

До спеціалізованої вченої ради К 70.895.02  
у Хмельницькому університеті управління та права  
29000, м. Хмельницький, вул. Героїв Майдану, 8

**В І Д Г У К**  
**ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА –**  
**доктора юридичних наук, доцента**  
**КРАСИЦЬКОЇ ЛАРИСИ ВАСИЛІВНИ на дисертацію**  
**ЛАВРИНЕНКО МАР'ЯНИ РОМАНІВНИ**  
**«Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному**  
**праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН**  
**(порівняльно-правовий аналіз)»,**  
**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** Лавриненко Мар'яни Романівни «Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз)» обумовлена тим, що Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. (далі – ЦК України) істотно змінив підходи до правового регулювання відносин найму (оренди) взагалі та найму (оренди) нерухомого майна зокрема.

Застосування положень ЦК України вже більше шістнадцяти років висвітлює проблемні питання правозастосування щодо договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна в Україні, зокрема щодо реалізації переважних прав наймача, продовження користування нерухомим майном після закінчення строку договору найму (оренди) тощо. Зазначене підкреслює необхідність вирішення цих проблемних питань в процесі рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України, що має бути проведено з урахуванням напрацювань в доктрині приватного права, зокрема набутих в процесі порівняльно-правового аналізу цивільного законодавства Російської Федерації, Франції, Німеччини.

Прийняття Закону України від 3 жовтня 2019 р. «Про оренду державного та комунального майна» сприяло усуненню деяких суперечностей в правовому регулюванні відносин з оренди державного та комунального майна, проте ще залишились доволі спірні положення, зокрема, що оренда майна інших форм власності може регулюватися положеннями Закону України «Про оренду державного та комунального майна», якщо інше не передбачено законодавством та договором оренди. Тому аналіз новітнього цивільного законодавства у сфері оренди державного та комунального майна у контексті євроінтеграційних процесів в Україні є необхідним та своєчасним.

У сучасній українській доктрині приватного права недостатньо кваліфікаційних наукових праць щодо порівняльно-правового аналізу договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН. В більшості своїй сучасні монографічні дослідження стосуються аналізу договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна за цивільним законодавством України, проте саме порівняльно-правовий аналіз таких відносин надає можливості для формулювання висновків та пропозицій, спрямованих на удосконалення цивільного законодавства України в процесі його оновлення (рекодифікації) та сприяє адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу. Саме зазначені вище чинники й обумовлюють актуальність обраної теми дисертаційного дослідження М. Р. Лавриненко.

Дисертація підготовлена згідно з планом науково-дослідницької роботи кафедри цивільно-правових дисциплін економіко-правового факультету Одеського національного університету імені І. І. Мечникова у межах наукових тем: «Приватноправове регулювання суспільних відносин: традиції, сучасність, перспективи» (державний реєстраційний номер: 0113U002740) та «Забезпечення прав і законних інтересів учасників правовідносин, що виникають у сфері приватного права: проблеми теорії та практики» (державний реєстраційний номер: 0118U004432).

**Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків, рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх новизна.**

Наукові положення, висновки і рекомендації, викладені в дисертації, мають достатній ступінь обґрунтованості, що засвідчує опрацювання дисертанткою в повній мірі відповідного емпіричного матеріалу, нормативно-правових актів України та зарубіжних країн, наукових праць як українських, так і зарубіжних вчених. Філософсько-світоглядною основою дослідження була матеріалістична діалектика. Ґрунтовною є методологічна основа дослідження М. Р. Лавриненко, яка вміло використовує широкий спектр загальнонаукових та спеціальних методів пізнання правових явищ, зокрема, історичний, формально-логічний, системний, порівняльно-правовий тощо. Провідним спеціальним методом дослідження був порівняльно-правовий, який надав можливість сформулювати висновки та пропозиції, що становлять необхідний рівень наукової новизни дисертаційного дослідження М. Р. Лавриненко.

Проведення порівняльно-правового наукового дослідження завжди є складним завданням, зважаючи на те, що необхідно не просто порівняти певні елементи договору найму (оренди) нерухомого майна, виокремити критерії такого порівняння, а й необхідно сформулювати власні висновки та пропозиції в контексті їх спрямованості на удосконалення чинного цивільного законодавства України. Таке завдання дисертанткою виконано на високому науково-теоретичному рівні.

Дисертація М. Р. Лавриненко за своїм оформленням відповідає вимогам МОН України. Структура дисертації логічно витікає з поставлених завдань, об'єкту та предмету дослідження та складається з переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, що об'єднують сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Всі розділи та підрозділи за своїм змістом і висновками, перспективами подальшого дослідження і використання для розвитку доктрини приватного права у цій сфері слід назвати вагомими і вдало викладеними, що дозволило простежити процес

втілення ідей і думок автора в тексті наукової роботи, виділити найбільш обґрунтовані позиції, а також питання, які потребують подальшого доктринального дослідження.

*Об'єкт та предмет дослідження* (с. 18 дис., с. 2 автореф. дис.) визначено у відповідності до вимог, які ставляться МОН України до дисертаційних робіт на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук, та дозволяють досягти *мети дослідження*, що полягає у формуванні теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, а також розробці на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

Ознайомлення з текстом дисертаційного дослідження дає підстави для висновку, що текст дисертації в повному обсязі відповідає меті дослідження, а поставлені завдання авторкою успішно виконані.

У дисертації М. Р. Лавриненко на підставі проведеного системного наукового дослідження висунуто і обґрунтовано низку наукових ідей та теоретично-практичних конструкцій, сукупність і достатній рівень розробки яких дозволяють кваліфікувати цю працю як завершене наукове самостійне дослідження.

*Наукова новизна одержаних результатів* полягає в тому, що рецензоване дисертаційне дослідження є першим в Україні комплексним порівняльно-правовим дослідженням договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, на основі якого розроблено нові наукові положення та внесено пропозиції з удосконалення правового регулювання відповідних суспільних відносин в Україні.

У розділі 1 «Поняття, види та зміст договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» дисертанткою розглянуто поняття, правову характеристику договору найму (оренди) нерухомого майна, історико-правові аспекти формування

юридичних уявлень про цей договір, починаючи від часів Стародавнього Риму до сучасності. При цьому значну увагу приділено аналізу джерел права, які діяли на українських землях в дорадянський період, законодавству УРСР та СРСР, законодавству незалежної України, нормативно-правовим актам РФ, Франції та ФРН.

Слушним є висновок, що зважаючи на особливість побудови цивільних кодексів України, РФ та ФРН, можна стверджувати про концептуальну подібність визначення поняття договору у цивільному законодавстві України, РФ та ФРН, де договір розуміють як домовленість, юридичний факт або правовідношення (договірне зобов'язання). Водночас у ЦК Франції договір розглядають як домовленість або правовідношення (договірне зобов'язання) (с. 44 дис.).

Варто підтримати пропозицію дисертантки щодо доцільності внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р. у частині визначення оренди як правовідношення, що виникає на підставі договору, за яким орендодавець передає або зобов'язується передати орендарю майно у користування за плату на певний строк (с. 51 дис.).

Уперше доведено, що концептуальні основи цивільно-правового регулювання відносин, що виникають у зв'язку з переданням нерухомого майна в найм (оренду), в Україні, РФ, Франції та ФРН є схожими і ґрунтуються на розгляді договору найму (оренди) нерухомого майна як одного із різновидів договору найму (оренди), а не як самостійного договірного типу (с. 62 дис.).

Заслуговує підтримки висновок, що серед найпоширеніших різновидів договору найму (оренди) нерухомого майна в українському, російському, французькому та німецькому цивільному праві можна виділити такі: договір найму (оренди) житла, договір найму (оренди) нежитлових приміщень, договір найму (оренди) земельних ділянок, у тому числі, земель сільськогосподарського призначення, договір оренди підприємства, та у окремих випадках – договір лізингу (с. 73, 78 дис.).

Аналізуючи ретельно зміст договору, зміст договірної зобов'язання, істотні умови договору найму (оренди) нерухомого майна дисертантка виділяє чотири групи нерухомих речей, де в основі будуть такі критерії: 1) речі природного походження; 2) речі штучного походження; 3) речі штучного походження, які не перебувають у тісному зв'язку із землею; 4) інші речі, права на які підлягають державній реєстрації (с. 90 дис.).

У Розділі 2 «Укладення, зміна та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» дисертанткою системно розглянуто укладення, зміну та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна в порівняльно-правовому аспектах.

Важливими як в теоретичному, так і в практичному плані є висновки, що на відміну від цивільного права України та РФ, де на законодавчому рівні не встановлюється принципове відмежування понять «найм» та «оренда», у цивільному праві ФРН законодавець чітко розмежує договір найму та договір оренди (при цьому розрізняється не лише термінологічне позначення даних договорів, а і можливості наймача та орендаря щодо користування майном), а у цивільному праві Франції кожному виду договору найму відповідає спеціальна назва. Принципова відмінність між договором оренди та договором найму у німецькому цивільному праві полягає не тільки у їх термінологічному позначенні, а й у тому, що, у порівнянні з договором найму, за договором оренди у німецькому цивільному праві орендар може користуватись майном та споживати його доходи, що свідчить про підприємницькі цілі такого договору. Як правило, договір оренди укладається щодо оренди земель сільськогосподарського призначення, а договір найму – щодо житла.

Враховуючи досвід РФ, ФРН та Франції у питанні правового регулювання переддоговірних переговорів та переддоговірної відповідальності, логічним та послідовним є висновок дисертантки, що Главу 53 ЦК України необхідно доповнити положеннями щодо переговорів про укладення договору та про переддоговірну відповідальність (с. 113-114

дис.). Такі пропозиції є слушними і заслуговують на увагу, зважаючи на проведення рекодифікації (оновлення) цивільного законодавства України.

Важливе значення для порівняльно-правового дослідження договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна має проведений аналіз Директиви ЄС про електронну комерцію та Регламент ЄС 2014 року про електронну ідентифікацію, верифікацію та довірчі послуги, враховуючи, що електронна форма укладення договору набуває поширення в сучасних умовах (с. 126-127 дис.).

Слушними та логічними є пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин піднайму в Україні в частині необхідності закріплення положення, що при піднаймі наймач продовжує нести відповідальність перед наймодавцем, у тому числі й за шкоду, завдану третьою особою (піднаймачем) у зв'язку з користуванням майном (с. 132 дис.).

У розділі 3 «Окремі види договорів найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН» досліджено особливості договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення та договору найму (оренди) нежитлових приміщень у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН.

Викликає науковий інтерес висновок, що ключова відмінність між передачею земельної ділянки у найм разом з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, які знаходяться на ній, або без них за цивільним правом України та цивільним правом ФРН полягає у тому, що федеральним законодавством ФРН закріплено принцип єдиної юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі (споруди), тобто будівля (споруда) слідує за земельною ділянкою, а не навпаки, як це передбачено законодавством України (с. 152 дис.).

Уперше встановлено, що при укладенні та виконанні договорів найму (оренди) земельних ділянок відповідно до законодавства всіх країн, право яких досліджується, істотну роль відіграє необхідність дотримання умови щодо цільового призначення земельної ділянки, але ступінь деталізації

приписів законодавства щодо цільового використання земель та правові наслідки порушення зазначеної умови в Україні та РФ є схожими (що насамперед пов'язано з існуванням в обох країнах поділу земель на категорії за їх основним цільовим призначенням), а у Франції та ФРН (де відсутній подібний поділ земель на категорії, хоча встановлено вимогу щодо цільового використання землі) мають певні відмінності (с. 159-161 дис).

Заслуговують на увагу наукової спільноти положення, що у цивільному праві України, РФ та Франції оренда нежитлового приміщення розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена (с. 190 дис.).

Науковою оригінальністю та значимістю відзначаються й інші висновки та положення дисертаційної роботи.

**Теоретичне та практичне значення одержаних результатів дисертаційного дослідження М. Р. Лавриненко** полягає в тому, що висновки та пропозиції, зроблені в дисертації, можуть бути використані в науково-дослідній діяльності при подальшому розробленні загальнотеоретичних положень про договір найму (оренди) нерухомого майна; у правотворчій діяльності – з метою вдосконалення цивільного законодавства України в процесі його рекодифікації, оскільки за результатами дисертаційного дослідження було підготовлено пропозиції щодо внесення змін до ЦК України та Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (додаток В); у правозастосовній діяльності органів нотаріату, судів, спрямованій на охорону та захист прав та інтересів учасників договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна; у навчальному процесі при викладанні таких дисциплін, як «Цивільне право України», «Договірне право України», «Цивільне та торгове право зарубіжних країн», а також при підготовці та написанні підручників, навчальних посібників, курсів лекцій, практикумів, планів практичних занять



із зазначених дисциплін (робота містить Акт про впровадження результатів науково-дослідної роботи в навчальний процес від 23.12.2019 р. – додаток Б).

**Повнота викладу положень дисертації в наукових публікаціях, зарахованих за темою дисертації.** Детальне ознайомлення з текстом дисертаційного дослідження М. Р. Лавриненко, текстом автореферату, опублікованими працями за темою дисертації надає можливість зробити висновок, що основні результати дисертаційного дослідження викладено у семи наукових фахових статтях, з яких шість опубліковані у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України, одна – у зарубіжному фаховому виданні, та одинадцяти тезах доповідей на науково-практичних конференціях. Перша наукова праця, в якій було розкрито основні положення дисертаційного дослідження, опублікована в 2011 році, що свідчить про те, що дисертантка тривалий час напрацьовувала матеріал з обраної проблематики, висновки та пропозиції за дисертаційним дослідженням були відомі широкому колу науковців і могли бути предметом наукової дискусії під час наукових заходів.

**Відсутність порушення академічної доброчесності.** Дисертаційне дослідження М. Р. Лавриненко підкреслює, що робота містить результати її особистих досліджень. Висновки, пропозиції та рекомендації, у тому числі й ті, що характеризують наукову новизну, одержані автором особисто. Одна із наукових статей («Історичні аспекти становлення договору як правового інституту в Україні») написана у співавторстві з В. В. Петлеванною. Особистий внесок здобувача становить аналіз норм права, які у XI-XIX ст.ст. регулювали договірні відносини на територіях, що зараз входять до складу України (50 %).

Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело (список використаних джерел складає 289 найменувань). Причому певною «родзинкою» цієї роботи є те, що авторка використала значну кількість наукових джерел та нормативно-правових актів іноземних держав мовою оригіналу (66 найменувань), що,

безумовно, обумовлено предметом дослідження, проте одночасно підкреслює й достовірність зроблених висновків. Дисертанткою дотримано вимоги ст. 42 Закону України від 05 вересня 2017 р. «Про освіту» щодо академічної доброчесності, зокрема робота містить посилання на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей, дотримано норми законодавства про авторське право і суміжні права тощо.

#### **Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації.**

Позитивно оцінюючи в цілому дисертаційне дослідження Лавриненко Мар'яни Романівни на тему «Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз)», варто зазначити, що **деякі його положення, як і будь-якої іншої дисертаційної роботи, є спірними і надають підґрунтя для подальшої наукової дискусії або потребують додаткової аргументації під час публічного захисту дисертації.**

По-перше, розглядаючи правову природу договору найму за римським приватним правом, дисертантка визначає його зобов'язальну природу та вказує, зокрема, що було відсутнє право слідування за цим договором у римському праві. Далі в дисертації (с. 49) авторка критикує положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна» 2019 р., якими визначено речово-правову природу договору найму (оренди) поряд із зобов'язальною, та відстоює власний погляд, що відносини найму (оренди) майна є зобов'язальними, зазначаючи певні аргументи, але не висловлює власної думки щодо наявності (відсутності) права слідування за договором найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, РФ, Франції та ФРН. Бажано було б уточнити цю позицію дисертантки.

По-друге, на сторінці 48 дисертації, характеризуючи договір майнового найму за ст. 256 ЦК УРСР 1963 р., дисертантка правильно зазначає, що відмінною ознакою договору найму є його консенсуальність. Цей погляд підтримано дисертанткою й на с. 57 дисертації, де вона вказує, що договір найму (оренди) нерухомого майна прийнято кваліфікувати як

консенсуальний договір, що вважається укладеним внаслідок досягнення згоди безвідносно до передачі речі (ст. 759 ЦК України, ст. 606 ЦК РФ (частина друга), § 535, §581 НЦК та ст. 1709 ЦК Франції). Проте аналіз правової норми, що міститься в ст. 759 ЦК України свідчить, що за ЦК України 2003 р. договір найму (оренди) сконструйований як реальний або консенсуальний договір, оскільки законодавець передбачає, що за договором найму (оренди) наймодавець *передає або зобов'язується* передати наймачеві майно у користування за плату на певний строк. Відповідно, якщо сторони домовляються, що за договором найму (оренди) наймодавець *передає* наймачеві майно у користування, то такий договір є реальним, оскільки права та обов'язки сторін за договором виникають з моменту передання наймодавцем майна наймачеві. Це положення дисертації потребує додаткової аргументації.

По-третє, на сторінках 95-96 дисертації дисертанткою досить ретельно розглянуто правові наслідки продовження користування майном після закінчення строку договору найму за законодавством України, Німеччини, при цьому одразу ж на с. 96 дисертації М. Р. Лавриненко переходить до аналізу переважного права наймача перед іншими особами на укладення договору найму на новий строк. Переважні права орендаря проаналізовано й на с. 185-186 дисертації за законодавством України, РФ разом з правом орендаря на поновлення оренди за законодавством Франції. Як для теорії приватного права, так і для правозастосовної практики важливе значення має визначення відмінностей між поновленням договору на новий строк та переважним правом наймача на укладення договору найму, саме з цього приводу й хотілось би визначитися з поглядом дисертантки в контексті порівняльно-правового аналізу законодавства України, РФ, Франції та ФРН.

По-четверте, на сторінці 140 дисертації досить ретельно проаналізовано правові наслідки заміни сторін за договором найму за законодавством України, РФ, Франції. Зокрема дисертантка зазначає, що за законодавством Франції новий власник майна може позбавити володіння

наймача майна, яке не є сільськогосподарським, якщо він передбачив це право в договорі найму. В останньому випадку наймодавець зобов'язаний відшкодувати наймачеві збитки (ст. 1744 ЦК Франції). Порядок відшкодування збитків наймачеві передбачено у ст.ст. 1745-1750 ЦК Франції. Вбачається, що положення про відповідальність сторін при зміні, розірванні чи іншій підставі припинення договору найму (оренди) нерухомого майна доцільно було б дослідити більш ретельно в порівняльно-правовому аспекті, зважаючи, що за законодавством України передбачено й право на відшкодування збитків (ст. 766 ЦК України), й законну неустойку в розмірі подвійної плати за користування річчю за час прострочення, якщо наймач не виконує обов'язку щодо повернення речі. Стягнення такої неустойки досить активно вимагають орендодавці за порушення договору оренди державного чи комунального майна.

По-п'яте, уточнення потребує позиція дисертантки щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки чи договору оренди земельної ділянки, зважаючи на певні суперечливі висновки за роботою. Дисертантка зазначає, що договори щодо нерухомості вже не реєструються, а реєстрації підлягають речові права на нерухомість та їх обтяження. Серед таких речових прав, що підлягають державній реєстрації є право оренди земель сільськогосподарського призначення (с. 169 дис.), а на сторінці 171 дисертації вказує, що на відміну від України, де реєстрація договору оренди землі є обов'язковою, у Франції реєстрація може здійснюватися на добровільній основі.

Разом з тим, зазначені вище зауваження та дискусійні положення роботи не знижують в цілому високого наукового рівня дисертаційного дослідження М. Р. Лавриненко.

Дисертаційне дослідження Лавриненко Мар'яни Романівни на тему «Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз)» відповідає вимогам пунктів 9, 11, 12, 13 Порядку присудження наукових

ступенів, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 р. № 567, є завершеною самостійною науково-дослідною роботою, в якій отримано нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують наукове завдання, що має істотне значення для науки цивільного права, – проведення порівняльно-правового аналізу договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН, а його авторка – Лавриненко Мар'яна Романівна заслуговує на присудження їй наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент –

професор кафедри цивільного права та процесу

Харківського національного університету внутрішніх справ,

доктор юридичних наук, доцент

« 30 » вересня 2020 р.

Л. В. Красицька

