До Спеціалізованої вченої ради Д 41.086.03
Національного університету «Одеська юридична академія»

ВІДГУК
офіційного опонента
доктора юридичних наук, доцента
ОТРАДНОВОЇ ОЛЕСІ ОЛЕКСАНДРІВНИ
на дисертаційне дослідження
ГОЛОВНІ ІРИНИ ЯКІВНИ
на тему:
“Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку”,
подане на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право

Перехід до ринкової економіки в Україні супроводжувався корінним реформуванням базових соціально-економічних відносин. В основу реформ було покладено введення приватної власності на засоби виробництва з метою підвищення ефективності використання виробничих ресурсів. Приватна власність стала основою ринкової економіки. Конституція України у ст. 41 проголошує непорушність права приватної власності, передбачаючи, що примусове відчуження об’єктів цього права може бути застосовано лише як виняток з мотивів суспільної необхідності на підставі й у порядку, що встановлені законом, і за умови попереднього повного відшкодування їх вартості.

Процес формування організаційно-правового механізму відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності за роки незалежності України не можна назвати послідовним і

логічним, оскільки він характеризується суперечливістю законодавчих норм і значною кількістю неприйнятих законопроектів.

Ця проблема є новою для вітчизняної цивільно-правової науки, оскільки існуючий за радянських часів інститут вилучення земель для державних або громадських потреб засновувався на принципі непорушності права державної власності на землю, коли громадянам і юридичним особам земельні ділянки надавалися тільки в користування. За цих умов держава, як єдиний розпорядник землею, в особі уповноважених органів могла безперешкодно вилучати земельні ділянки в користувачів з метою найбільш ефективного й раціонального їх використання. З урахуванням вказаного, правові проблеми відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, що здійснюється з забезпеченням прав власників на належне відшкодування, на сьогоднішній день є недостатньо дослідженими та потребують вирішення.

На підставі вищезазначеного слід визнати актуальним дисертаційне дослідження Головні Ірини Яківни на тему: «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку», метою якого є комплексний аналіз правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстави припинення права власності на земельну ділянку, а також вирішення теоретичних і практичних проблем у цій сфері.

Дисертаційне дослідження Головні Ірини Яківни 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. Автор показав 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. Оригінальна методологія дослідження підтверджує достовірність наукових положень та висновків, сформульованих у дисертації.

Висновки дисертації зроблено із застосуванням низки загальнонаукових та галузевих методів і прийомів, використання яких зумовлене її метою, завданнями й особливостями предмета дослідження. Використання історично-правового методу дозволило проаналізувати процеси становлення відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, форми, які приймали відносини з вилучення земельних ділянок у суспільному інтересі в різні історичні періоди, виявлено зміни у правовому регулюванні відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Формально-логічний використовувався при аналізі норм цивільного законодавства України та інших країн, що регулюють відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, практики їх застосування. Метод системного аналізу дав можливість авторці виявити особливості відшкодування вартості земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, при відчуженні земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також виявити особливості земельної ділянки як об'єкту цивільних правовідносин та особливості права приватної власності на такий специфічний об'єкт, як земельна ділянка. Метод порівняльно-правового аналізу дозволив авторці порівняти правове регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в Україні та зарубіжних країнах. Догматичний метод дав змогу автору сформулювати висновки та пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Комплексне використання різноманітних методів наукового дослідження дозволило авторці виконати головні задачі: визначити специфіку земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин; виявити особливості права

приватної власності на земельну ділянку; визначити поняття та правову природу відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; розглянути відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в системі підстав припинення права власності; дослідити процедуру відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; охарактеризувати особливості відшкодування вартості земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, при відчуженні земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Слід зазначити, що джерельна база дисертаційного дослідження включає 225 найменувань, та містить теоретичні дослідження з тематики даної дисертації, значну кількість нормативно-правових актів, а також судову практику.

Структура роботи вдала і обумовлена, перш за все, метою і предметом дослідження. Дисертація складається із вступу, трьох розділів, поділених на шість підрозділів, висновків та списку використаних джерел.

Всі розділи та підрозділи за своїм змістом і висновками, перспективами подальшого дослідження і використання для розвитку доктрини цивільного права і законодавства слід назвати вагомими і вдало викладеними. При цьому Розділ 1, присвячений загальним положенням про право власності на земельну ділянку. Перший розділ роботи складається із 2-х підрозділів, у яких розкривається поняття земельної ділянки як об'єкту цивільних правовідносин, аналізуються особливості права приватної власності на земельну ділянку. На наш погляд, виходячи із назви дисертаційного дослідження, до першого розділу варто було б включити також аналіз загальних положень про припинення права власності та його підстави.

У Розділі 2 «Загальна характеристика відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» розглядаються поняття, правова природа відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності та його місце у системі підстав

припинення права власності.

Розділ 3 роботи присвячений аналізу порядку відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, у тому числі відшкодуванню вартості земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, власнику такої земельної ділянки.

Запропонована структура роботи в цілому надала можливість розкрити тему дослідження та досягти поставленої мети.

Дисертантка здійснила якісний науковий аналіз теми, що надало їй можливість досягти вагомих науково-теоретичних та практичних результатів, що мають ознаки наукової новизни.

Так, науковий інтерес викликає висновок авторки про те, що реквізиція є окремою підставою припинення права власності на земельну ділянку, відмінною від відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, про що свідчить як позиція законодавця, який у Законі 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» прямо вказує, що дія цього закону не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі примусового відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції), так і низка відмінностей між реквізицією та викупом (примусовим відчуженням) земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Крім того, слушною видається пропозиція авторки щодо необхідності врегулювання підстав та порядку реквізиції на рівні окремого закону.

Заслуговує на підтримку розмежування авторкою юридичних складів при викупі земельної ділянки для суспільних потреб та примусовому відчуженні земельної ділянки (п. 3 наукової новизни рівня «вперше»).

Заслуговує на увагу авторський підхід до визначення поняття земельної ділянки як об'єкту нерухомості, згідно якому це частина земної поверхні, відокремлена та індивідуалізована у встановленому законом порядку,

складовими якої є поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Слушним видається зауваження авторки про те, що нема підстав однозначно стверджувати, що всі наведені у ст. 143 ЗК України підстави примусового припинення прав стосуються й припинення саме права власності на земельну ділянку, зокрема, висновок, що такі підстави примусового припинення прав на земельну ділянку, передбачені ст. 143 ЗК України, як використання не за цільовим призначенням та з порушенням земельного законодавства, стосуються не права власності на земельну ділянку, а лише тільки права землекористування. З урахуванням цього, видаються доцільними пропозиції авторки щодо необхідності чітко розмежувати на законодавчому рівні, які саме з підстав, наведених у ст. 143 ЗК України є підставами припинення права власності, а які – права користування земельною ділянкою.

Також погоджуємося із висновком дисертантки, щодо необхідності доповнення підстав припинення земельного сервітуту, визначених у ст. 102 ЗК України положенням про те, що земельний сервітут припиняється у разі відчуження земельної ділянки для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.

Цілком виправданою з практичної точки зору є пропозиція дисертантки визначити строк, протягом якого орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, повинен представити його на реєстрацію, у три місяці, протягом яких рішення має бути представлено для внесення у поземельну книгу.

Підсумовуючи вищевикладене та загальне враження від змісту дисертації, характеру висновків та пунктів новизни, вважаю, що дисертантка зуміла досягти поставленої мети.

Слід зазначити, що результати дисертаційного дослідження – сформовані авторкою наукові положення, оцінки, висновки, пропозиції і рекомендації дозволяють визначити підходи до вирішення цілої низки

теоретичних і практичних проблем. Результати даного дисертаційного дослідження мають не лише наукове, але й практичне значення. Зокрема, основні положення дисертаційного дослідження, сформульовані у ньому висновки та пропозиції можуть бути використані у: науково-дослідній роботі – для подальшої розробки проблем права приватної власності на земельні ділянки і підстав його припинення; сфері правотворчості – у законотворчій діяльності з метою вдосконалення чинного законодавства України з питань відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; навчальному процесі – при викладані курсів «Цивільне право», «Земельне право», підготовці підручників та навчальних посібників із зазначених дисциплін.

Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладені в 11 наукових публікаціях з теми дослідження, в тому числі 5 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, та 1 статті, опублікованій у зарубіжному періодичному виданні.

Дисертація оформлена відповідно до вимог, які встановлюються для робіт такого роду, її основні положення і висновки з достатньою повнотою відображені у зазначених наукових публікаціях.

Разом з тим у представленому на рецензію дисертаційному дослідженні мають місце деякі дискусійні положення.

1. Перш за все дещо некласичним є підхід авторки до визначення положень наукової новизни у вигляді пропозицій змін до законодавства. Положення наукової новизни – це теоретичні висновки, яких дійшов автор дисертаційного дослідження, нові визначення, властивості, явища, рішення, методи, що пропонуються автором вперше або удосконалюються. А пропозиції змін до законодавства – це звичайно наслідок проведеного дослідження з юриспруденції, але не положення наукової новизни. Отже зазвичай пропозиції до законодавства становлять окрему частину загальних

пропозицій дисертанта поряд із положеннями наукової новизни рівня «вперше», «удосконалено», «набуло подальшого розвитку».

2. Не до кінця вдало авторкою сформульовано перше положення наукової новизни рівня «вперше». Фактично тут об'єднано декілька пропозицій, кожна з яких є незакінченою. Авторка говорить і про публічний, державний та суспільний інтерес, і про суспільну необхідність, і про суспільну потребу. Однак кожне з цих понять вимагає окремого розкриття.

3. Авторка справедливо критикує визначення суспільної необхідності, що міститься у законі 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» (далі – закон). Однак запропоноване нею власне визначення не позбавлене тих саме недоліків. Так у законі суспільна необхідність визначається як обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку. У даному визначенні ознаки суспільної необхідності визначаються через її наслідок – можливість примусового відчуження земельної ділянки – що є логічно невірним. Однак такий саме підхід залишився і у пропозиціях дисертантки. Подібна логічна помилка міститься і у визначенні публічного інтересу (п. 2 положення наукової новизни рівня «вперше», с. 8), адже те, що публічний інтерес виступає об'єктом захисту, є наслідком його кваліфікації, а не ознакою.

4. Дискусійною є пропозиція, висловлена дисертанткою у п. 6 наукової новизни рівня «вперше», щодо відшкодування збитків орендарям земельних ділянок, що відчужуються для суспільних потреб, за рахунок власника земельної ділянки. Відшкодування збитків класично відноситься до мір цивільно-правової відповідальності. А для застосування відповідальності необхідною є наявність ряду умов, серед яких протиправність поведінки та

вина заподіювача збитків. Однак в ситуації, що аналізується, ані протиправності поведінки власника земельної ділянки, ані його вини не вбачається.

5. У формулюванні положень наукової новизни міститься ряд некоректних формулювань. Наприклад, авторка пише, що нею «вдосконалено правове регулювання земельних відносин», хоча станом на сьогодні правове регулювання земельних відносин не змінилося.

6. Авторкою зроблено висновок про необхідність чітко визначити, що переважною має бути грошова компенсація, а відшкодування в натуральній формі може здійснюватись лише за згодою власника, з урахуванням якого запропоновано внести відповідні зміни у чинне законодавство (ч. 1 ст. 14 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»). Проте уявляється, що незважаючи на практичну незручність натуральної компенсації за відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, саме її належить визнавати пріоритетною порівняно з грошовою, оскільки саме при такому підході забезпечується можливість збереження у власності земельної ділянки (іншої, але рівноцінної). У іншому випадку існує ризик підвищення цін на земельні ділянки, що позбавить власника, у якого вилучається земельна ділянка для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, придбати рівноцінну земельну ділянку за ті самі кошти, що були йому виплачені в рахунок відшкодування вартості земельної ділянки, що була вилучена. Отже, такий підхід більшою мірою гарантує забезпечення прав власника.

Наявність дискусійних питань не впливає на загальну позитивну оцінку реалізованої дисертанткою наукової роботи, її теоретичної та практичної значущості отриманих результатів. Окремі з цих тверджень можуть стати

предметом дискусії не лише науковців, але й практичних працівників або послужити підґрунтям для подальших наукових розвідок.

Виходячи з наведеного можна зробити висновок, що представлене дисертаційне дослідження Головні Ірини Яківни на тему: «Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку» є завершеною самостійною науковою працею, в якій отримані нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують наукове завдання, яке має істотне значення для цивільного права України зокрема, – з вирішення теоретичних проблем цивільно-правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, розробки пропозицій щодо вдосконалення норм чинного законодавства, які стосуються відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а його авторка 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 кафедри цивільного права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка **О.О. Отраднова**

Підпис засвідчую
Вчений секретар ТНЕУ
Караульна Н.В.
11.09.2015