

ВІДГУК ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА
Бірюкової Алевтини Геннадіївни
на дисертацію Дудника Дениса Валерійовича
«ВІДЧУДЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ
ПОТРЕБ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ»,
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук зі
спеціальності 12.00.03 - цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

В юридичній літературі проблема співвідношення публічних та приватних інтересів виникла з часів існування держави. Обмеження прав громадян для досягнення суспільно значущих цілей у контексті правового регулювання є дуже суперечливим. Особливо важливим є питання обмеження чи позбавлення права власності на нерухоме майно громадян з метою задоволення публічних потреб, зокрема права власності на земельні ділянки, яке залежно від ступеня розвитку державних інститутів в різні історичні періоди вирішувалась по-різному. Наведене вказує на **актуальність теми дисертаційного дослідження** Д.В. Дудника. Автор справедливо відзначає, що попри те, що законодавство сучасної України передбачає можливість відчуження із приватної власності земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для задоволення суспільних потреб як виключний захід державного втручання у непорушність відносин власності у разі неможливості досягнення суспільно корисного ефекту іншими способами.

Не викликає сумнівів, що наука і практика потребує такого дослідження з метою вдосконалення правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Таким чином, можна стверджувати, що дисертація Дудника Дениса Валентиновича являє собою як **теоретичний**, так і **практичний інтерес** та є своєчасною.

Практична цінність отриманих наукових результатів полягає в тому, що ціла низка з них може бути використана в процесі розвитку теорії цивільного

права та правозастосовчої практики судів при розгляді цивільних справ, а також удосконалення чинного законодавства України та формування пропозицій щодо перспективного законодавства.

Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані в ході викладення та при підготовці програми з навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право», а також при підготовці підручників і навчальних посібників з них.

Закономірним із огляду на актуальність теми є **зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами**. Вона узгоджується із концептуальними засадами і завданнями низки загальнодержавних концепцій і програм.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків, рекомендацій. Наукові положення, висновки і рекомендації, викладені в дисертації, мають достатній ступінь обґрунтованості, що свідчить про опрацювання дисертантом в достатній мірі відповідного інформаційно-правового матеріалу, який, зокрема, включає Конституцію України, інші закони, підзаконні нормативні акти, міжнародні нормативно-правові акти, наукові праці спеціалістів у сфері цивільного права. У дисертаційному дослідженні використовувалась судова практика.

Здобувачем опрацьовано більше 306 спеціальних і загальних джерел, у яких відображено різні аспекти проблематики.

Доречним буде зазначити належну **методологічну основу дисертаційного дослідження**, де дисертантом застосовувалися діалектичний, історичний, порівняльно-правовий, формально-логічний, системно-структурний та деякі інші наукові методи дослідження.

На основі діалектичного методу в роботі виявлені тенденції та закономірності цивільно-правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. За допомогою методу індукції і дедукції виявлені та узагальнені практичні проблеми цивільно-правового характеру, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Порівняльно-правовий метод використовується для порівняння норм законодавства України та зарубіжних країн, присвячених відчуженню земельних ділянок для суспільних потреб. За допомогою методу історичного аналізу досліджено відтворення ключових подій на шляху розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Формально-юридичний метод використовувався для пізнання внутрішнього змісту та форми досліджуваної проблеми.

Достовірність і новизна наукових положень, висновків, рекомендацій.

Дисертація Дудника Дениса Валентиновича є науковим дослідженням проблем відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Слід зазначити, що в роботах попередників висвітлювались лише деякі аспекти даної теми, а всебічний підхід до вирішення вказаних проблем був використаний автором вперше.

В дисертації на підставі проведеного дослідження висунуто і обґрунтовано низку ідей та теоретично-практичних конструкцій, сукупність і високий рівень розробки яких дозволяють кваліфікувати цю працю як завершене наукове дослідження. Положення, що виносяться на захист, є особистим здобутком дисертанта і характеризуються науковою новизною, яка полягає: в обґрунтуванні необхідності законодавчого закріплення прав власника земельної ділянки на вільне прийняття рішення щодо відчуження земельної ділянки та умов такого відчуження, зокрема, шляхом закріплення на нормативно-правовому рівні право власника на відмову від її продажу до моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (міни);

в запропонуванні обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та місцевого самоврядування за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також всіх витрат, які несе власник у зв'язку з її відчуженням; в аргументації прав осіб, що є носіями похідних від права власності речових прав на земельну ділянку, а також осіб на користь яких зареєстровані обтяження та обмеження відчужуваного майна; в доведенні необхідності забезпечення балансу публічних та приватних інтересів в процесі

відчуження земельної ділянки шляхом проведення повного протоколювання переговорів із її власником; в удосконаленні визначення понять «публічний інтерес» , що має використовуватись замість поняття «суспільна потреба»; в удосконаленні визначення поняття «виключна необхідність», яка повинна використовуватись замість поняття «суспільна необхідність»; в структуруванні добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, шляхом чіткого та послідовного виділення та проведення її етапів; в структуруванні примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, шляхом чіткого та послідовного виділення та проведення її етапів; в розробці структури змісту договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб та визначенні істотних умов договору.

Структура дисертації обумовлена метою та задачами дослідження і складається зі вступу, трьох розділів, що включають сім підрозділів, висновків, списку використаних джерел.

Так, у Розділі 1 досліджено доцільність визначення суспільних потреб як підстав для відчуження земельних ділянок, надається поняття «суспільної потреби» і доводиться неможливість встановлення вичерпного переліку обставин, що призводять до необхідності вилучення земельних ділянок у власників для задоволення соціальних, економічних ті інших публічних потреб. Проводиться порівняльна характеристика визначень «потреба» та «публічний інтерес» та обґрунтовується застосування терміну «публічний інтерес», як такого, що зумовлений потребою прагнення до набуття економічних, політичних, соціально-вигідних наслідків результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей і в цілому покращує якість життя, вдосконалює та забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів. Також у підрозділі 1.1. дисертант , розглядає поняття «суспільної необхідності», визначає її основні ознаки, проводить теоретичний аналіз праць вітчизняних та зарубіжних вчених та застосування судової практики розвинутих країн світу з питань визначення суспільної необхідності як підстави для відчуження земельних ділянок.

Надається, також, обґрунтування застосування поняття «виключна необхідність», що обумовлена загальнодержавними інтересами та/або інтересами територіальної громади.

Розділ 2 присвячений визначенню принципів відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Доводиться, що керівними засадами регулювання даного цивільно-правового інституту є основоположні принципи права, такі як принцип справедливості, рівності, свободи та гуманізму. Однак, враховуючи цивільно-правовий аспект відносин з відчуження земельних ділянок, досліджується необхідність застосування принципів цивільного права, а саме: свободи договору; судового захисту цивільного права та інтересу; неприпустимості позбавлення права власності, крім випадків встановлених законом; справедливості, розумності, добросовісності. Окрема увага акцентується на принципі попередньої та повної компенсації земельної ділянки, яка відчужується для суспільних потреб. Автор визначає необхідність запровадження обов'язкового страхування цивільно-правових ризиків органів державної влади та місцевого самоврядування.

Також автор розглядає процедуру відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як в добровільному та к і примусовому порядку та визначає етапи відчуження, які повинно закріпити на законодавчому рівні для їх обов'язкового практичного застосування уповноваженими органами. Встановлено послідовність та зміст дій добровільної процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб; повідомлення власника щодо прийняття рішення про її викуп; отримання згоди власника на проведення переговорів щодо викупу; переговори власника і представника органу державної влади; укладення договору щодо переходу права власності на земельну ділянку та державна реєстрація цього права.

Щодо процедури примусового відчуження то вона має місце лише у разі відмови власника від її продажу в добровільному порядку за умови наявної

суспільної потреби відповідно до підстав в визначених в законі та складається з наступних етапів: звернення з позовом для суду; розгляд справи судом; винесення судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику витрат та понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку.

В роботі визначається необхідність захисту прав титульних володільців і обов'язковість їх участі на стадії проведення переговорів щодо добровільного відчуження земельних ділянок. Також цікавою є думка про компенсацію витрат осіб що мають похідні від права власності речові права на земельну ділянку, враховуючи навіть упущену вигоду у разі неможливості користування земельною ділянкою.

Розділ 3 присвячений розгляду договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб а саме: визначається поняття, істотні умови договору, права та обов'язки сторін, особливості його укладення та припинення.

В роботі досить детально розглядаються умови договору про відчуження земельної ділянки для суспільних потреб, визначення яких є необхідним і обов'язковим. До них належить умова про предмет; підстави існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилення на рішення органу державної влади та місцевого самоврядування на виконання якого укладається договір; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням; договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; визначення сторін їх прав та обов'язків; порядок та строки передачі земельної ділянки.

Неузгодження і не включення хоча б однієї з цих умов призводить до визнання договору укладеним і відмові в його державній реєстрації.

Робиться висновок про те, що договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та викладенні своєї волі в нотаріально посвідченому договорі. Всі попередні переговори щодо умов викупу земельної ділянки, в тому

числі і попередня згода власника на її викуп не можна вважати укладенням договору. Доцільною є думка автора що наявність зареєстрованих обтяжень не повинна створювати перешкод у викупі земельної ділянки, а значить, що отримання згоди іпотеко держателя так само як і носіїв інших обтяжень, обмежень чи речових прав, є непотрібним.

В роботі висвітлюються й інші наукові висновки та пропозиції, які заслуговують на увагу. Докладно зупинятись на кожному висновку чи пропозиції мабуть немає потреби, вони висвітлені в дисертації та авторефераті.

Все вище вказане свідчить, що Дудник Денис Валентинович глибоко розглянув поставлену проблему, вмів аналізувати складні явища в праві, робити самостійні висновки.

Разом з цим, дисертаційне дослідження, як і будь-яка творча праця, містить певні дискусійні положення, висвітлення яких сприятиме більш повній та об'єктивній характеристиці результатів дисертаційного дослідження.

1. Відомо, що всі підстави для припинення зобов'язання (в тому числі і договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб) можна поділити на такі що припиняються за домовленістю сторін так і незалежно від волі сторін. До першої категорії відносяться: належне виконання;

відступне; зарахування зустрічних однорідних вимог; новація; прощення боргу. Друга категорія передбачає неможливість виконання; поєднання в одній особі боржника і кредитора; смерть фізичної особи (в особистому зобов'язанні), ліквідація юридичної особи, прийняття акту органу державної влади. При визначенні підстав припинення договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб автор виділяє такий спосіб припинення як визнання договору недійсним (сторінки 150-153). Однак, як відомо, необхідно чітко відмежовувати поняття припинення договору як розрив правового зв'язку на майбутнє і визнання договору недійсним як правовідносин що взагалі не існувало і які не породжують цивільних прав та обов'язків.

У зв'язку з наведеним потребує додаткового пояснення те, яким чином автор відмежовує підстави припинення зобов'язання та підстави для недійсності правочину?

2. Надаючи характеристику договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, дисертант не бере до уваги загально визначену структуру розгляду цивільного договору, а саме: поняття та юридична характеристика; істотні умови; суб'єктний склад, їх права та обов'язки; припинення договору та відповідальність за його порушення (сторінки 134-142). Детально розглядаючи істотні умови договору, що встановлюються законом, автор недостатньо уваги приділяє особливостям суб'єктного складу їх правам та обов'язкам, а також підставам відповідальності покупця за неналежне виконання договору,

3. Пункт 2 наукової новизни одержаних результатів передбачає пропозицію введення обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та місцевого самоврядування за проведення повної компенсації вартості земельної ділянки, а також всіх витрат понесених власником у зв'язку з її відчуженням. Однак в тексті дослідження цьому питанню приділяється недостатньо висвітлення і обґрунтування доцільності застосування інституту обов'язкового страхування (сторінка 92-93), хоча страхування ризиків невиконання договору з боку органів державної влади, на мою думку, є дієвим способом захисту прав відчужувача як більш « слабкої» сторони договору.

4. Потребує більш ґрунтового пояснення позиція дисертанта щодо особливостей застосування принципу свободи договору (сторінки 84-85), оскільки, враховуючи особливість суб'єктного складу, особливість предмету і передумов укладення договору відчуження земельної ділянки для суспільних

потреб, говорити про свободу вибору відчужувача в обранні виду договору, контрагента за договором, змісту договору ми не можемо.

Крім того, вважаю необхідним зауважити нелогічність побудування дисертаційного дослідження де спочатку розглядається і надаються визначення суспільних потреб, суспільної необхідності, потім історичний розвиток інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, потім загальновизначні принципи права на яких ґрунтується вищезгаданий інститут. Доцільніше було б спочатку розглянути історичний аспект, потім принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, потім надавати загальну характеристику та авторське визначення суспільним потребам та суспільній необхідності.

Разом з тим, висловлені зауваження не впливають на загальну позитивну оцінку роботи, носять дискусійний характер та істотно не зменшують її високого рівня.

Положення та висновки дисертації відповідають основним положенням та висновкам викладеним в авторефераті. Зміст статей дисертанта, опублікованих у виданнях, що включені до переліку наукових фахових видань і тез доповідей на конференції відображають основні положення дисертаційного дослідження.

Дисертація оформлена згідно з відповідними вимогами та є самостійним завершеним науковим дослідженням. Зміст дисертації відповідає профілю спеціальності 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Враховуючи вищевикладене, вважаю, що здобувач Дудник Денис Валентинович заслуговує присудження йому вченого ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

**Кандидат юридичних наук, доцент
кафедри цивільного права №2
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого**



А.Г.Бірюкова

