

Спеціалізованій вченій раді
К 64.051.28
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна
61022, м. Харків, майдан Свободи, 6.

ВІДГУК

**офіційного опонента доктора юридичних наук, професора
Заїки Юрія Олександровича
на дисертацію Дудника Дениса Валентиновича
«ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ
ПОТРЕБ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ»,
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 дослідження. Неприпустимість позбавлення права власності, як одна із загальних засад цивільного законодавства, є тим інструментом, який правовими засобами закріплює і оформлює виключні права власності, забезпечуючи власникам реальну можливість використання свого майна, задоволення за його допомоги своїх матеріальних та духовних потреб.

Актуальність теоретичних досліджень щодо підстав примусового позбавлення права власності зумовлена необхідністю визначення ефективних способів захисту майнових інтересів власника при примусовому припиненні права власності. Дослідження Д. В. Дудника присвячено проблемі співвідношення публічних та приватних інтересів. Автор звертається до важливого питання обмеження чи позбавлення права власності на нерухоме майно громадян з метою задоволення публічних потреб, зокрема права власності на земельні ділянки.

Порядок примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, окрім ст. 350 ЦК України регламентується Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що

на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», прийняття якого по суті зумовило оформлення цілісного комплексного правового інституту, норми якого містяться не лише у цивільному, а і у конституційному, земельному та адміністративному законодавстві.

Робота присвячена аналізу правового регулювання відчуження із приватної власності земельних ділянок для задоволення суспільних потреб як виключний захід державного втручання у непорушність відносин власності у разі неможливості досягнення суспільно корисного ефекту іншими способами. Незважаючи на ту обставину, що відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності насамперед є підставою припинення права приватної власності осіб, чинне цивільне законодавство України не забезпечує достатнього правового регулювання відносин, що охоплюють різні аспекти припинення права власності із зазначених підстав.

Визначення ж недоліків правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб є важливим як з наукової, так і з прикладної точки зору.

Теоретичні надбання у цьому напрямку здатні привести до зменшення негативних наслідків практичного застосування процедури відчуження земель для суспільних потреб, зменшити можливості зловживань з боку органів влади та органів місцевого самоврядування, та, як результат – до захисту прав та інтересів громадян.

Незважаючи на наявність певних праць вітчизняних та зарубіжних науковців з цивільного та земельного права щодо проблематики відчуження земельних ділянок із приватної власності для суспільних потреб (до проблем правового регулювання відносин із відчуження земельних ділянок для суспільних потреб зверталися такі вчені-цивілісти, як О. Є. Аврамова, А. З. Баранюк, М.І. Бару, М. І. Гаврилюк, С. В. Губарєв,

О. А. Єрошенко, Є. О. Мічурін, П. С. Никитюк, В. Л. Скрипник, О. С. Харченко та ін.; вчені-представники науки земельного права: О. А. Вівчаренко, О. В. Єлісєєва, А. М. Мирошніченко, К. П. Пейчев, Є. П. Суєтнов, Ю. В. Туцький, А. Ф. Черногуз, М. В. Шульга та ін.) спеціальна увага цивільно-правовому аспекту обмежень права власності на земельну ділянку не приділялась.

Зокрема, невизначеними залишається категоріальний апарат, цивільно-правові механізми захисту прав власників земельних ділянок, що відчужуються для суспільних потреб, особливості відчуження земельних ділянок, на які зареєстровані інші речові права, обтяження чи обмеження.

Необхідність наукового пошуку задля розв'язання кола зазначених питань пояснюється потребою охорони прав власників земельних ділянок від протиправного припинення їх права власності. Відсутність цілісного дослідження попри висвітлення окремими ученими деяких екологічних та земельно-правових аспектів відчуження земельних ділянок із приватної власності для суспільних потреб веде до невизначеності теоретико-методологічної бази, суперечливої правозастосовної практики щодо такого відчуження.

Все це зумовлює актуальність теми проведеного Д. В. Дудником дослідження «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект» та його затребуваність часом.

Зв'язок дослідження з науковими програмами. Робота виконана відповідно до комплексної цільової програми №0186.0.070867 «Правові проблеми здійснення майнових і особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» головних напрямів фундаментальних досліджень юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна (рішення Вченої ради юридичного факультету Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна «Про Концепцію розвитку юридичного факультету на 2010-2013 навчальні роки» від 27 грудня

2010 р.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій. Наукові положення, висновки та рекомендації, які розроблені у дисертації, є достатньо обґрунтованими і достовірними, що підтверджується всебічним аналізом актів цивільного законодавства, опрацюванням значної кількості праць вітчизняних та зарубіжних вчених.

Серед сильних сторін і особливостей роботи необхідно відзначити широке використання судових рішень, в тому числі і аналіз досвіду Європейського суду з прав людини, щодо дотримання основоположних принципів права та принципів цивільного права під час відчуження земельних ділянок для суспільних потреб (с. 78-96 дис.).

Автор, чітко визначивши об'єкт і предмет наукового дослідження, поставив за мету розробити теоретичні і практичні питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Мета дослідження конкретизується в його задачах: надати правової характеристики категорії суспільних потреб як підстави відчуження права приватної власності на земельні ділянки; визначити особливості розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; розкрити цивільно-правовий аспект порядку відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; встановити принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; виявити особливості добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; з'ясувати особливості відчуження земельних ділянок, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями; дати визначення поняття «договір купівлі-продажу земельних ділянок для

суспільних потреб» на підставі вивчення його сутнісних особливостей та розкрити його зміст; з'ясувати та охарактеризувати особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Зазначені задачі успішно розв'язані за допомогою низки загальнонаукових та галузевих методів і прийомів, використання яких зумовлене її метою, завданнями й особливостями предмета дослідження.

Зокрема за допомогою методів аналізу та синтезу автор зміг вивчити окремі елементи правовідносин з відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. З метою виявлення та узагальнення практичних проблем цивільно-правового характеру, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб здобувачем було застосовано методи індукції та дедукції.

Порівняльно-правовий метод використовувався для аналізу накопиченого досвіду країн Європи щодо відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

За допомогою історичного методу були відтворені ключові події на шляху розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Автором було використано метод моделювання для конструювання нових і модифікації існуючих норм права, що регулюють відносини у розглядуваній сфері, а також формально-юридичний метод для пізнання внутрішнього змісту та форми досліджуваної проблеми.

Комплексне використання різноманітних методів наукового дослідження дозволило автору виконати головні задачі дослідження: надати правову характеристику категорії суспільних потреб як підстави відчуження права приватної власності на земельні ділянки; визначити особливості розвитку цивільно-правового інституту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; розкрити цивільно-правовий аспект

порядку відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; встановити принципи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; виявити особливості добровільної та примусової процедури відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; з'ясувати особливості відчуження земельних ділянок, які обтяжені заставою, правами сервітуту, емфітевзису, суперфіцію, а також іншими обтяженнями та обмеженнями; дати визначення поняття «договір купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб» на підставі вивчення його сутнісних особливостей та розкрити його зміст; з'ясувати та охарактеризувати особливості укладання та припинення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Заслуговує на підтримку концептуальний підхід автора до розкриття змісту роботи. Структура роботи повністю відповідає меті та задачам дослідження, дозволяє послідовно розглянути комплекс питань, що стосуються цивільно-правового аспекту відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Дисертація складається із вступу, трьох розділів, поділених на 7 підрозділів, висновків та списку використаних джерел (306 найменувань) та додатку (6 стор.) Загальний обсяг роботи 204 сторінки, з них основного тексту – 161 сторінки. В Розділі I досліджуються загальнотеоретичні аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Розділ II присвячений безпосередньо правовому регулюванню та процедурі відчуження земельних ділянок. У розділі III аналізуються правова природа та особливості укладення договору купівлі-продажу земельних ділянок для суспільних потреб.

Всі розділи дисертації загалом раціонально і послідовно сформульовані та викладені, а також закінчуються висновками, в яких містяться основні ідеї розділу.

Під час проведення дослідження автор широко використав доступні

джерела інформації: законодавчу базу з питань речових прав на земельну ділянку та їх відчуження із приватної власності для суспільних потреб.

Достовірність і наукова новизна положень, висновків і рекомендацій. Представлена робота є першим в Україні комплексним дослідженням, яке присвячене дослідженню цивільно-правових аспектів відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Наукова новизна дисертаційної роботи полягає в обґрунтуванні теоретичних і практичних питань, пов'язаних з відчуженням земельних ділянок для суспільних потреб та наданні аргументованих пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з припинення права власності на земельні ділянки з цієї підстави.

Положення наукової новизни, які сформульовано на трьох рівнях (уперше, дістало подальшого розвитку та удосконалено), заслуговують на підтримку, є належно обґрунтованим та достовірними, що свідчить про відповідність результатів дослідження рівню кандидатської дисертації.

В якості найвагоміших здобутків дисертації, які містять наукову новизну, необхідно визнати наступні положення.

У роботі обґрунтовано та запропоновано використовувати термін «публічний інтерес» замість категорії «суспільна потреба», під яким розуміти обумовлене публічними потребами прагнення до набуття економічно, політично, соціально вигідних наслідків, результат досягнення яких створює блага для невизначеної кількості людей; користь від реалізації даного прагнення в цілому покращує якість життя, удосконалює його або ж забезпечує умови для подальшого розвитку та існування держави, суспільства та окремих індивідів чи їх об'єднань взагалі (с. 31-32), а також термін «виключна необхідність» замість «суспільна необхідність», під якою розуміти «об'єктивну життєву обставину, обумовлену публічними інтересами, що вимагає використання конкретно

визначеної земельної ділянки приватної власності (за відсутності можливості її заміни іншою земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності) для досягнення невідкладних економічно, екологічно, соціально та технологічно значимих цілей за умови, що отриманий економічний, екологічний, соціальний чи технологічний ефект буде вищий, ніж при використанні земельної ділянки в режимі, що існує» (с. 41).

Дисертантом ґрунтовно і професійно проаналізовано розвиток правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб в різні історичні періоди (с. 52-73).

Важливою гарантією захисту майнових інтересів власника земельних ділянок є обґрунтоване дисертантом положення, щодо запровадження обов'язкового страхування відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування, на чію користь відбувається відчуження земельної ділянки для суспільних потреб, за відшкодування ними всіх виплат, пов'язаних із таким відчуженням (с. 93 дис.).

Слушним є аргументоване здобувачем положення що при проведенні переговорів із власником (власниками) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають права здійснювати тиск на власника (власників), впливати на вільне прийняття рішення щодо надання згоди на викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені.

Автор приходить висновку, що до моменту укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, власник не надав згоди на викуп земельної ділянки, а будь-які обмеження права власника на відмову від викупу земельної ділянки є нікчемними (с. 109-110 дис.).

Автором вдало структуровано добровільну та примусову процедури

відчуження земельних ділянок для суспільних потреб. Зокрема, дисертант зазначає, що добровільна процедура відчуження земельних ділянок для суспільних потреб складається з наступних етапів: погодження місця розташування об'єкта; ініціювання відчуження земельної ділянки для суспільних потреб; прийняття рішення про викуп земельної ділянки; повідомлення власника земельної ділянки про прийняття рішення про її викуп для суспільних потреб; отримання згоди власника земельної ділянки на проведення переговорів щодо викупу; проведення переговорів із власником (власниками) земельної ділянки; укладання договору щодо переходу права власності на земельну ділянку; державна реєстрація права власності. Примусова процедура складається з наступних етапів: звернення із позовом до суду; розгляд справи судом; прийняття судового рішення про примусове відчуження; компенсація власнику понесених збитків; державна реєстрація права власності на земельну ділянку (с. 118 дис.)

Дисертант окремо зупиняється на особливостях відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб за наявності зареєстрованих інших речових прав на таку земельну ділянку, обтяжень чи обмежень.

Враховуючи приписи чинного законодавства, а також суть договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб, автором наводяться істотні умови даного договору: предмет договору; підстава існування права власності на земельну ділянку у її власника; посилання на рішення органу державної влади чи органу 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 (застава, оренда, сервітути тощо); договірна ціна; порядок, спосіб та строки розрахунку; платіжні реквізити сторін; права та обов'язки сторін; порядок та строк передачі земельної ділянки покупцеві (с. 134-144

дис.).

На основі аналізу положень чинного законодавства автор приходить до обґрунтованого висновку, що пропозиція укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб може мати місце лише на етапі проведення переговорів із власником земельної ділянки (с. 146-147 дис.).

Дисертантом вбачається, що юридично вірним є повне фіксування проведення переговорів, зокрема шляхом взаємного обміну сторонами переговорів своїми зауваженнями, а також веденням протоколів переговорів, які проводяться за особистою участю сторін. У випадку наявності такої фіксації можливим є достовірне встановлення моменту направлення органом державної влади чи органом місцевого самоврядування пропозиції укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (с. 147 дис.).

В цілому дисертація ґрунтується на чинному на момент проведення дослідження цивільному законодавстві України.

Висновки та пропозиції дисертанта підтверджуються фактичним застосуванням правових норм на практиці, критичним аналізом чинного українського цивільного законодавства, висловлених у юридичній літературі вченими суджень з тих чи інших аспектів досліджуваної тематики. Це дає підстави стверджувати про належний рівень обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їхню цілковиту достовірність.

Особливо важливо, що аналіз теоретичних положень логічно завершується обґрунтованими і виваженими рекомендаціями, спрямованими на удосконалення чинного законодавства, а саме : запропоновано внести зміни до ч.1. ст. 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб

чи з мотивів суспільної необхідності», щодо поняття «виключна необхідність»; до абзацу 6 ст. 1 щодо поняття «публічний інтерес»; нову редакцію ч. 6 ст. 4 відносно умов примусового вилучення земельної ділянки»; доповнити Закон ст. 6-1, яка визначала б особливості відчуження земельних ділянок, щодо яких зареєстровані інші речові права, обтяження чи обмеження»; нову редакцію абз. 1 ч. 1 ст. 7; ч. 2 ст. 10; ч. 2 ст. 11; ч. 1 ст. 15 та ін. Запропоновану нову редакцію ст. 350 ЦК України та доповнення до ст. 3 Земельного кодексу України, ст. 7 Закону України «Про страхування» та відповідні доповнення до окремих підзаконних нормативних актів.

Наукове і практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що сформульовані автором положення, висновки та пропозиції є важливим внеском у розвиток сучасних наукових поглядів з питань вдосконалення цивільного законодавства та напрямків його реформування, зокрема дозволяє виявити існуючі проблеми у правовому регулюванні відносин з припинення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю та запропонувати шляхи їх розв'язання.

Практичне значення одержаних результатів полягає у тому, що викладені у дисертації положення, висновки та пропозиції можуть бути використані у законотворчій діяльності – для вдосконалення законодавства, яке регулює відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; у правозастосовній діяльності – для вдосконалення практичної діяльності судових органів при вирішенні спорів з питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб; у навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Земельне право» та відповідних спецкурсів.

Оцінка змісту дисертації та автореферату. Дисертаційна робота Д.В. Дудника «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект» є оригінальною науковою працею, виконаною

автором особисто, є актуальною, має теоретичне і практичне значення. Положення роботи, висновки та пропозиції достатньо обґрунтовані і достовірні.

За своїм обсягом, змістом, структурою, повнотою викладу результатів дослідження, оформленням вона відповідає встановленим вимогам.

Матеріал викладено юридично грамотно, послідовно та формально-логічно, ведення дискусії відзначається поміркованістю і коректністю, автор дотримується правил наукового етикету і при цьому виважено і обґрунтовано висловлює свою позицію. Мова дисертації є науковою, зрозумілою, відповідає вимогам сучасної української літературної мови.

Дисертаційна робота оформлена відповідно до ДСТУ 3008 – 95 «Документація. Звіти у сфері науки і техніки. Структура і правила оформлення» та норм стандарту ДСТУ ГОСТ 7.1:2006 "Система стандартів з інформації, бібліотечної та видавничої справи. Бібліографічний запис. Бібліографічний опис. Загальні вимоги та правила складання" щодо бібліографічного опису використаних літературних джерел.

За темою дисертаційного дослідження дисертантом опубліковано 5 наукових публікаціях, з яких 4 – опубліковано у виданнях, що включені до переліку фахових наукових видань, 1 – у зарубіжному науковому виданні, а також представлено на 5 науково-практичних конференціях, які із достатньою повнотою відображають основні результати проведених здобувачем досліджень.

Серед зазначених публікацій відсутні тотожні чи близькі за змістом.

Зміст автореферату повною мірою відповідає тексту рукопису дисертації, достатньо повно у реферативному вигляді відтворює її основні положення.

Автореферат не містить положень, що не увійшли до основного змісту дисертації.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації.

Не применшуючи значення наукового доробку автора, разом із тим, необхідно звернути увагу на деякі положення дисертаційної роботи, які, на наш погляд, мають дискусійний характер, містять недоліки чи потребують додаткового обґрунтування.

1. Автор вперше обґрунтував необхідність законодавчого закріплення гарантування права власника земельної ділянки на вільне прийняття рішення щодо відчуження земельної ділянки та умов такого відчуження, зокрема, шляхом закріплення на нормативно-правовому рівні права власника земельної ділянки на відмову від її продажу до моменту нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу (міни). Однак при цьому автором ні в положеннях новизни, ні в тексті дисертації не зазначаються наслідки такої відмови для власника, чи має він нести будь-яку матеріальну відповідальність перед органом державної влади чи органом місцевого самоврядування за понесені таким органом збитки в процесі підготовки земельної ділянки до викупу.

2. Автором не розглянута можливість запровадження законодавчих механізмів впливу на бюджетний процес з метою зниження ризиків цивільно-правового характеру для органів державної влади та органів місцевого самоврядування як альтернатива страхування цивільно-правових ризиків, запропонованого дисертантом.

3. Не в повній мірі досліджено механізм повернення земельної ділянки попередньому власнику у разі, якщо потреба у використанні земельної ділянки відпала.

4. З метою забезпечення балансу публічних та приватних інтересів під час процедури відчуження земельної ділянки для суспільних потреб автор пропонує проведення повного протоколювання переговорів із власником земельної ділянки. Потребує додаткового пояснення яким чином деталізація процедурного питання (фіксація проведення переговорів

із власником земельної ділянки дозволить забезпечити баланс інтересів, яке правове значення такої фіксації, чому це сприятиме уникненню виникнення конфліктних ситуацій і оптимальному розв'язання проблем, які виникають.

5. Потребує додаткової аргументації пропозиція автор щодо визначення на законодавчому рівні такої кількості істотних умов договору купівлі-продажу земельної ділянки для суспільних потреб (платіжні реквізити, права та обов'язки сторін та ін.), оскільки права та обов'язки сторін традиційно відносять до змісту договору, а не до істотних умов.

6. Існує певна невідповідність між кількістю визначених автором задач (вісім) і кількістю висновків до роботи (вісімнадцять), оскільки окремі із них можна було об'єднати.

Висловлені зауваження не торкаються суті основного змісту роботи Д.В. Дудника і зумовлені переважно складністю предмета дослідження, неурегульованістю окремих положень законодавством, а тому не впливають на теоретичні положення дисертаційного дослідження і на загальну позитивну оцінку роботи.

Загальний висновок. За змістом і формою дисертація відповідає встановленим вимогам та паспорту спеціальності 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес, сімейне право; міжнародне приватне право.

Дисертаційне дослідження є самостійною, завершеною науковою працею, в якій отримані та послідовно викладені нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують поставлену наукову задачу, яка має істотне значення для науки цивільного права, – розробка теоретичних і практичних питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб як підстави припинення права власності та обґрунтуванні пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання відносин з позбавлення права власності на земельні ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.

Проведений аналіз роботи дозволяє зробити висновок та констатувати, що дисертація на тему «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб: цивільно-правовий аспект» відповідає вимогам Порядку присудження наукових ступенів і присвоєння вченого звання старшого наукового співробітника, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567, а її автор Дудник Денис Валентинович заслуговує на присудження йому 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, професор

завідувач кафедри

цивільного права і процесу

Національної академії внутрішніх справ



Ю. О. Заїка

[Handwritten signature]

*Юрій Заїка Ю. О. Олександрчук
інспектор ОКД-170
капітан м. зв. 170
20.10.2015*

