

В І Д З И В
офіційного опонента Кулинич П.Ф. на дисертацію
Ріпенка Артема Ігоровича "Концептуально-правові засади використання
земель для містобудівних потреб", представлену на здобуття наукового
ступеня доктора юридичних наук. Спеціальність - 12.00.06 – земельне
право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. Одеса:
Національний університет «Одеська юридична академія», 2020. – 462 с.

В Україні протягом останніх 30-ти років здійснюється земельна реформа, яка має переважно аграрний характер, оскільки в її основу покладене реформування системи виробництва та реалізації сільськогосподарської продукції на засадах ринкової економіки. Відповідно основний акцент у земельній реформі був зроблений на реформуванні земельних відносин у сільському господарстві, головним чином на приватизації сільськогосподарських угідь та підвищенні ролі інституту права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення. З цією метою в Україні проведена масштабна приватизація сільськогосподарського земельного фонду країни, закріплений чіткий конституційний статус інституту права приватної власності на землю та створені умови для функціонування права приватної власності та права оренди на земельні ділянки як засіб аграрного виробництва.

Водночас земля використовується в країні не лише як засіб аграрного чи лісгосподарського виробництва, а покликана забезпечувати функціонування і інших сфер життєдіяльності суспільства, зокрема, сферу забезпечення людини комфортним житлом та іншими об'єктами соціального характеру, які розміщуються у населених пунктах. В Україні вже наявне законодавство, яке регулює земельні відносини, що виникають у зв'язку з будівництвом житлових та інших будівель і споруд, призначених для формування повноцінного середовища життєдіяльності людини. Проте до цього часу в нашій державі несформований чіткий та збалансований правовий механізм регулювання використання земель для відповідної забудови. Значною мірою такий стан обумовлений відставанням доктринального освоєння практики правового регулювання використання земель для містобудівних потреб від практики забудови земель. В зв'язку з цим уявляється дуже актуальною обрана дисертантом тема дисертаційного дослідження «Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб».

Дисертаційна робота Ріпенка А.І. виконана відповідно до плану науково-дослідницької роботи кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія еволюції аграрних, земельних та екологічних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку» на 2016-2020 рр. як складової плану науково-дослідної роботи у межах комплексної теми Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016-2020 рр., затвердженої рішенням Вченої ради (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Дане дослідження значною мірою заповнює прогалини в розвитку земельно-правової доктрини взагалі та теорії правового регулювання земельних відносин для потреб забудови земель, узагальнює досягнення вітчизняних і зарубіжних вчених-юристів, які досліджували різні аспекти даної проблеми в теоретичному та прикладному аспектах, та визначає перспективні напрями розвитку як науки земельного права України, так і правового забезпечення використання земель для містобудівних потреб.

Оцінюючи дане дисертаційне дослідження в цілому, маємо відмітити оригінальність методологічного підходу дисертанта до дослідження теми продуманість та теоретичну послідовність його плану, що, безперечно, позитивно відбилася й на отриманих дисертантом наукових результатах. План дисертаційного дослідження складається з вступу, 4-х розділів, які поділяються на 14 підрозділів, висновків, списку використаної літератури, який налічує 810 джерел.

На нашу думку, продуманість плану дисертаційного дослідження сприяло глибині осмислення дисертантом методологічних підходів до проведення дослідження правового регулювання використання земель для містобудівних потреб та продуманість теоретико-понятійного апарату дослідження. Вважаємо, що завдяки цьому А.І.Ріпенку вдалося досить чітко сформулювати предмет дисертаційного дослідження, окреслити найбільш проблемні сфери правового регулювання земельних відносин у сфері їх забудови, а також обґрунтувати цілісне концептуальне бачення системи теоретичних положень щодо подальшого вдосконалення земельного законодавства України у частині забезпечення використання земель для містобудівних потреб.

Перший розділ **"ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ"** присвячений дослідженню методологічних підходів та теоретичних засад формування системи правового забезпечення використання земель для містобудівних потреб.

В підрозділі 1.1. **"Доктринальне та законодавче визначення поняття містобудування"** дисертант, досліджуючи юридичний зміст поняття «містобудування», формулює теоретично важливий висновок про те, що «...немає жодної необхідності включати до закону "всеосяжні" визначення складних та багатозмістовних понять, як-то "містобудування",

“містобудівна діяльність”, “містобудівні потреби” тощо. Натомість, такі поняття варто розкривати при визначенні умов застосування конкретних приписів законодавства. Цей процес призводить навіть до того, що суто лексичне значення слова «містобудування» є значно вужчим за сучасний притаманний йому зміст» (с. 40-41). З таким висновком не можна не погодитися. Адже, як слушно зазначає дисертант, «...правова категорія містобудування знаходиться у постійному трансформаційному процесі, а тому змінюється залежно від конкретного етапу розвитку суспільних відносин, набуваючи нових ознак» (с. 54-55). На думку А.І.Ріпенка, сучасне законодавство про містобудування підтверджує, що «...поняття містобудування «виросло» зі свого первинного значення та при збереженні назви стало охоплювати значно більше коло фактичних відносин» (с. 54). Водночас цей дисбаланс між назвою та змістом породив окремі пропозиції щодо заміни поняття містобудування іншими термінами (наприклад, «сфера містобудування та архітектури» або «територіальне будівництво», які в дисертації всебічно аналізуються та піддаються аргументованій критиці.

В результаті проведеного у даному підрозділі дослідження дисертант обґрунтовує висновок про те, що «поняття містобудування є втіленням правової традиції. Збереження застосування саме цього терміну диктується історично-правовою наступністю, високим ступенем усталеності та широким поширенням у юриспруденції та багатьох інших галузях знань. Вважаємо, що під *містобудуванням (містобудівною діяльністю)* як *правовою категорією* слід розуміти врегульовану правом діяльність органів влади, юридичних та фізичних осіб щодо організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом планування територій, проектування та розміщення об’єктів будівництва, їх реконструкції та капітального ремонту, а також здійснення благоустрою територій. Із поняття містобудування виводиться важливе для практики поняття містобудівних потреб, розуміння яких представлено у широкому та вузькому значеннях» (с. 54-55).

В підрозділі 1.2. “Огляд наукових досліджень правового регулювання використання земель для містобудівних потреб” на основі всебічного аналізу наукових досліджень правового регулювання використання земель для містобудівних потреб дисертант доводить, що «за браком концептуальних розробок щодо означеної проблематики фактична містобудівна діяльність в Україні тривалий час регулюється безсистемно, суперечливо, а у результаті цього – не відповідає економічним, соціальним та екологічним вимогам, сповнена правопорушень та інших серйозних недоліків». Це дає дисертанти для висновку, що «...незважаючи на досить велику кількість відповідних досліджень, проблема не є вирішеною. Так, фактично відсутні наукові праці, спрямовані на дослідження важливої комплексної проблеми: якісного регулювання відносин, що започатковуються плануванням територій для їх наступного використання для містобудівних потреб, та завершуються введенням будівель і споруд в експлуатацію та здійсненням благоустрою (с. 81). Тому, на думку дисертанта, проведення наукових досліджень саме під таким кутом зору дозволить виявити системні

проблеми регулювання цієї діяльності та сформулювати зважені пропозиції щодо удосконалення законодавства у цій сфері» (с. 81). Вважаємо такий науковий підхід продуктивним для пошуку істини у досліджуваній проблематиці, більше того він успішно застосований дисертантом у наступних розділах даного дисертаційного дослідження.

Підрозділ 1.3. “Тенеза законодавчого забезпечення використання земель для містобудівних потреб в Україні” присвячений аналізу становлення та розвитку законодавства України про землекористування для містобудівних потреб. Зокрема, він бере за основу таку періодизацію розвитку законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб у незалежній Україні, яка включає такі основні етапи: 1) перехідний етап (1991 – 1992); 2) початковий етап (1992 – 2000); 3) активний етап (2000 – 2008); 4) будівничо-ліберальний (2008 – 2011); 5) новітній (2011 – до нині). Дисертант доводить, що кожен з виділених етапів мав власні характерні риси та ознаменувався своєрідними законодавчими рішеннями. Актуальний наразі новітній етап розвитку законодавства характеризується продовженням тенденцій лібералізації регулювання земельних відносин у сфері містобудування, що, на думку А.І.Ріпенка, в умовах сьогодення не сприяє досягненню балансу державних, громадських та приватних інтересів (с. 113).

Приділяючи особливу увагу сучасному періоду розвитку законодавства щодо використання земель для містобудівних потреб, дисертант виокремлює такі його риси:

1) *різноманітність прав власності на землю, оскільки чинне законодавство закріплює плюралізм власності на землі, що використовуються для містобудівних потреб;*

2) *прагнення до збалансування приватних, громадських та державних інтересів. Сьогодні Україна активно прямує до демократичної спільноти, де повинні враховуватись передусім інтереси людини.* Водночас в дисертації відмічається, що законодавство багатьох штатів США передбачає можливість значно більш суттєвого лобістського впливу на містобудівну політику з боку забудовників. Але А.І.Ріпенко доводить, що таку модель земельно-містобудівних правовідносин може дозволити собі лише достатньо розвинене суспільство. Водночас дисертант приходить до висновку, що у «...державі в широкому сенсі, включаючи місцеве самоврядування, треба стежити за додержанням усіх встановлених норм і правил щодо проектування та розміщення об’єктів містобудування та врахування, наскільки це можливо і доречно у певній ситуації, громадських та приватних інтересів. Разом з тим А.І. Ріпенко обґрунтовано визнає, що з цього питання універсального «рецепту» немає, не буде в майбутньому та не може бути в принципі. Держава може встановити лише «загальний формат» та найбільш узагальнені критерії вирішення таких конфліктів і протиріч;

3) *дерегуляція містобудівної (будівельної) діяльності з втратою державою впливу на приватних забудовників.* За спостереженнями дисертанта, містобудівне законодавство прийняло курс на поступову дерегуляцію містобудівної (будівельної) діяльності. На практиці це

виливається у те, що інспекції ДАБК, за певних умов, «вводять в експлуатацію» майже все підряд. Тому забудовники вклинюють дивні будівлі-велетні в історичну забудову поселень, не кажучи вже про кольорові та інші рішення фасадів окремих об'єктів та ансамблів. В зв'язку з цим в дисертації формулюється висновок про те, що дерегуляція містобудівної галузі не має призводити до її примітивізації. На думку А.І.Ріпенка, «суттєвим змінам законодавчого регулювання мають передувати ґрунтовний теоретичний аналіз, прогнозування ймовірних якісних перетворень. Законодавче забезпечення має бути модифіковано так, щоб зростала його ефективність, для цього воно повинно відчувати справжні потреби та очікування суспільства, тонкощі існуючих суспільних відносин». Адже суспільство очікує не лише якогось «спрощення» для зведення окремої будівлі, а розумної та керованої містобудівної політики взагалі, принаймні на рівні адміністративно-територіальної одиниці. Натомість замість очікуваного спрощення, ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо сприяння будівництву» запровадив практику суцільного розроблення містобудівних обґрунтувань, якими «легалізувалась» вибіркова і несистемна забудова земельних площ без ув'язки до параметрів оточуючих ансамблів, об'єктів благоустрою, культурної спадщини, природоохоронного призначення. Така практика дозволяла «підганяти» планувальну та проектну документацію під заздалегідь визначений інвестиційний намір.

В дисертації також відмічається, що «...з прийняттям ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» не було вирішене питання наділення органів місцевого самоврядування всім спектром повноважень у галузі містобудування. Тенденція щодо закріплення «містобудівельних функцій» у повному обсязі за територіальними громадами дотепер не знайшла послідовного та остаточного втілення в законодавстві». На думку дисертанта, зазначені питання мають вирішуватись системно із запровадженням політики бюджетної децентралізації, принципу повсюдності місцевого самоврядування, зміцнення матеріальної основи місцевого самоврядування.

4) *«фаховий» статус містобудівної документації.* Дисертант доводить, що вітчизняне законодавство не надає містобудівній документації статусу «місцевого закону», як у багатьох країнах Європи і світу. На практиці це скоріше документація «для фахівців», значна частина якої має описовий характер, фіксує існуюче використання територій тощо. Тому дисертант підкреслює, що її використання для безпосереднього регулювання як певного нормативно-правового акта є ускладненим (с. 112-113).

В підрозділі 1.4. “Становлення містобудівного права України: концептуальні проблеми та перспективи” дисертант досліджує контрверсійну наукову проблему, пов'язану з можливим становленням містобудівного права в правовій системі України. На підставі глибокого і всебічного аналізу наукових праць вітчизняних і зарубіжних авторів дисертант приходить до висновку, що «...в українській правовій реальності відбуваються процеси становлення комплексної галузі права – містобудівного права, до предмету якого входить цілісний комплекс суспільних відносин, що

виникає під час формування матеріально-просторового середовища для населення та складається із відносин щодо планування та забудови територій, здійснення благоустрою, землекористування, охорони навколишнього природного середовища, архітектурної діяльності тощо» (с. 128).

Характеризуючи можливий зміст містобудівного права, А.І.Ріпенко відмічає, що «...земельно-правові норми, що регламентують питання надання та використання земельних ділянок для містобудівних потреб, управління землями у сфері містобудування тощо, можуть мати «подвійну прописку»: у межах земельного права та містобудівного права, якщо усталиться підхід про доречність виділення в українській системі права даної галузі. Адже предмети земельно-правового та містобудівельно-правового регулювання важко чітко розмежувати, тому складно розмежувати відповідні суспільні відносини» (с.132). Більше того, дисертант змушений констатувати, що «...значна частина відносин, що за своєю суттю є містобудівними, є водночас земельними та підпадають у сферу правового регулювання земельного права» (с. 133).

Підводячи підсумки проведеного у даному підрозділі дослідження, А.І Ріпенко відзначає, що на основі сформованого масиву містобудівного законодавства постала потреба в концептуальному вирішенні проблем формування містобудівного права як нової комплексної галузі у складі системи права України. Оскільки розвиток у цій сфері відбувається саме опираючись на законодавство, наступний крок в еволюції концептуальних засад містобудівного права, скоріш за все, буде зроблено тоді, коли містобудівне законодавство буде якісно перетворене у результаті систематизаційних змін. Наразі необхідність у кодифікації містобудівного законодавства обумовлюється доктринальними, регулятивними та правозастосовними потребами, однак стримується, перш за все, відсутністю концептуального бачення за ключовими питаннями (окреслення кола відносин, що регулюватимуться майбутнім кодексом; а також межі кодифікаційного охоплення нормативного матеріалу)» (с. 139). При цьому дисертант відмічає, що «...містобудівні відносини – це система різнорідних суспільних відносин, **об'єднаних однією метою – формування сприятливого матеріально-просторового середовища для населення.** Кожна складова містобудівних відносин має власну специфіку, що відображається на правовому регулюванні. Гіперболізація ролі певної складової спричиняє перекіс усієї системи, оскільки предмет містобудівного права складає не механічна сукупність різнорідних відносин, а якісно нове утворення на їх основі» (с. 139). Нарешті допускаючи можливість становлення містобудівного права як комплексної галузі вітчизняної правової системи, А.І.Ріпенко доводить, що використання земель для містобудівних потреб регулюється нормами земельного та містобудівного права (с. 139). На наш погляд, зазначені теоретичні висновки дисертанта є важливим внеском у доктрину містобудівного права як комплексної галузі права, що перебуває на дуже ранній стадії формування.

В РОЗДІЛІ 2 “ЮРИДИЧНЕ ЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ ЯК ПРОСТОРОВОЇ ОСНОВИ МІСТОБУДУВАННЯ” дисертант плідно застосовує сформульовані ним у розділі 1 методологічні та теоретичні положення щодо суті та тенденцій розвитку правового регулювання забудови земель.

Зокрема, в підрозділі 2.1. **“Правовий режим земель України як просторової основи містобудування”** дисертант, виділяючи дві групи факторів формування інтегрованого правового режиму земель, що використовуються для містобудівних потреб, - загально-правові (об’єкт земельних правовідносин; категоріальна приналежність землі; адміністративно-правове розташування) та похідні від них спеціально-правові (планування використання територій, зонування, обмеження прав на землю), особливу увагу приділяє дослідженню впливу загально-правових факторів на інтегрований правовий режим земель для містобудівних потреб (с. 141).

На думку дисертанта, одним із проблемних питань впливу загально-правових факторів на інтегрований правовий режим земель для містобудівних потреб є те, що «...існуюча в чинному земельному законодавстві модель «категоризації земель» не забезпечує сучасних потреб суспільства у раціональному та ефективному використанні земель, зокрема для містобудівних потреб» (с. 152). Зокрема, А.І.Ріпенко серед основних її недоліків виділяє: 1) нечіткість критеріїв розподілу земель на категорії через відсутність у законодавстві чітких об’єктивних критеріїв віднесення земель до певної категорії; 2) виключний характер категоріальності, оскільки законодавство не передбачає можливості перебування земельної ділянки одночасно у складі декількох категорій; 3) недиференційованість, оскільки розподіл земель за категоріями не передбачає об’єктивних відмінностей між урбанізованими територіями та сільськими територіями; землями, розташованими у межах населених пунктів, на прилеглих територіях та поза їхніми межами (с. 152-153).

У дисертації також доводиться, що правовий режим земель, які використовуються для містобудівних потреб, являє окремий різновид – інтегрований правовий режим, що базується на ідеї (принципі) «повсюдності містобудування». Проте дисертант застерігає, що цей принцип не означає “ліцензію на забудову”, оскільки завдяки плануванню територій принцип “повсюдності містобудування” дозволить, на думку дисертанта, врахувати особливості використання та охорони таких земель (с. 176). Вважаємо, що такі ідеї дисертанта дають можливість по-новому оцінити суть та ефективність правового регулювання забудови земель в Україні, хоча, на наш погляд, не можуть служити «істиною в останній інстанції» в досліджуваній проблематиці.

У підрозділі 2.2. **“Законодавчі проблеми формування земельних ділянок для містобудівних потреб”**, який, на нашу думку, є надзвичайно цікавим з точки зору наукової новизни та одночасно дуже контроверсійним, дисертант, опираючись на теоретико-практичний аналіз практики ведення містобудівного кадастру, формулює висновок, що немає жодної потреби у

функціонуванні в Україні окремого містобудівного кадастру. Адже база даних земельного кадастру може містити, за потреби, додаткові відомості та інформаційні шари (с. 183). З таким висновком не можна не погодитися.

Водночас дисертант відмічає і обмеженість сучасної земельно-кадастрової системи, яка не в змозі відповідати потребам сучасного та перспективного містобудування. На думку дисертанта, ми живемо у тривимірному світі, а при «сплощенні» землі нібито не можна уникнути викривлень. Тому в дисертації доводиться, що максимальну адекватність відображення територій можна забезпечити обліком земельних ділянок за допомогою сучасних ГІС-систем на тривимірних моделях (с. 188).

Обґрунтовуючи доцільність вирішення існуючих проблем у сфері формування земельних ділянок для їх використання у містобудуванні на основі лібералізації та інтеграції, дисертант доводить, що лібералізація має лягти в основу законодавчої моделі формування земельних ділянок, у результаті чого реєстрація земельних ділянок за загальним правилом має стати добровільною. Крім того, дисертант виділяє перспективний вектор удосконалення законодавства у цій сфері, який полягає у запровадженні тривимірної кадастрової реєстрації, що має поступово реалізовуватися шляхом передбачення технічних та правових умов реєстрації окремих об'єктів у 3D-форматі за бажанням заінтересованих осіб або у передбачених законом випадках (с. 196).

Інтеграція має стати напрямом подальшого розвитку трьох кадастрово-реєстраційних систем: земельного кадастру, містобудівного кадастру та системи реєстрації прав на нерухоме майно, хоча дисертант висловлює й сумнів щодо можливості реалізації інтегрованого підходу до ведення кадастру (с. 196-198).

В цілому запропонована в дисертації наукова трактовка вдосконалення законодавства щодо формування земельних ділянок для містобудівних потреб на основі три-вимірного підходу є значним внеском дисертанта у розвиток сучасної доктрини земельного права України.

У підрозділі 2.3. **“Правове забезпечення просторового планування та зонування як передумови використання земель для містобудівних потреб”** дисертант, проаналізувавши численні точки зору вчених щодо просторового планування та зонування земель, виокремив кілька основних підходів, зокрема: 1) *скептичний підхід*, прибічники якого переконані у тому, що категорізацію земель неможливо адекватно замінити зонінгом; 2) *гібридний підхід*, представники якого пропонують використовувати правовий інститут зонування земель поряд із збереженням поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням. Фактично, цей підхід нині реалізовано у чинному земельному законодавстві. Тобто пропонується використовувати категорізацію та зонування для різних потреб, що унеможлиблює їх конфлікт та суперечності; 3) *поміркований підхід*, у межах якого учені пропонують поступово розширювати застосування юридичного інструментарію зонування земель з метою витіснення еволюційним шляхом категорізації в майбутньому; 4) *реформаційний підхід*, прибічники якого вважають, що

зонування здатне повноцінно замінити існуючу диференціацію земель на категорії, і ця ідея потребує якнайшвидшого законодавчого втілення. Одним з основних аргументів дисертанта є те, що категоризація є застарілим правовим підходом, що сприяє корупції у земельних відносинах. Крім того учені наголошують на тому, що зонування оперує значно більшою кількістю видів дозволеного використання порівняно із дев'ятьма категоріями земель, що суттєво збільшує варіативність планування. Отже, дисертант відстоює доцільність «реформаційного» підходу (с. 217-220).

У підрозділі 2.4. «Правові особливості забудови земельних ділянок як об'єктів нерухомості» дисертант слушно зазначає, що посилення значення планувальної документації, та перспективи повноцінного впровадження концепції просторового планування до вітчизняного містобудівного та земельного законодавства, актуалізують питання щодо допустимих меж впливу містобудівної планувальної документації на здійснення права власності на земельну ділянку (с. 256). В зв'язку з цим він ставить важливе теоретичне та практичне питання про те, (1) наскільки далеко можна зайти, звужуючи рамки права власності на землю шляхом встановлення планувальних обмежень, та (2) за яких умов у власника земельної ділянки виникає право на відшкодування збитків, спричинених таким обмеженням.

Далі в дисертації зазначається, що відповідь на ці питання «...не є однозначною та може надаватися з різних методологічних позицій», а саме:

1) *планування як втілення публічного інтересу законно обмежує право власності на земельну ділянку.* Взагалі, планувальні обмеження по суті не є взагалі обмеженнями, а можуть бути визнані свого роду “рамками” права власності. Тобто планувальне обмеження «за визначенням» не може порушувати права власності, оскільки за рамками обмежень права просто не існує. За такого підходу слідує, що за умови дотримання встановленої законом процедури планувальні обмеження права власності можуть заходити як завгодно далеко. А питання про відшкодування заподіяних збитків взагалі не виникає (с. 257);

2) *право власності є абсолютним та захищеним від впливу планувальної документації.* Якщо положення про непорушність права власності (ч. 4 ст. 41 КУ) розглядати абсолютно, за таких умов сумнівною є можливість прийняття будь-якої планувальної документації, яка «за визначенням» має містити обмеження права власності (с. 257 -258);

3) *право власності підкорене планувальній документації, однак забезпечене достатніми гарантіями.* Зокрема, такі права не можуть обмежуватися в інтересах інших осіб, соціуму загалом. При цьому ступінь обмеження планувальною документацією права власності на земельну ділянку може бути таким, що обмеження складатимуть «фактичну експропріацію», хоча і не будуть пов'язані із формальним позбавленням титулу. В результаті дисертант доводить, що планувальні обмеження (обмеження внаслідок проведення просторового планування) можуть обмежувати право власності, причому істотно, сягаючи ступеня «фактичної

експропріації» (с. 258).

Водночас дисертант, зазначаючи, що розуміння ступеня впливу планувальної документації наближує до сприйняття земельної ділянки – об'єкта нерухомості - як певної частини простору, формулює положення, яке потребує додаткової аргументації. Зокрема, він зазначає, що у межах цього простору знаходяться об'єкти, правовий режим яких іноді “конфліктує” із правовим режимом земельної ділянки. Наприклад, земельна ділянка і розташований на ній водний об'єкт не мають функціонувати за принципово різними законами. Більше того, дисертант наголошує, що «...сама собою «модель», за якою на «рівноцінних» власницьких правах, але різними особам належать земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти, ліси, тобто об'єкти, кожен з яких можна назвати «зрізом» єдиного природного утворення, не може не призводити до конфліктів їхніх інтересів» (с. 259).

Таким чином, у даному підрозділі дисертаційного дослідження сформульовані ряд нових теоретичних наукових положень, а саме:

1) незалежно від обраного науково-методологічного підходу до розуміння забудови (цивілістичного – як реалізацію суб'єктивного права; еколого-природоресурсного – як природокористування; містобудівного – як складова містобудівної діяльності), вона у будь-якому своєму виразі – як процес чи як результат – цілком залежить від правового режиму земельної ділянки;

2) земельну ділянку як об'єкту прав пропонується визначати як правову абстракцію, що позначає частину простору, індивідуалізовану у той чи інший прийнятний для суспільства на відповідному етапі його розвитку спосіб, а також те, що знаходиться в межах цього простору та не вилучено з нього згідно з окремими приписами закону. Таке розуміння земельної ділянки є втіленням монооб'єктної концепції нерухомості та власницького підходу до правової ідентифікації простору над та під поверхнею земельної ділянки. Крім того, це визначення цілком узгоджується із концепцією просторового планування використання територій;

3) введення у законодавство концепції просторового планування має безпосередній вплив на здійснення прав землевласників та землекористувачів, оскільки обмеження права на земельну ділянку планувальною містобудівною документацією може бути настільки значним, що означатиме «фактичну експропріацію» (с. 260). Вважаємо, що такі теоретичні висновки збагачують методологічний апарат сучасної науки земельного права України та підвищують його евристичний потенціал.

РОЗДІЛ 3. "ПУБЛІЧНО-ПРАВОВІ ТА ПРИВАТНОПРАВОВІ АСПЕКТИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ" присвячений дослідженню комплексу правових проблем щодо розмежування та взаємодії публічно-правових та приватноправових норм використання земель для містобудівних потреб.

В підрозділі 3.1. "Загальна характеристика публічно-правового та приватноправового регулювання використання земель для містобудівних потреб" дисертант, аналізуючи доктринальні підходи щодо

традиційного поділу системи права на приватне і публічне, приходять до висновку про те, що ідея суворого дуалізму права вже просто не відповідає вимогам часу та реаліям правового життя, а об'єктивна та масова поява комплексних правових утворень, до яких в дисертації відноситься і містобудівне право, не може бути втиснута в «прокрустове ложе» дуалістичного бачення права. Тому, на думку А.І.Ріпенка, яка уявляється цілком обґрунтованою, все більшої актуальності набирає потреба у виявленні оптимального співвідношення приватно- та публічно-правових засад у регулюванні тих чи інших відносин. Зокрема, він вважає, що таке співвідношення може визначатися на підставі двох основних критеріїв: 1) ступінь гармонізації інтересів сторін; та 2) раціональне співвідношення публічно-правових та приватноправових методів регулювання певного кола відносин (с. 265-266).

Водночас в дисертації доводиться, що питання співвідношення публічного та приватного як концептуальних начал не є консервативним пережитком та не втрачає своєї актуальності – просто ця проблематика отримує інші ракурси та інші прояви. Досліджуючи їх, дисертант доходить висновку, що «...в якості головної концептуальної ідеї, що має лягти в основу правового регулювання відносин використання земель для містобудівних потреб, гармонізацію (узгодження) інтересів усіх зацікавлених сторін» (с. 270).

Досліджуючи проблему гармонізації інтересів у сфері містобудування, дисертант відмічає, що під час здійснення містобудування основною рушійною силою виступають приватні та муніципальні інтереси. Приватні особи можуть мати абсолютно різні інтереси у містобудівній сфері – від майнових до екологічних. Муніципальні інтереси полягають у досягненні потреб територіальної громади як такої (містобудівні муніципальні інтереси можуть полягати у зростанні території населеного пункту, в оптимізованому плануванні стратегічного розвитку цього населеного пункту, у поживленні інвестиційних відносин у будівництві тощо) (с.271).

Проте наявні різні за змістом інтереси у даній сфері можна зблизити. Дисертант доводить, що прірву між приватними та муніципальними інтересами покликані ліквідувати громадські інтереси, виразниками яких стає активна громадськість (с. 271).

Таким чином, у дисертації обґрунтовується доктринальне положення, що гармонізацію інтересів усіх зацікавлених сторін у процесі містобудування можна визначити як: 1) принцип правового регулювання, який спрямований на закріплення у праві системи положень та механізмів, покликаних забезпечувати взаємоузгодження інтересів різних зацікавлених сторін під час містобудівної діяльності та використання земель для цих потреб; 2) результат правового регулювання – такий стан суспільних містобудівних відносин, за якого інтереси зацікавлених сторін максимально враховані, взаємоузгоджені та за можливості задоволені; 3) критерій співвідношення публічно-правових та приватноправових засад у регулюванні відносин використання земель для містобудівних потреб (с. 277).

В цілому у підрозділі обґрунтовується теоретичне положення про те, що містобудування вимагає своєрідного поєднання публічно-правового та приватноправового методів регулювання з огляду на те, що використання земель під час містобудівної діяльності зачіпає інтереси значної кількості суб'єктів. Для правового регулювання використання земель для містобудівних потреб характерним є порівняно знижені еколого-правові вимоги щодо охорони таких земель (наприклад, відносно земель сільськогосподарського призначення таких імперативних приписів та вимог значно більше), однак від цього публічно-правового начала менше не стає. Натомість правовий режим земель, що використовуються для містобудівних потреб, перебуває під значним впливом інших публічно-правових факторів: планувальні обмеження, дозволені види користування у межах зон, обмеження щодо права забудови такої земельної ділянки тощо. У зв'язку з цим дисертант вважає, що певний стабільний перекид у бік публічно-правових засад регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб – це цілком оптимальний стан такого регулювання, який здатен забезпечувати гармонізацію інтересів усіх зацікавлених сторін: приватних осіб, громадськості, територіальної громади та органів місцевого самоврядування як виразників її інтересів, держави (с. 280-281).

Ми вважаємо, що вищевикладені теоретичні положення дисертанта помітно збагачують сучасну доктрину земельного права і можуть служити теоретичною базою для вдосконалення відповідного законодавства України.

Предметом наукового аналізу в підрозділі 3.2. **"Адміністративний договір як джерело правового регулювання відносин з використання земельних ділянок для містобудівних потреб"** є дослідження місця та ролі адміністративного договору у правовому регулюванні землекористування у містобудівній сфері. В дисертації констатується, що незважаючи на значну увагу наукової спільноти до проблематики адміністративного договору, визначення та ознаки адміністративного договору досі залишаються неусталеними у вітчизняних доктрині, законодавстві та практиці. При цьому дисертант зазначає, що практика укладання адміністративних договорів формується без опори на чіткі концептуальні та законодавчі засади. Однак, незважаючи на відсутність наразі єдиної узгодженої концепції адміністративного договору у вітчизняній системі права, потреба у такому альтернативному способі управління лише зростає (с. 282).

Оцінюючи можливості застосування адміністративного договору в аспекті концепту гармонізації приватних і муніципальних інтересів у сфері містобудування, дисертант доводить, що у випадку укладення адміністративного договору між суб'єктами владних повноважень мають задовольнятися публічні інтереси, а у випадку укладення такого договору між суб'єктом владних повноважень та приватною особою – на перший план виходить саме узгодження інтересів усіх сторін угоди (с. 285). Тому для потреб дисертаційного дослідження дисертант пропонує розуміти адміністративний договір як угоду між сторонами, принаймні одна з яких є суб'єктом владних повноважень, яка може мати нормативний або

індивідуальний характер, спрямована на взаємоузгоджене регулювання відносин у сфері використання земель для містобудівних потреб (с. 287). Саме це дає підставу дисертанту стверджувати про доцільність застосування та поступового розширення адміністративно-договірного регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб (с. 306).

Цілком очевидно, що в дисертації пропонується нове бачення можливостей та перспектив застосування адміністративного договору як регулятора відносин використання земель для містобудівних потреб.

В підрозділі 3.3. "Особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах" дисертант, проаналізувавши використання земель для містобудівних потреб через призму різних правових титулів, відмічає значний кількісний та якісний законодавчий перекид у бік речово-правових титулів використання земельних ділянок. У сфері містобудування це, на його думку, призводить, зокрема, до того, що частина відносин жодним чином не оформлюються, тобто залишається поза правовим полем, а частина – навмисно модифікується з метою уникнення необхідності встановлювати речові чи уречевлені зобов'язальні права на земельні ділянки.

Дисертант також відмічає, що за чинним законодавством суперфіцій являє собою речове право, послаблене значною зобов'язальною складовою, а право оренди – зобов'язальне право, ускладнене та посилене речово-правовою складовою. Відповідно суперфіцій – специфічний земельно-правовий титул у сфері містобудування – залишається незатребуваним в силу того, що не забезпечує необхідної надійності та гарантування прав сторін. З іншого боку, на оренду лягає основний тягар договірної регуляції земельних відносин у сфері містобудування. Нарешті дисертант формулює висновок про те, що у деяких випадках право оренди найбільш вдало відповідає фактичним відносинам, а у деяких – воно штучно поширюється на відносини, що мають іншу юридичну природу (наприклад, будівництво капітальних споруд на чужій земельній ділянці), що безумовно знижує якість договірної регуляції та послаблює гарантованість дотримання прав та інтересів сторін.

Що стосується права володіння землею, то, на думку дисертанта, наразі воно існує у двох площинах: а) законодавчій – як речове право, яке не використовується на практиці; б) фактичній – як стан безтитульного володіння земельною ділянкою, що є поширеним явищем в Україні. Тому дисертант вважає, що у містобудівних відносинах така ситуація створює сприятливі умови для різного роду порушень законодавства, перш за все – самочинного будівництва.

Нещодавно введене у законодавство України право довірчої власності на землю дає можливість здійснювати будівництво на земельній ділянці, що надана у таку власність, однак не передбачає можливості надавати право забудови третім особам. Крім того, дисертант відмічає, що специфіка права довірчої власності у відносинах використання земель для містобудівних потреб вимагає поширення правового режиму довірчої власності на усе

майно, збудоване на земельній ділянці, що передана у довірчу власність (с. 324-325). Така новела має багато юридичних дефектів, зокрема у частині ігнорування окремих доктринальних основ (сумнівне рішення щодо віднесення права довірчої власності одночасно до зобов'язального права та права власності; виокремлення довірчої власності як «різновиду власності», що суперечить концептуальним засадам вітчизняного цивільного права, тощо) (с. 323).

Набуття права постійного землекористування надає можливість отримати земельну ділянку для забудови чи інших містобудівних потреб безоплатно, не застосовуючи загального принципу щодо конкурентного продажу прав користування землями державної та комунальної власності, а також отримати право власності на збудовані на цій ділянці об'єкти. У сучасних умовах такий шлях законодавчого регулювання земельних відносин суперечить принципу гармонізації інтересів зацікавлених сторін, і тому дисертант обґрунтовує пропозицію про доцільність виключення інституту права постійного землекористування із земельного законодавства України (с. 318).

В цілому сформульовані у даному підрозділі теоретичні положення та пропозиції дисертанта є обґрунтованими та становлять інтерес як концептуальна база для подальших наукових розвідок з питань вдосконалення титульного володіння землею в Україні.

У РОЗДІЛІ 4. НАУКОВО-ПРАКТИЧНІ ПРОБЛЕМИ ВИРІШЕННЯ (ВРЕГУЛЮВАННЯ) СПОРІВ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ дається теоретико-правова та прикладна характеристика вирішення спорів щодо використання земель для містобудівних потреб.

У підрозділі **4.1 «Теоретико-правовий аналіз та класифікація спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб»** дисертант на основі аналізу доктринальних напрацювань щодо визначення земельних спорів пропонує розуміти *земельні спори у містобудуванні* як різновид земельних спорів, що виникають з приводу порушення прав та законних інтересів учасників земельних відносин або невиконання ними своїх обов'язків щодо використання земель для містобудівних потреб (с. 332). У підрозділі також пропонується класифікація земельних спорів у містобудуванні на: 1) земельні спори у сфері планування територій (земельно-планувальні спори); 2) земельні спори у сфері забудови земель (земельно-забудовні спори); 3) земельні спори у сфері благоустрою територій (с. 333-334).

На наш погляд, така класифікація земельних спорів у сфері містобудування становить безперечних теоретичний та практичний інтерес.

У підрозділі **4.2 «Проблемні процесуально-процедурні аспекти вирішення спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб»** залежно від того, ким вирішується земельний спір, дисертант виокремлює судовий, адміністративний, муніципальний, альтернативний порядок вирішення спорів та детально аналізує їх

ефективність (с. 335). Аналізуючи судову практику щодо вирішення земельних спорів та доктринальні напрацювання, дисертант підтримує висловлену у літературі думку щодо недоцільності утворення спеціалізованого земельного судочинства (с. 340).

Дисертант доводить, що специфіка земельних спорів у містобудуванні найкраще проявляється у тих категоріях справ, що найчастіше розглядаються в порядку адміністративного судочинства. Серед них він виділяє і детально аналізує такі:

а) оскарження рішень органів місцевого самоврядування з питань вирішення земельних спорів щодо використання земельних ділянок для містобудівних потреб (с. 342);

б) оскарження рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо надання дозволу на складання (затвердження) проектів землеустрою для містобудівних потреб, а також дозволу на розробку відповідної технічної документації із землеустрою (с. 344);

в) оскарження рішень про затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій, їх оновлення та внесення змін до них. г) оскарження рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади щодо затвердження документації із землеустрою та надання (передачі) земельної ділянки для містобудівних потреб та відмови у затвердженні такої документації (с. 347); г) спори, що виникають у зв'язку із нездійсненням забудови земельної ділянки протягом трьох років поспіль, тобто її невикористанням (с. 349); д) спори щодо можливості передачі (надання) земельної ділянки, на якій розташована нерухомість, без проведення земельних торгів (с. 350).

Дисертант також виділяє наявність значних вад судового порядку вирішення земельних спорів. Вони, на його думку, є вираженням системних недоліків здійснення судочинства та здебільшого проявляються у затягуванні вирішення спорів; досягненні лише формального правосуддя, що не вирішує спір на рівні міжособистісних відносин, і це провокує рецидивні правопорушення (особливо у мезових спорах, добросусідських тощо). Дисертант також доводить, що судова система не виправдано перевантажена земельними спорами, і значна частина з них може і повинна розглядатися і вирішуватися у позасудовому порядку (с. 352). В зв'язку з цим у дисертації обґрунтовується висновок щодо доцільності розвитку інституту альтернативного врегулювання земельних спорів, зокрема тих, що пов'язані із використанням земельних ділянок для містобудівних потреб (с. 355).

Вважаємо, що висловлені і обґрунтовані дисертантом ідеї щодо вдосконалення правових засад вирішення земельних спорів у сфері містобудування варто всебічно підтримати як цілком слушні та актуальні.

Підрозділ 4.3 «Земельна та будівельна судова експертиза в контексті вирішення спорів щодо використання земель для містобудівних потреб» присвячений дослідженню вдосконалення застосування інституту судової та наукової (науково-технічної) експертизи як важливого засобу прискорення

вирішення та правильного розв'язання земельних спорів у даній сфері суспільних відносин.

Разом з тим деякі з положень даного дисертаційного дослідження уявляються дискусійними та викликають певні зауваження.

По-перше, потребує уточнення позиція дисертанта щодо доцільного порядку встановлення меж міст та інших населених пунктів в умовах проведення реформи щодо децентралізації влади та створення об'єднаних територіальних громад (ОТГ). Так, на стор. 156-157 дисертації дисертант стверджує, що чинне вітчизняне законодавство побудоване таким чином, що вирішення питань встановлення та зміни меж населених пунктів тягне за собою багато наслідків фіскального, майнового та іншого характеру. Проте процедура надання та оформлення погоджень ліній проходження таких меж законодавством не визначена, що дозволяє «...маніпулювати повноваженнями» при погодженні суміжниками проектів встановлення та зміни меж населених пунктів, вимагати певних компенсацій, отримання яких прямо не передбачається законодавчими актами, тощо». В зв'язку з цим дисертант пропонує вирішувати питання встановлення та зміни меж населених пунктів в договірному порядку (с. 157). Однак, з такої пропозиції незрозуміло, хто і з ким буде укладати договори про встановлення та зміну таких меж, якщо в умовах створення ОТГ всі землі в межах населених пунктів та землі за їх межами перебуватимуть у віданні одного органу влади – ради відповідної ОТГ.

Крім того, спірним уявляється і твердження дисертанта на стор. 158 дисертації про те, що «...зміна меж населеного пункту майже завжди є зміною меж відповідної громади, що призводить до зміни чисельності, складу, структури громади тощо» (с. 158). Однак, таке твердження є вірним щодо меж територіальних громад необ'єднаних, тобто, територіальних громад сіл, селищ та міст, земельні території яких обмежені територіями відповідних населених пунктів. Водночас з проведенням об'єднання територіальних громад сіл, селищ та міст у сільські, селищні та міські територіальні громади території останніх виходять за межі населених пунктів. Очевидно, зазначені твердження дисертанта потребують певного уточнення.

По-друге, важко погодитися з твердженням дисертанта на стор. 178-179 дисертації щодо доцільності скасування державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Так, дисертант стверджує, що *«недоліки законодавчого забезпечення призводять до того, що активна участь держави у земельно-реєстраційних відносинах призводить до бюрократизації та затягування технічних процедур, а суворість нормативних вимог тягне за собою не гарантування прав осіб, а їх порушення внаслідок формальних причин. У зв'язку з цим, на наш погляд, більш прийнятною альтернативою сьогодні може бути відмова від вимог щодо обов'язкової державної реєстрації земельних ділянок у тому вигляді, як вона передбачена ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та ст. 79-1 ЗК України. Відмова від передбаченої нині державної реєстрації земельних ділянок є справді доречною. Залишивши можливість такої реєстрації на*

розсуд заявника (будь-якої зі сторін правочину щодо ділянки), заміну такої важливої публічної послуги можна віднайти у страхуванні (страхуванні титулів), якщо є сумнів, що з межами земельної ділянки чи правами на неї може виявитись «щось не так». Застосування моделі добровільної реєстрації земельної ділянки на розсуд правоволодільця чи сторін правочину має досить привабливі аспекти. Такий підхід спрямований на відносне послаблення публічно-правового регулювання процедури та наслідків формування земельних ділянок. Його застосування дозволить активізувати ринок земельної та іншої нерухомості, більш ефективно використовувати земельні ділянки у містобудуванні» (с.179).

На наш погляд, дана позиція дисертанта уявляється дуже спірною. По-перше, дисертант обґрунтовує її недоліками законодавчого забезпечення відповідних земельних відносин. Проте такі недоліки спостерігаються і в інших секторах та сферах законодавчого забезпечення, що не може бути безумовною підставою для «хірургічного видалення» такого законодавства. По-друге, скасування обов'язкової державної реєстрації земельних ділянок створить сприятливі умови для земельного рейдерства та багатьох інших земельних правопорушень. По-третє, скасування обов'язкової державної реєстрації земельних ділянок унеможливить реалізацію Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», прийняття якого символізує настання нового – цифрового - періоду у правовому регулюванні земельних відносин.

По-третє, на стор. 143 та деяких інших сторінках дисертації дисертант, дисертант, обґрунтовуючи сформульовану ним ідею про те, що вся без виключення територія країни є просторовою основою для містобудування та обстоюючи принцип повсюдності містобудування, висловлює думку щодо доцільності скасування «поділу земель України на категорії». На наш погляд, дана думка базується на не зовсім вірному тлумаченні відповідного земельного законодавства України. Адже воно не передбачає поділу земель країни на категорії земель, хоча відповідна термінологія і вживається у ст.ст. 19-20 Земельного кодексу України. Проте аналіз цих та інших статей цього Кодексу свідчить, що в ньому передбачений не поділ земель на окремі категорії земель як частини земельного фонду країни, а поділ загального правового режиму земель України на окремі категорії правових режимів земель: правовий режим земель сільськогосподарського призначення, правовий режим земель водного фонду тощо. По суті, дана пропозиція дисертанта спрямована на руйнування основних засад земельного права як галузі правової системи України: адже воно базується на локалізації та спеціалізації правового регулювання земельних відносин, об'єктами яких виступають різні за якістю та суспільним призначенням землі. В якості аргумента на користь даної пропозиції дисертант називає необхідність відходу від досить жорсткої системи встановлення цільового призначення для кожної земельної ділянки та заміни цієї системи зонінгом. Ми також вважаємо, що зонінг є кращим способом забезпечення цільового використання земель, ніж присвоєння цільового призначення кожній ділянці.

Але вважаємо, що скасування поділу правового режиму земель України на окремі категорії їх правових режимів унеможливить або ж істотно знизить потенціал зонування території як способу забезпечення їх цільового використання. Адже визначення правового режиму земельних ділянок на основі тільки планувальної документації, як пропонує дисертант, за відсутності правових норм, які визначають особливості охорони і використання різних земель, призведе, на нашу думку, до хаотичності забудови, коли забудова ділянок здійснюватиметься за бажанням посадовців органів влади. Вважаємо, що дисертант має навести додаткові аргументи на користь своєї позиції з даного питання.

По-четверте, не в повній мірі можна погодитися з висловленою на стор. 174 дисертації позицією дисертанта щодо перспектив розвитку місцевого самоврядування та його юрисдикції у регулюванні містобудування. Так, вірно відмічаючи, що у Конституції України не знайшов відображення принцип «повсюдності» місцевого самоврядування, що, безперечно, обмежує можливості органів місцевого самоврядування щодо впливу на містобудівну діяльність, дисертант бачить вирішення цієї проблеми такими шляхами: «а) ретроспективний (шляхом «повернення» до конституційного законодавства таких адміністративно-територіальних одиниць, як «сільські», «міські» та «селищні ради»); б) поміркований (у межах діючого законодавства розширити межі кожного міста, села та селища таким чином, щоб їх загальна територія, взята разом, утворила сукупно територію відповідного району); в) радикальний (адміністративно-територіальна реформа, укрупнення певних поселень до «громад», «міст-регіонів» тощо)». На думку дисертанта, ці питання ще чекають свого вирішення (с. 174). Але ж вирішення цих питань в Україні вже почалося з прийняттям у 2015 р. Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», яке (об'єднання громад) має завершитися вже у цьому році. Вважаємо, що формулюючи свою позицію з даного питання, дисертант мав би більше спиратися й на практику та результати створення ОТГ.

По-п'яте, на наш погляд, потребує уточнення позиція дисертанта щодо фізичної та юридичної природи земельної ділянки. Так, на стор. 236-237, 251 та інших сторінках дисертації дисертант погоджується з висловленою у літературі точкою зору щодо доцільності визнати земельну ділянку як об'єкт прав не як площину, оскільки остання нібито за товщиною «прямує до нуля», а «просторові права» власника ділянки не мають речової природи, що робить власність на нескінченно тонку площину «неповною власністю», а земельна ділянка як об'єкт такого права власності вбачається неповноцінним. На думку дисертанта, об'єктом права власності та інших прав має бути визнана земельна ділянка як частина простору, що є нерухомою річчю. Така позиція аргументується в дисертації практикою країн системи загального права (до яких Україна не належить), а також необхідністю подолання «розривів» у правовому регулюванні земельних та інших відносин.

Очевидно, дана пропозиція дисертанта мала б більшу правову значимість, яка вона була опрацьована не тільки на концептуальному рівні, а

мала б продовження в конкретних пропозиціях щодо вдосконалення відповідного законодавства України.

Водночас вищезазначені контроверсійні, дискусійні положення не знижують високу якість дисертаційної роботи А.І.Ріпенка.

Оцінюючи дисертаційну роботу в цілому, слід відмітити, що концептуальні наукові положення, висновки та рекомендації, сформульовані в дисертаційному дослідженні Ріпенка А.І., базуються на всебічному аналізі праць вітчизняних і зарубіжних вчених-правознавців та інших фахівців у сфері земельного, містобудівного, цивільного та іншого законодавства України та ряду зарубіжних держав.

У процесі дослідження дисертант широко та в достатньому обсязі використав практику реалізації законодавства про забудову земель в Україні, а також необхідні статистичні дані, що дозволило дисертанту виявити та сформулювати основні тенденції розвитку правової політики та законодавства щодо використання земель у містобудівній сфері на сучасному етапі розвитку нашої держави. Їх аналіз дає нам всі підстави стверджувати, що теоретичні висновки та пропозиції дисертанта є належним чином обґрунтованими та характеризуються високим ступенем наукової достовірності. В результаті здійсненого дисертантом теоретичного осмислення правової проблематики правового регулювання використання земель для потреб містобудування ним сформульовані теоретичні висновки та положення, які збагачують сучасну доктрину земельного права. Вважаємо, що сформульовані дисертантом теоретичні положення можуть бути використані в процесі законотворчої діяльності при розробці законопроектів у сфері регулювання земельних відносин, що виникають при задоволення містобудівних потреб суспільства.

Вважаємо, що у дисертації Ріпенка А.І. міститься концептуальне вирішення крупної наукової проблеми сучасного земельного права України – проблеми розвитку правового регулювання використання земель для містобудівних потреб. Тому дане дисертаційне дослідження слід розглядати як наукову працю, якою здійснений значний конкретний внесок у розвиток правової науки взагалі, науки земельного права зокрема, а також у формування теоретичних засад розвитку правового забезпечення землекористування у містобудівній сфері на сучасному етапі розвитку нашої держави.

Особливо маємо наголосити на тому, що дисертаційне дослідження А.І.Ріпенка є одним з небагатьох наукових праць у галузі земельного права України, в якому дисертант застосовує складний метод наукового пізнання, що полягає у визначенні перспектив розвитку правового регулювання земельних відносин у містобудівній сфері шляхом більш повного використання нереалізованого потенціалу ряду правових інститутів, зокрема, права забудови земель (суперфіцію) тощо.

Підсумовуючи вищевикладене, маємо відзначити, що дисертаційна робота А.І.Ріпенка є самостійним науковим дослідженням актуальної проблеми теорії земельного права України, навколо якої фокусується

проблематика суміжних галузей права та інших правових утворень - проблеми формування сучасної доктрини правового забезпечення раціонального використання земель для містобудівних потреб. Дисертаційне дослідження А.І.Ріпенка містить теоретичні висновки і практичні рекомендації, що становлять безперечний інтерес для правової науки, збагачують сучасну наукову доктрину земельного права. Дана дисертація є завершеною науковою роботою, основна цінність якої, на наш погляд, полягає в сформульованих дисертантом концептуальних ідеях і положеннях, спрямованих на визначення перспектив розвитку права України, яке забезпечує регулювання земельних відносин у сфері містобудування.

Що ж стосується тих висновків і пропозицій, які винесені на захист, то практично всі вони є достатньо аргументованими та характеризуються безперечною науковою новизною. Тема і зміст дисертації відповідають науковій спеціальності 12.00.06 - земельне право; аграрне право; екологічне право; природноресурсне право, а також свідчать, що її автор добре володіє досягненнями сучасної правової науки та практики правового регулювання аграрних відносин в Україні, країнах Європейського Союзу та інших країнах світу. Дисертація оформлена у повній відповідності з вимогами, що пред'являються до монографічних досліджень такого типу. Зміст автореферату у повній мірі відображає зміст дисертації. Основні положення дисертаційного дослідження А.І.Ріпенка достатньо повно відображені у його публікаціях.

Основні результати дослідження, теоретичні висновки та практичні рекомендації апробовані у наукових статтях дисертанта, а також у доповідях на науково-практичних конференціях.

Загальний висновок: Дисертаційне дослідження Ріпенка Артема Ігоровича «Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб» повністю відповідає вимогам, що пред'являються до такого роду робіт Порядком присудження наукових ступенів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України № 567 від 24.07.2013 р., а його автор заслуговує на присвоєння наукового ступеня доктора юридичних наук.

Офіційний опонент

Кулинич П.Ф.,
доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
завідувач сектору проблем
аграрного та земельного права
Інституту держави і права
ім. В.М.Корецького НАН України



підпис: *Кулинич П.Ф.*
МОСВІДЧУЮ
Вчений секретар Інституту
держави і права
ім. В.М.Корецького НАН України
22 09 2016