам. За актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною значущістю здобутих результатів, а також за змістом, кількістю, обсягом публікацій і повнотою опублікованих дисертантом матеріалів наукова робота Яковлевої Людмили Володимирівни «Договір управління багатоквартирним будинком у цивільному праві України» відповідає вимогам п. 9, 11 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567, а її авторка Яковлева Людмила Володимирівна 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:

доктор юридичних наук, доцент,
професор кафедри цивільного права
Інституту права
КНУ імені Тараса Шевченка

Цюра Вадим Васильович

Підпис
Бачин СЕРГІЙ Н.В.
К. Рауляна Н.В.
12.04.2021р.

