

Голові спеціалізованої
вченої ради Д 41.086.03
Національного університету
«Одеська юридична академія»
за адресою: 65009, м. Одеса,
вул. Фонтанська дорога, 23.

ВІДГУК ОПОНЕНТА

*доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента
НАПрН України Галянтича Миколи Костянтиновича
на дисертаційну роботу Пономаренка Костянтина Даніловича
на тему «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки»,
представлену на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право;
міжнародне приватне право*

Актуальність дисертаційного дослідження

Питання здійснення права на забудову ніколи не залишалися поза увагою фахівців різних галузевих юридичних наук. Так, питання надання та відкликання дозволів на будівництво компетентними органам неодноразово досліджувалися представниками науки адміністративного права, питання охорони земельних ресурсів під час забудови ставали предметом наукового інтересу фахівців в галузі природоресурсного, екологічного та земельного права, питання здійснення забудовниками господарської діяльності досліджувалися в межах науки господарського права. Не залишалися осторонь і цивільно-правові аспекти реалізації права на забудову земельної ділянки, однак дослідження, що наявні в вітчизняній цивілістиці, мають фрагментарний характер або посиляються на неактуальне законодавство.

В свою чергу, зміни в законодавстві обумовлюють необхідність переосмислення існуючих доктринальних підходів до специфіки здійснення права на забудову. У цьому сенсі комплексне дисертаційне дослідження К.Д. Пономаренка, присвячене належному здійсненню права на забудову земельної ділянки, характеризується безперечною актуальністю та своєчасністю. Звернення автора до питань проблематики теми відповідає тим завданням, що

ставляться перед наукою цивільного права в умовах сучасних викликів та проблем правового регулювання містобудівної сфери.

Зв'язок з науковими програмами, планами, темами

Дисертаційне дослідження виконане відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011–2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності і права» на 2011–2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016–2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016–2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Об'єктом дослідження виступають цивільні відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням суб'єктами цивільного права належного їм права на забудову земельної ділянки., що цілком відповідає проблематиці дисертаційних досліджень, які здійснюються відповідно до спеціальності 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій

дисертації, їх достовірності та новизни

Ознайомлення зі змістом дисертаційного дослідження К.Д. Пономаренка дозволяє стверджувати, що сформульовані у дисертації наукові висновки і рекомендації належним чином відповідають критеріям достовірності та обґрунтованості, що є обов'язковою вимогою донанукових досліджень. Поставлені при написанні дисертаційного дослідження завдання у цілому розкриті під час дослідження.

Сукупність загальнонаукових та спеціальних методів правознавства, зокрема діалектичного, лінгвістичного, аналітико-синтетичного, системно-аналітичного, а також історико-правового та логіко-юридичного, використаних автором при проведенні дослідження, дозволили дисертанту виявити та вирішити комплекс теоретичних та практичних проблем, пов'язаних із розвитком науки цивільного права в сфері належного здійснення права на забудову земельної ділянки і сформулювати відповідні пропозиції щодо вдосконалення цивільного законодавства України в досліджуваній сфері.

Загальний аналіз змісту роботи свідчить про те, що дослідження має системний, цілісний, самостійний характер та відзначається високим науковим рівнем та актуальністю. Серед багатьох робіт за темою реалізації права на забудову, які були представлені у вітчизняній науці в останні роки, дана робота виступає, по суті, першим спеціальним дослідженням, спрямованим на вдосконалення науки цивільного права та норм вітчизняного законодавства щодо належного здійснення права на забудову.

Предметом дослідження є належне здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки. У процесі розкриття обраного предмету у роботі послідовно було розкрито питання визначення змісту понять «збудова» і «право на збудову», на основі чого розмежовано поняття «збудова» та «будівництво», «будівництво» та «реконструкція»; визначення належних підстав та способів набуття права на збудову згідно з цивільним законодавством та з'ясування необхідного обсягу цього права для подальшого його належного здійснення; систематизації умов належного здійснення права збудови земельної ділянки; визначення проблемних моментів вітчизняного законодавства в галузі регулювання здійснення права на збудову та набуття права власності на об'єкти будівництва; визначення перспективних напрямків наукового дослідження реалізації права на збудову тощо. Синхронне порівняння вітчизняних реалій правового регулювання та існуючих прикладів з законодавства зарубіжних країн дало змогу автору визначити проблемні моменти вітчизняного правозастосування та сформулювати власні пропозиції з реформування законодавчого регулювання відповідної сфери

суспільних відносин. Використання в роботі прикладів з доступної практики та висновків фахівців в галузі юридичного супроводу будівництва дало змогу автору максимально широко висвітлити проблематику правового регулювання належного здійснення права на забудову. У ході дослідження було виявлено як сучасні проблеми правового регулювання сфери містобудування, так і перспективи цивільно-правового регулювання підстав і способів належного здійснення права забудови. Докладний аналіз проблем даної сфери та перспектив вдосконалення наукових підходів та законодавства наводиться в четвертому розділі дисертації

Дисертантом обрано вдалу архітектуру роботи, яка дозволила максимально повно розкрити заявлену під час дослідження проблематику. Структурна побудова дисертації цілком відповідає меті і предмету дослідження, й включає вступ, чотири розділи, поділені над єв'ять підрозділів, висновки, список використаних джерел (260 найменувань), додатки. Такий підхід до структурування змісту дослідження виглядає цілком логічним, адже дозволив автору розкрити ті актуальні питання проблематики теми, що були обрані для дослідження.

На підтвердження ґрунтового характеру проведеного дослідження можна навести слушно обраний автором комплексний підхід до вибору науково-методологічних, нормативно-правових джерел, а також емпіричної бази дослідження. На якість отриманих дисертантом результатів вплинуло глибоке опрацювання положень вітчизняної та зарубіжної наукової доктрини, врахування досягнень загальнотеоретичної юриспруденції, науки цивільного права та інших галузевих юридичних наук.

Робота містить наукові положення, які мають важливе науково-теоретичне значення й практичне спрямування. Положення новизни, що виносяться на захист, підкріплені відповідними висновками по ходу дослідження, а також належним чином обґрунтовані.

Ознайомлення з текстом дисертаційної роботи дає підстави зробити висновок, що ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і

рекомендацій, сформульованих у дисертації, ступінь їх достовірності та наукової новизни відповідають вимогам, що ставляться до даного виду робіт.

Повнота викладу положень дисертації в роботах, опублікованих автором

Протягом дослідження автором було опубліковано основні положення, відображені у дисертації. Публікаційним здобутком К.Д. Пономаренка є 10 опублікованих наукових праць, з яких 4 статті у наукових фахових виданнях України, 1 стаття у зарубіжному науковому виданні, 5 тез наукових доповідей. Положення публікацій мають оригінальний, самостійний характер. Посилання на авторські публікації у роботі присутні.

Наукова новизна та достовірність одержаних результатів

Наукова новизна положень дисертації полягає у тому, що робота на сучасному етапі стала першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням належного здійснення права на забудову земельної ділянки. У дисертації К.Д. Пономаренка оброблено, проаналізовано та узагальнено значний масив наукових праць українських та зарубіжних цивілістів. За результатами аналізу джерел автором здійснено власні напрацювання та зроблено на їх основі висновки, які обумовлюють наукову новизну та достовірність одержаних в ході дисертаційного дослідження результатів.

Зокрема, можна погодитися з дисертантом, що доцільним є впорядкування тієї термінології, що використовується в окремих нормативно-правових актах, які регулюють умови належного здійснення права на забудову.

Можна підтримати автора у питанні подолання консервативного підходу виключної пов'язаності предмета забудови з земельною ділянкою та поширення сфери правового регулювання здійснення права забудови з відносин, що виникають під час користування земельною ділянкою для забудови, до відносин, що виникають в процесі користування водними та повітряними об'єктами без прямої прив'язки до реалізації права на землю.

Науковою новизною характеризується також висновок щодо аналогічності правовідносин забудови земельної ділянки з відносинами специфікації. Слушним є звернення уваги на можливість розповсюдження критерію добросовісності для визначення належного здійснення права на забудову. Цікавою виглядає пропозиція використання в межах судової практики законодавчих правил, що застосовуються до переробки рухомих речей, для вирішення спорів щодо добросовісної переробки об'єктів нерухомості.

Заслугує на підтримку положення дисертації щодо необхідності визначення просторових меж здійснення права на забудову. До досягнень автора слід відносити науковий висновок про виділення «прав на повітря» як складової права на забудову земельної ділянки.

В дисертації наводяться аргументи й на удосконалення наукових суджень, теорій, положень. Так, автором визначено перспективні напрями наукових досліджень підстав та способів відчуження та захисту права на повітря; запропоновано виділяти в складі передбаченого законодавством суб'єктивного права на забудову двох рівнозначних правових конструкцій – права на забудову власної земельної ділянки та права на забудову чужої земельної ділянки (суперфіцій); рекомендовано закріпити в вітчизняному законодавстві «права на повітря».

Дисертація характеризується низкою інших наукових положень, що свідчать на користь оригінального характеру отриманих результатів.

Практична і теоретична значимість отриманих результатів дисертаційного дослідження

Викладені в дисертаційному дослідженні К.Д. Пономаренка положення мають як науково-теоретичне, так і практичне значення. Викладені теоретичні положення, висновки, пропозиції і рекомендації можуть бути використані: – *науково-дослідній сфері* – для подальшої розробки теоретичних і практичних проблем належного здійснення права на забудову земельної ділянки; *правотворчій діяльності* – для вдосконалення національного законодавства в частині регламентації належного здійснення права на забудову земельної

ділянки; *правозастосовній діяльності* – для вдосконалення судової практики щодо належного здійснення права на забудову земельної ділянки, підготовки науково-практичних коментарів до ЦК України, ГК України, ЗК України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»; *навчальному процесі* – при викладанні нормативних дисциплін «Цивільне та сімейне право», «Земельне право», «Господарське право», спеціального курсу «Зобов'язальне право», підготовці робочих програм, підручників, навчальних посібників, методичних рекомендацій із зазначених дисциплін. Про можливість застосування положень дисертаційної роботи свідчать акти впровадження результатів дисертаційного дослідження, надані в Додатках до дисертації.

На користь практичної значимості отриманих результатів свідчать також проведений аналіз матеріалів судової практики у справах про визнання права власності на збудовані об'єкти та реєстрації відповідних прав на об'єкти незавершеного будівництва.

Зауваження щодо змісту та форми дисертації

Не заперечуючи актуальність проведеного автором дослідження, наукову новизну, обґрунтованість і достовірність положень роботи, високий теоретичний рівень, а також практичну значущість результатів для вдосконалення національного законодавства у сфері містобудування, разом із тим необхідно зазначити, що окремі положення дисертаційної роботи К.Д. Пономаренка носять дискусійний характер, а деякі висновки потребують додаткової аргументації.

1. Автор, досліджуючи систему підстав виникнення права забудови пропонує включати до останньої самочинне будівництво (с.8 дисертації). Одночасно автор зазначає, що головним юридичним наслідком самочинного будівництва є відмова у визнанні права власності на самочинно зведені споруди, а також можливість (за рішенням суду) знести самочинно збудовані об'єкти силами забудовника або за його рахунок (с.116 дисертації). Вимагає уточнення позиція автора щодо співвідношення наслідків здійснення самочинного будівництва та критеріїв визначення умов настання таких наслідків.

2. Спірним також видається висновок автора, що право суперфіцію (права на забудову чужої земельної ділянки) було закріплене в ЦК УСРР 1922 р. і зберігалось до другої половини 1940-х рр., коли необхідність у цивільно-правовому регулюванні цих відносин остаточно відпала (с. 158 дисертації). Аналіз норм цивільного законодавства 20-х років в УРСР свідчить про обмеженість права забудови в цей період та неможливість ідентифікації його як суперфіцію.
3. В ході дослідження специфіки правового статусу суб'єкта реалізації права на забудову автор вдається до аналізу рівня земельної правосуб'єктності такого суб'єкта (с.83 дисертації) та адміністративно-правового статусу забудовника (с.82 дисертації), вказуючи на кореляцію цих характеристик суб'єкта з рівнем цивільної правосуб'єктності у відносинах здійснення забудови. Вимагає конкретизації позиція автора щодо специфіки цивільної правосуб'єктності право наділеного суб'єкта права на забудову.
4. У висновках (с.159 дисертації) автор стверджує, що забудова є формою реалізації суб'єктивного цивільного права на забудову, тобто вольовою поведінкою суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці. Також у процесі визначення місця забудови в системі відносин автор зазначає, що термін «збудова» характеризує спосіб реалізації права на землю (с.89 дисертації). Тож, вимагає пояснення думка автора щодо диференціації будівництва в контексті цивільно-правового регулювання та його співвідношення з категорією «збудова».
5. В ході дослідження автор неодноразово вдається до порівняння вітчизняного правового режиму здійснення забудови та законодавчих норм зарубіжних країн. Доцільним було б вказати серед методів дослідження порівняльно-правовий метод, а саму роботу збагатити б застосування критичного аналізу досліджуваних положень зарубіжного законодавства на предмет їх можливої адаптації до вітчизняних реалій правового регулювання.
6. Серед проблем вітчизняного законодавства, що регулює відносини здійснення права на забудову, та юридичної практики в цій сфері дисертант виділяє

безпідставне ототожнення права на забудову з суперфіцієм, незважаючи на те, що ці види речових прав співвідносяться як загальне і ціле (с.160 роботи). Однак, автором не концентрується увага на аргументації доцільності врегулювання окремо реалізації права на забудову власної земельної ділянки та виділення його специфіки. Роз'яснення авторської позиції з цього приводу дозволить з'ясувати основи підходу, яким керувався автор при формуванні даного висновку.

Разом із тим, висловлені зауваження мають дискусійний характері не впливають на загальну позитивну оцінку дисертації К.Д. Пономаренка як такі, що не стосуються концептуальних положень дисертації та не зменшують належний рівень дисертаційного дослідження.

Загальний висновок по дисертації

Дисертаційна робота К.Д. Пономаренка на тему «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки» є завершеним самостійним науковим дослідженням, завдяки якому автором отримані науково обґрунтовані результати, спрямовані на вирішення конкретної для науки цивільного права задачі, а саме формування теоретично обґрунтованого підходу до визначення поняття, підстав, умов та способів належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

Одночасно в роботі запропоновано актуальні теоретичні підходи та сформульовано пропозиції щодо удосконалення механізму цивільно-правового регулювання набуття права власності на збудовані об'єкти в результаті належного здійснення права забудови. Викладені в дисертаційній роботі рекомендації щодо удосконалення національного законодавства та правозастосування є теоретично обґрунтованими та аргументованими.

Основні положення наукової новизни дисертації, що виносяться на захист, належним чином знайшли відображення у підготовлених та опублікованих автором дисертації наукових статтях, кількість і якість яких відповідає чинним вимогам щодо відповідних публікацій.

Автором опрацьовано широке коло вітчизняної та зарубіжної фахової літератури за темою дисертації. Існуючі в юридичній літературі теоретичні

положення, що стосуються досліджуваної теми, були належним чином критично проаналізовані дисертантом, в результаті чого були сформовані відповідні пропозиції з удосконалення вітчизняного законодавства та вирішення проблем практики правозастосування.

Враховуючи наведене, можна стверджувати про достатній рівень науковості та обґрунтованості висловлених автором дисертації наукових суджень, положень, висновків і пропозицій. З огляду на викладене, дисертаційна робота К.Д. Пономаренка може бути охарактеризована як завершена наукова праця, а висновкам, зробленим у дисертації, властиві необхідні ознаки новизни.

Підсумовуючи вищезазначене, є всі підстави вважати, що дисертація на тему «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки» за змістом, обсягом, оформленням і науковою новизною відповідає вимогам, які встановлені у Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 р. № 567. Дисертація є завершеною науковою працею, в якій отримані нові науково обґрунтовані результати, що в сукупності вирішують конкретне наукове завдання розвитку науки цивільного права щодо належного здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки, а також формулювання пропозицій про вдосконалення чинного законодавства України щодо здійснення права на забудову земельної ділянки, а її автор — Костянтин Даніілович Пономаренко заслуговує на присудження йому наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Опонент:

доктор юридичних наук, професор,

член-кореспондент НАПрН України

керівник наукового Центру експертних досліджень

Науково-дослідного інституту інтелектуальної

власності НАПрН України

М. К. Галянтич

Людмила Галантич
Директор НДЦІП

10. Доросенко