

Спеціалізована вчена рада К 70.895.02 у
Хмельницькому університеті управління
та права імені Леоніда Юзькова

29013, м. Хмельницький,
вул. Героїв Майдану, 8

ВІДГУК

офіційного опонента – кандидата юридичних наук

Гринько Руслана Віталійовича на дисертацію

Лавриненко Мар'яни Романівни на тему

«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 зі
спеціальності 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне
право; міжнародне приватне право**

Актуальність теми дослідження. 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)» виконане на актуальну тему.

Сьогодні законодавча робота в Україні здійснюється в контексті проведення адаптації національного законодавства до законодавства ЄС. Для цього доцільним є не лише ознайомлення зі змістом законодавства ЄС, а також європейських країн-учасниць ЄС, яке ґрунтується на засадах римського приватного права. Найбільш повно відображено ідеї римських юристів в цивільних кодифікаціях Франції та ФРН. Як зазначав у свій час видатний цивіліст Й. О. Покровський, римське право об'єднувало Європу і в теоретичних пошуках: французька юриспруденція працювала весь час рука

об руку з німецькою чи італійською юриспруденцією, розмовляла з нею однією мовою, шукала вирішення тих самих проблем. Таким чином, на підґрунті римського права виникла дружня спільна діяльність усієї європейської юриспруденції, що продовжувала роботу мислителів античного світу.

У жодній із західноєвропейських країн процес рецепції інститутів, понять римського права, давньоримської юридичної думки не одержав такого широкого застосування, як у Німеччині. При створенні першого німецького кодексу (1896 р.) розробники запозичили з римського приватного права не лише загальну теорію права (інститути, термінологію, латинь тощо), а й основні засади та ідеї римських юристів. За його зразком були створені цивільні кодекси Японії (1898 р.), Китаю (1929 р.), Греції (1940 р.), Італії (1942 р.), деяких латиноамериканських країн, Бразилії (1916 р.), Мексики (1920 р.), Польський зобов'язальний кодекс (1933 р.), кодекси союзних республік Радянського Союзу (1922 р.) та здійснена остання кодифікація цивільного законодавства Росії (1994 р.), Білорусії (1998 р.) і України (2003 р.).

Французький цивільний кодекс (1804 р.) розроблявся на засадах римської інституційної системи. Він став вдалим компромісом між різними правовими джерелами давньофранцузького права. У ньому було використано матеріальне право як зі сфери римського *...pays de droit escrit...* (земель писаного права), так і зі сфери німецького права *«pays de droit coutumier»* (земель звичаєвого права). Матеріальний зміст норм права був, в основному, римсько-правовим за своїм характером. Французький цивільний кодекс став зразком для цивільної кодифікації в Румунії (1864–1866 р.), Італії (1865 р.), Португалії (1867 р.), Іспанії (1889 р.) та деяких країнах Африки і Латинської Америки.

Відповідно при створенні сучасної концепції зобов'язань із договору найму (оренди) нерухомого майна доцільно звернутися до законодавства та доктрини Франції та ФРН, що дозволить уникнути помилок і врахувати найбільш прогресивні та значущі їх напрацювання.

Щодо доцільності дослідження договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством Російської Федерації, здобувачка виходила з такого. «Тривалий час частина українських земель перебувала у складі Московського князівства, Російської імперії, а пізніше, разом із РРФСР та іншими республіками, – у межах однієї держави (Союзу Радянських Соціалістичних Республік), що очевидно вплинуло на формування уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України. Сьогодні Україна та РФ є сусідніми незалежними державами із самостійним законодавством, що пояснює наявність наукового інтересу до сучасного правового регулювання договірних відносин найму (оренди) нерухомого майна у російському цивільному праві, порівняно з правовим регулюванням цих відносин в Україні» (с. 17 дис.).

Науковець має рацію у своїй позиції. По-перше, важливим етапом в історії українського народу були війна 1648-1654 р. р. і возз'єднання України з Росією у відповідності до Березневих статей. З 1842 р. колишня правова система була замінена на систему російського права (Звід законів Російської імперії). Відносно земель південно-східної України (Слобідсько-Української, Новоросійської, Таврійської губернії), одразу після приєднання їх до Росії на них поширювалося загальноросійське законодавство (наприклад, Звід законів цивільних Російської імперії 1832 р.). По-друге, радянська держава поставила собі за мету створення пролетарського права та відкидала можливість рецепції права буржуазних інститутів. Прикладом був перший цивільний кодекс радянської держави - ЦК РРФСР 1922 р. Нові кодекси союзних республік ґрунтувалися на засадах цивільного законодавства РРФСР, тому майже повністю відтворювали ідеї та змістовне наповнення ЦК РРФСР 1922 р. По-третє, нові кодекси незалежних держав колишнього Радянського Союзу, зокрема ЦК Казахстану, Узбекистану, Туркменістану, Білорусі, Азербайджану, Киргизії та ін., продовжують традицію першого радянського цивільного кодексу, тому ґрунтуються на ідеях та змісті ЦК РФ 1994 р. Таким чином, вбачається традиційне для Радянського Союзу визнання пріоритету та правильності ідей російського законодавства над національним

більшістю держав колишнього Радянського Союзу. Тому порівняльно-правовий аналіз договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України та РФ дозволить зробити висновок про подібні та відмінні ознаки правового регулювання таких зобов'язальних відносин, а також про рівень самостійності ідей національного цивільного законодавства.

Розробці конструкції договору найму (оренди) у вітчизняній юридичній літературі завжди приділялася посилена увага. Проте наявна низка достатньо не розроблених питань, пов'язаних із змістом, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна, а також особливостями укладення та виконання окремих видів договору найму (оренди) нерухомого майна.

Відсутність належного теоретичного підґрунтя призводить до відсутності ефективного законодавчого забезпечення, адже останнє завмирає та породжує проблеми судового правозастосування – суди не мають належного інструментарію для прийняття обґрунтованого рішення, що, у свою чергу, призводить до виникнення не уніфікованої судової практики. Усе наведене може мати наслідком відмови в захисті у разі порушення договору найму (оренди) нерухомого майна.

Отож теоретичні напрацювання у цій царині затребувані не тільки доктриною цивільного права, а й практикою.

На підставі вищезазначеного слід визнати актуальним 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)», метою якого є формування теоретичних положень, які відображають особливості договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН, а також розробка на їх основі пропозицій з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Дисертаційна робота Лавриненко М. Р. характеризується оптимальною, продуманою дослідницькою стратегією та логікою розв'язання проблем, що підлягають науковому аналізу. Змісту дисертації притаманна методична і концептуальна цілісність, гармонійність наукового викладу, в цілому позбавленого однобічних чи категоричних висновків. Авторка показала себе вдумливим, принциповим, уважним до деталей науковцем.

Наукові положення, висновки і рекомендації, викладені у дисертації мають достатній ступінь обґрунтованості, оскільки базуються на теоретичних працях як вітчизняних, так і зарубіжних вчених – представників, насамперед, науки цивільного права. Зокрема, теоретичною основою дисертаційного дослідження є наукові праці українських і зарубіжних учених із загальнотеоретичної юриспруденції, цивільного права, міжнародного приватного права, інших галузей права.

Нормативну основу дисертації становлять міжнародні документи та законодавство України, Російської Федерації, Франції та ФРН. Окрему важливу роль відіграли кодифіковані акти та спеціальні нормативні акти.

Сформульовані у дисертації наукові положення, висновки та рекомендації є обґрунтованими. Вони зроблені з використанням загальнонаукових та спеціальних методів наукового пізнання.

Комплексне використання різноманітних методів наукового дослідження дозволило дисертантці для досягнення поставленої мети виконати такі завдання: з'ясувати чинники, які в історичній ретроспективі сприяли формуванню юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН; визначити поняття та види договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; виявити особливості змісту договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; з'ясувати специфіку укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві

України, РФ, Франції та ФРН; виявити особливості окремих видів договорів найму (оренди) нерухомого майна у сучасному цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН; сформулювати теоретично обґрунтовані пропозиції з удосконалення правового регулювання відносин, що виникають із договорів найму (оренди) нерухомого майна, в Україні.

У дисертації чітко сформульована мета. Об'єкт та предмет дослідження визначені відповідно до встановлених вимог та дозволяють всебічно проаналізувати поставлену проблему, не виходячи за межі наукової спеціальності.

Дисертація Лавриненко М. Р. написана грамотно, сприймається легко і з інтересом. Слід відзначити апробації результатів дослідження, які 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 (з 2011 по 2019 роки).

Наукова новизна результатів дослідження полягає у тому, що дисертація 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.

Підтримуємо позицію дисертантки щодо висновку про віднесення до основних особливостей правового регулювання суспільних відносин, що виникають у зв'язку з переданням нерухомого майна в найм (оренду), в Україні, РФ, Франції та ФРН таких обставин: 1) відсутність у цивільних кодексах легального визначення поняття договору найму (оренди) нерухомого майна; 2) встановлення юридичних механізмів регулювання відповідних суспільних відносин у спеціальних нормативно-правових актах зі збереженням можливості заповнити у разі необхідності прогалини у правовому регулюванні шляхом застосування загальних положень про найм (оренду), закріплених у цивільних кодексах; 3) високий ступінь деталізації

правових приписів, зумовлений особливостями предмету такого договору (с. 20 дис.).

Заслугує на інтерес характеристика історико-правових аспектів формування юридичних уявлень про договір найму (оренди) нерухомого майна в Україні, РФ, Франції та ФРН (підр.1.1 дис.). Здобувачка висвітлила витоки правового регулювання договору найму (оренди) нерухомого майна (джерела римського приватного права), а також законодавче закріплення цього договірного зобов'язання в історичних пам'ятках цивільного законодавства України, РФ, Франції та ФРН. Зокрема було охарактеризовано Литовські статuti та Галицький цивільних кодекс як найдавніші документи українських земель. Це дозволило їй зробити висновок у роботі про те, що «як один із чинників, що сприяли формуванню традиційних уявлень цивілістів України, РФ, Франції та ФРН щодо віднесення договору купівлі-продажу і договору найму до однієї групи – договорів про передання майна, можна розглядати відсутність у римському приватному праві чіткого (принципового) розмежування понять «купівля і продаж» і «найм» (с. 20 дис.).

Велику увагу у дисертації приділено проблемі співвідношення понять «договір найму» та «договір оренди». Здобувачкою зроблено висновок, що «законодавець в Україні встановлює критерій відмінності між терміном "договір найму житла" та "договір оренди житла" – залежно від того, хто є власником житла: якщо майно перебуває у державній та комунальній власності, укладається договір найму житла; якщо у приватній – як договір найму житла, так і договір оренди житла». Однак у решті випадків, через відсутність достатніх правових підстав для відмежування договору найму від договору оренди у цивільному праві України, вона дійшла висновку, що терміни "найм" та "оренда" застосовуються у національному законодавстві як такі, що можуть взаємно замінюватись ("договір найму (оренди)", "договір найму будівлі або іншої капітальної споруди", "договір оренди", "договір оренди землі") (с. 52-55 дис.).

Науковий і практичний інтерес становить другий розділ дисертації, присвячений характеристиці укладення, зміни та розірвання договору найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН. Здобувачка розкриває стадії укладення договору, вимоги до оферти та акцепту, момент укладення договору, особливості укладення договору піднайму (суборенди), значення типової форми договору.

На увагу заслуговує висновок у дисертації про те, що правове регулювання зміни або розірвання договору в українському та російському цивільному праві є схожим. Водночас законодавство Франції та ФРН містить низку особливостей щодо регулювання зміни та розірвання договору найму (оренди).

У дисертації порушується питання щодо електронної форми укладення договору найму (оренди) (с. 123-125 дис.). Зроблено висновок, що згідно із німецьким та французьким цивільним правом письмова форма договору може бути замінена на електронну форму, якщо інше не передбачено законом (ч. 3 § 126 НЦК; ст.ст. 1125-1127-6 ФЦК).

Окремо варто оцінити характеристику у дисертації договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН (підр.3.1. дис.). Дисертанкою було зроблено висновок, що «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. 21-22 дис.).

Важливим для досягнення поставленої дослідницької мети у дисертації є підрозділ 3.2, де охарактеризовано особливості укладення договору найму

(оренди) нежитлового приміщення у цивільному праві України, РФ, Франції та ФРН. Зокрема зроблено висновок про те, що оренда нежитлового приміщення в українському, російському та французькому цивільному праві розглядається як обтяження нерухомості і підлягає державній реєстрації у визначених законодавством випадках, на відміну від ФРН, де обов'язкова державна реєстрація оренди не передбачена. Крім того вказано на особливий порядок регулювання захисту від конкуренції при укладенні договору найму (оренди) нежитлового приміщення за цивільним правом ФРН.

Дискусійні положення та зауваження до змісту дисертації.

Враховуючи викладене, можна констатувати високий теоретичний рівень представленої дисертації та її практичне значення. При цьому, як і будь-яке оригінальне дослідження, воно має окремі дискусійні положення. У зв'язку з цим, слід звернути увагу наукової громадськості на деякі дискусійні моменти та спірні положення дисертаційного дослідження Лавриненко Мар'яни Романівни.

1. У дисертації значну увагу приділено характеристиці предмета договору найму (оренди) нерухомого майна. Хотілося б почути думку дисертантки на питання про доцільність віднесення до нерухомого майна наземного самохідного транспортного засобу, оскільки за цивільним законодавством України, РФ, Франції та ФРН до нерухомого майна одностайно віднесено повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти (наприклад, ч. 1 ст. 181 ЦК України та на с. 90 дис.).

2. Бажано було б у дисертації приділити увагу характеристичі особливостей укладення та виконання договорів найму (оренди) повітряного та морського судна, судна внутрішнього плавання, космічних об'єктів. Дисертантка обмежується лише характеристикою договору найму (оренди) земель сільськогосподарського призначення та нежитлових приміщень (у розділі 3 дисертації).

3. На с. 55 дисертації зазначено: «Поняття та загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України можна

викласти у окремому параграфі Глави 58 ЦК України. У такому разі, до чинних параграфів про найм (оренду) земельної ділянки та найм будівлі або іншої капітальної споруди слід внести відповідні зміни. Загальні положення про договір найму (оренди) нерухомого майна мають передбачити регулювання тих відносин найму (оренди) нерухомого майна, що не представлені у ЦК України (наприклад, найм (оренда) підприємства як єдиного майнового комплексу) *(Додаток В)*».

Водночас здобувачка не наводить зміст цього параграфу (у Додатку В зазначається лише про потребу такого доповнення ЦК України), а також не вказує на сутність змін до параграфів про найм (оренду) земельної ділянки та найм будівлі або іншої капітальної споруди.

Вважаю таку пропозицію загалом спірною, оскільки особливості договорів найму (оренди) нерухомого майна на сьогодні розміщено у відповідних параграфах Глави 58 ЦК України про найм (оренду) земельної ділянки та найм будівлі або іншої капітальної споруди.

4. Будь-яка договірна конструкція потребує захисту. Однак дисертанткою не достатньо було висвітлено питання цивільно-правового захисту у разі порушення договору найму (оренди) нерухомого майна за законодавством України, РФ, Франції та ФРН, зокрема щодо застосування заходів оперативного впливу та заходів цивільно-правової відповідальності.

5. Хотілося б почути думку дисертантки щодо доцільності існування правила щодо строку договору найму житла, закріпленого у ч. 1 ст. 821 ЦК України, про таке: «Якщо у договорі строк не встановлений, договір вважається укладеним на п'ять років». Тобто чому п'ять років, а не один, три тощо?

Слід зазначити, що викладені зауваження переважно мають дискусійний характер і тому суттєво не впливають на позитивну оцінку дисертаційної роботи. Вони викликані інтересом до цього дослідження, новизною та актуальністю питань, що розкриваються автором.

Висновок щодо рецензованого дослідження. Зміст автореферату дисертаційного дослідження Лавриненко Мар'яни Романівни відображає основні положення дисертації, її структуру та отримані результати. Дисертаційна робота є самостійним, завершеним науковим дослідженням, яке містить нові теоретичні положення й висновки, результати необхідних наукових узагальнень предмета, що досліджується, практичні рекомендації, які в сукупності розв'язують конкретне наукове завдання, що має суттєве значення для науки цивільного права.

Таким чином, дисертаційне дослідження на тему «Договір найму (оренди) нерухомого майна у цивільному праві України, Російської Федерації, Франції та ФРН (порівняльно-правовий аналіз)» підготовлено відповідно до нормативних вимог до дисертаційних робіт, а її авторка – Лавриненко Мар'яна Романівна – згідно з п. 9, 11 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567, заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата юридичних наук зі спеціальності 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент:

кандидат юридичних наук,
професор кафедри адміністративної діяльності
Національної академії
Державної Прикордонної служби України
імені Богдана Хмельницького



Р.В. Гринько

