

ВІДГУК

**офіційного опонента кандидата юридичних наук, доцента
Дрішлюка Володимира Ігоровича про дисертацію Головні Ірини Яківни
на тему: “Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з
мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності
на земельну ділянку”, поданої на здобуття наукового ступеня кандидата
юридичних наук за спеціальністю: 12.00.03 - цивільне право і цивільний
процес; сімейне право; міжнародне приватне право**

Актуальність теми дослідження. Здобуття Україною незалежності стало поштовхом для розвитку всіх сфер суспільного та економічного життя, підставою для запровадження нових підходів в регулюванні цивільних, сімейних, житлових, земельних та інших правовідносин. Не стали виключенням й відносини власності правове регулювання яких здійснюється за допомогою чисельних норм цивільного, земельного та інших галузей законодавства.

Поступовий розвиток економічних відносин зумовив не тільки піднесення значення окремих об'єктів права власності, використання яких стало можливим для здійснення підприємницької діяльності, але й появу нових об'єктів власності, які можуть знаходитися у власності суб'єктів цивільних правовідносин, окреме місце серед яких займає земельна ділянка.

Важливість відносин об'єктом яких виступає земля підтверджується не тільки численними нормами, які присвячені регулюванню таких відносин в галузевому законодавстві, але й прямою вказівкою про це в Конституції України. У відповідності із Конституцією України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

З моменту здобуття Україною незалежності суспільство держави складають безліч власників, приватні інтереси яких у процесі розбудови міст та об'єктів інфраструктури все частіше стикаються з громадськими та суспільними інтересами. У свою чергу, держава, виконуючи покладене на неї народом України завдання забезпечення суспільного спокою і благополуччя, тобто, керуючись публічним інтересом, закріплює в позитивному праві так звані легальні обмеження права власності. Певною мірою до таких обмежень можна віднести й відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності переслідує задоволення інтересів суспільства, але для осіб, яким загрожує втрата власності, примусове відчуження є втручанням у сферу життя, економічних інтересів та певним чином конфронтацією із державою. Відтак особливого значення набуває питання захисту прав власника земельної ділянки та виплати еквівалентного та адекватного відшкодування у разі її вилучення. Не меншого значення набувають й проблеми належного правового регулювання відносин припинення права власності на земельні ділянки у разі їх відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

В той же час аналіз чинного законодавства дозволяє констатувати неузгодженість норм Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, 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» та інших законодавчих актів в частині регулювання відносин прав власності на земельну ділянку і щодо припинення права власності у разі відчуження її для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Вказані питання не були предметом детального розгляду в науці цивільного права України, а деякі аспекти були розглянуті окремими науковцями в рамках дослідження питань регулювання відносин власності. Вищевикладене у сукупності і зумовлює доцільність проведення наукового дослідження відповідних правовідносин та свідчить про його актуальність.

Автор поставив собі за мету здійснити спеціальне комплексне дослідження правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстави припинення права власності на земельну ділянку, сформулювати пропозиції щодо удосконалення цивільного законодавства у цій сфері та практики його застосування.

Відповідно до поставленої мети, були визначені такі завдання наукового дослідження: 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.

Така постановка завдань вимагала проведення аналізу поняття земельної ділянки як об'єкту цивільних правовідносин і особливостей права приватної власності на земельну ділянку, поняття та правової природи відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, його місця серед підстав припинення права власності, а також особливостей порядку відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Слід констатувати, що дисертант успішно вирішив ці завдання, здійснив відповідний аналіз правовідносин припинення права власності на земельну ділянку у разі її відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Робота І.Я. Головні є комплексним дослідженням відносин припинення права власності у разі відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в цивільному праві України. Представляється, що зміст дисертаційної роботи, характер висновків, яких дійшов автор, та зміст запропонованих ним рекомендацій свідчать, що дисертант зумів досягти мети, що була поставлена в дисертаційному дослідженні.

На нашу думку, дисертанту завдяки правильно обраній методології дослідження та системному підходу вдалося з'ясувати правову природу відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також порядок його здійснення у чинному законодавстві України, запропонувати цікаві пропозиції, підготувати рекомендації щодо удосконалення нормативно-правового регулювання та практики застосування норм, які регулюють процедуру відчуження земельної ділянки з для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в чинному законодавстві України.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, та їх достовірність. При проведенні дисертаційного дослідження автором застосовані різні методи наукового

пізнання, як загальнонаукові так і спеціальні, включаючи діалектичний, історичний метод, формально-логічний та формально-юридичний методи, системно-структурний, аналітичний метод, методи моделювання та аналогії, порівняльно-правовий та догматичний методи, якими забезпечується високий рівень обґрунтованості положень і висновків дисертації. Висновки і рекомендації, яких дійшов дисертант засновані на аналізі вітчизняних та зарубіжних джерел з питань теорії держави та права, цивільного права, земельного права, кримінального та адміністративного права, енциклопедичної та довідкової літератури. Великий обсяг літератури, що була опрацьована автором при проведенні дисертаційного дослідження свідчить про високий рівень обізнаності дисертанта у проблемах правового регулювання припинення права власності на земельну ділянку у разі її відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в цивільному праві. В свою чергу такий підхід автора забезпечує високий рівень обґрунтованості зроблених в дисертації висновків. Достовірність і обґрунтованість висновків, яких дійшов автор також підтверджується ретельним аналізом правових явищ та категорій, що вивчені та досліджуються юридичною наукою.

Новизна наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Дисертаційне дослідження Головні І.Я. виконано у межах виконання плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права «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 та права» (державний реєстраційний номер 0110U0003671) на 2011-2015 роки.

Основні положення дисертаційної роботи викладені в авторефераті. Основні теоретичні положення та практичні висновки дисертації викладені в шести наукових статтях, які опубліковані в наукових фахових виданнях

України, одна – у зарубіжному науковому періодичному виданні. Основні положення дисертації обговорювалися на Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» (16-17 травня 2013 р., м. Одеса); Інтернет-конференції «Цивільний кодекс України: досвід 10-ти років застосування» (6 грудня 2013 р., м. Одеса); Міжнародній науковій конференції «Римське право і сучасність» (6 червня 2014 р., м. Одеса); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій ювілею академіка С.В. Ківалова «Правове життя сучасної України» (16-17 травня 2014 р., м. Одеса); Міжнародній науково-практичній конференції «Вплив юридичної науки на розвиток міжнародного та національного законодавства» (20-21 лютого 2015 р., м. Харків).

Структура дисертаційного дослідження логічно та послідовно побудована. Виконання завдань наукового дослідження дозволило автору сформулювати висновки і рекомендації, що мають науковий і практичний інтерес. Проведене дослідження містить комплексний аналіз проблем, пов'язаних із цивільно-правовим регулюванням відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. В науково-дослідній сфері теоретичні положення та висновки дисертаційної роботи можуть стати основою для подальших наукових досліджень, пов'язаних з правовим регулюванням відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Висновки та пропозиції, сформульовані в дисертації, можуть бути використані у законотворчій діяльності, зокрема, з метою вдосконалення деяких норм цивільного та земельного законодавства України. Положення дисертації можуть бути використані у навчально-методичній роботі, зокрема, при підготовці навчальних посібників і підручників з цивільного та земельного права, при викладанні курсу цивільного права тощо.

У цілому коло окреслених та вивчених у дисертаційному дослідженні проблем, мета та завдання дослідження, теоретична та емпірична база роботи, використання прийнятих в юридичній науці методів дослідження

дозволяє зробити висновок про те, що дисертація Головні І.Я. є завершеною науково-дослідною роботою, що містить цілу низку як глибоких теоретичних узагальнень, так і сформульованих пропозицій щодо удосконалення національного законодавства. Уся сукупність сформульованих у дисертації теоретичних висновків базується на таких висхідних концептуальних передумовах, істинність яких не викликає сумнівів. Висновки та рекомендації можна розглядати як авторський внесок у розвиток вітчизняної цивілістики.

Необхідно відзначити високу наукову культуру автора, обґрунтованість та вивіреність його теоретичних конструкцій. Дисертант показав здатність до ведення наукової полеміки, обґрунтування своєї позиції, критичного аналізу теоретичних та нормативних джерел.

Окремо слід відзначити проведений автором ґрунтовний аналіз судової практики з досліджуваних питань, що, в свою чергу, говорить про аргументованість наукових висновків Головні І.Я., які підкріплюються ілюстрованими прикладами з судової практики судів різних інстанцій.

Логічною видається структура дисертації: три розділи за змістом і назвами достатньо повно розкривають тему роботи. Перший розділ присвячений загальним положенням про право власності на земельну ділянку; розглянуто земельну ділянку як об'єкт цивільних правовідносин; виявлено особливості права приватної власності на земельну ділянку.

В другому розділі дисертації досліджено поняття та правову природу відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; розглянуто відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності в системі підстав припинення права власності.

Третій розділ присвячений дослідженню процедури відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також визначено особливості відшкодування вартості земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, як

умови відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Найбільшій уваги заслуговують наступні положення наукової новизни одержаних у дисертаційному дослідженні: проведено розмежування категорій «публічний», «державний» та «суспільний» інтерес та зроблено висновок, що поняття публічного інтересу ширше, ніж поняття державного інтересу, а також є ширшим за поняття суспільного інтересу та включає в себе останній, а також висновок про необхідність визначати поняття суспільної потреби та суспільної необхідності через категорію суспільного інтересу. У зв'язку з цим автором запропоновано внести відповідні зміни у законодавче визначення понять «суспільної потреби» та «суспільної необхідності» у ст. 1 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», а саме, закріпити, що суспільна необхідність – це обумовлена суспільними інтересами виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку; суспільна потреба – це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом; визначення існування різних юридичних складів при викупі земельної ділянки та примусовому відчуженні земельної ділянки. До юридичних фактів, які породжують правовідносини викупу земельних ділянок для суспільних потреб автор пропонує відносити: дію уповноваженого органу державної влади або органу місцевого самоврядування (прийняття рішення – адміністративного акту), письмове повідомлення власника про майбутній викуп, укладення договору купівлі-продажу. До юридичних фактів, які породжують правовідносини примусового відчуження земельних ділянок з мотивів

супільної необхідності слід віднести: дію уповноваженого органу державної влади або органу місцевого самоврядування (прийняття рішення – адміністративного акту), письмове повідомлення власника про майбутній викуп, рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки; пропозиція про врегулювання відносин реквізиції на рівні окремого закону та внесення змін до Земельного кодексу України спеціальної статті, присвяченої реквізиції земельної ділянки, яка визначала б особливості реквізиції цього специфічного виду майна; пропозиція подолання неузгодженості положень ст. 140 та 145 ЗК України шляхом викладення п. е) ст. 140 ЗК України у такій редакції: «невідчуження земельної ділянки особою, якій земельна ділянка не може належати на праві власності», оскільки припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності, про що йдеться у ст. 145 ЗК України, охоплює не лише випадки невідчуження земельних ділянок іноземцями та особами без громадянства, але й випадки, якщо з підстав, що не були заборонені законом, особа набула право власності на земельну ділянку, яка за законом, що був прийнятий пізніше, не може їй належати; випадки, коли порушуються вимоги щодо максимального розміру земельних ділянок певних категорій, які можуть перебувати у власності особи; випадки викупу земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології; пропозиція необхідності доповнення 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» пунктом 3 наступного змісту: «Орендарям земельних ділянок, щодо яких прийнято рішення про викуп для суспільних потреб, відшкодовуються всі збитки, пов'язані з достроковим припиненням договору оренди земельної ділянки. Відшкодування здійснюється власником земельної ділянки, що відчужується для суспільних потреб», що дозволить запобігти подвійного відшкодування збитків орендарям ділянок, що відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Особливу увагу привертає ґрунтовний аналіз підстав припинення права власності на землю, який дозволив автору провести класифікацію усіх підстав припинення права власності на земельну ділянку, а також запропонувати визначення поняття примусового припинення права власності як передбачену цивільним законодавством сукупність юридичних та фактичних дій, з якими законодавство пов'язує вичерпний перелік випадків вилучення речі у власника в односторонньому порядку, компетентним органом та незалежно від волі власника (с. 118-120).

Цікавим є висновок автора щодо необхідності визнати рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб обмеженням права власності на таку земельну ділянку на законодавчому рівні, та чітко визначити, що рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб (обмеження, пов'язане з прийняттям такого рішення) підлягає реєстрації у поземельній книзі шляхом закріплення цього положення у ст. 10 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», що обумовлено потребою захисту прав інших суб'єктів цивільного обігу (с. 154).

Окремо слід відзначити цікаву пропозицію дисертанта внести зміни у законодавче визначення понять суспільна потреба та суспільна необхідність, з урахуванням того, що поняття публічного інтересу ширше, ніж поняття державного інтересу, а також є ширшим за поняття суспільного інтересу та включає в себе останній, а також висновок про необхідність визначати поняття суспільної потреби та суспільної необхідності через категорію суспільного інтересу (с. 96).

Заслужовують підтримки й інші положення, досліджені в дисертації, перелік яких можна було б доповнити, але, на нашу думку, в цьому немає необхідності. Положення отриманих науково-практичних результатів, що виносяться до захисту, відображені в дисертації та авторефераті.

Ознайомлення з цим переліком переконує, що зроблені автором висновки і практичні рекомендації є обґрунтованими і достовірними.

При проведенні дисертаційного дослідження І.Я. Головня продемонструвала високий теоретичний рівень викладу матеріалу, навички використання наукових методів дослідження, аналізу нормативних актів, вміння аналізувати спеціальну літературу, робити власні висновки і коректно обстоювати власну точку зору.

У цілому позитивно оцінюючи рецензовану роботу, звернемо увагу на окремі протиріччя, спірні положення, які, на наш погляд, потребують або додаткової аргументації, або спеціальних пояснень під час захисту дисертації.

1. Метою дисертаційного дослідження автор визначає комплексний аналіз правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстави припинення права власності на земельну ділянку, постановку та вирішення теоретичних і практичних проблем у цій сфері. Проте таке визначення мети роботи уявляється не зовсім коректним, оскільки будь-який аналіз є методом дослідження, за допомогою якого забезпечується досягнення мети. З урахуванням вказаного, необхідно було б визначити мету наступним чином: на підставі комплексного аналізу правового регулювання порядку відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстави припинення права власності на земельну ділянку, виявлення та вирішення теоретичних і практичних проблем у цій сфері, розробити низку теоретичних висновків та пропозицій стосовно вдосконалення вітчизняного законодавства в досліджуваній сфері.

2. У роботі автор доволі часто згадує поняття інтересів – йдеться про суспільні, державні, публічні інтереси. І наводячи визначення понять «державний інтерес», «суспільний інтерес», «публічний інтерес», автор не зупиняється на визначенні самого поняття «інтересу», яке залишається дискусійним у науці цивільного права. З тексту роботи не зовсім зрозумілою

є позиція автора щодо співвідношення понять «права» та «інтереси». Позиція автора з цього питання потребує додаткового пояснення при захисті.

3. В п. 11 Висновків автор пропонує внести відповідні зміни у законодавче визначення понять суспільна потреба та суспільна необхідність, а саме, закріпити, що «суспільна необхідність» – це обумовлена суспільними інтересами виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку; «суспільна потреба» – це обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом. В той же час потребує пояснення чому суспільна необхідність обумовлюється суспільними інтересами, а суспільна потреба – загальнодержавними або інтересами територіальної громади.

4. Викликає заперечення запропоноване автором визначення земельної ділянки, згідно якому земельна ділянка – це частина земної поверхні, відокремлена та індивідуалізована у встановленому законом порядку, складовими якої є поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться. У наведеному визначенні не враховані такі характеристики, як площа та правовий режим, які суттєво впливають на формування ціни та особливості обігу цього об'єкту. Крім того, автор зазначає, що поверхневий (грунтовий) шар у межах земельної ділянки є складовою частиною земельної ділянки (с. 31). Проте вважаємо, що земельну ділянку та ґрунтовий шар слід все ж таки розглядати як головну річ та приналежність, оскільки ґрунтовий шар є пов'язаним із земельною ділянкою, але у деяких випадках ґрунтовий шар набуває самостійного значення. Тобто за деяких обставин родючий ґрунт може існувати окремо від ділянки, на якій він раніше знаходився. Він може виступати самостійним об'єктом цивільних правовідносин.

5. В пункті 22 Висновків, а також на сторінці 166 дисертаційного дослідження автор пропонує впорядкувати внесення відомостей про відчуження земельної ділянки для суспільних потреб чи з метою суспільної необхідності шляхом внесення відмітки у поземельну книгу органом, який приймає відповідне рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб. При цьому автором пропонується здійснювати такі дії протягом розумного строку, який в свою чергу, представляється таким у три місяці. На жаль детальної аргументації стосовно пропозиції саме такого строку автор не наводить.

6. Автор робить висновок про необхідність 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. І якщо питання про необхідність запровадження такої підстави майже не виникає, то питання про захист прав особи в інтересах якої був встановлений сервітут залишається автором поза увагою і потребує додаткових пояснень.

Разом з тим, зазначені вище зауваження не носять принципового характеру, спрямовані на конкретизацію окремих висновків дисертаційного дослідження і не впливають на загальну позитивну оцінку проведеного дисертантом дослідження. Тема дисертаційного дослідження є актуальною, висновки і пропозиції, яких дійшов дисертант є аргументованими, характеризуються науковою новизною і мають теоретичне і практичне значення.

Дисертація є кваліфікованою науковою працею, що містить результати проведених автором досліджень. Дисертантом отримані нові науково обґрунтовані результати, які в сукупності розв'язують наукове завдання – здійснено дослідження проблеми цивільно-правового регулювання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної

необхідності, сформульовані рекомендації щодо вдосконалення чинного цивільного, законодавства України в частині регулювання вказаних відносин.

Робота Головні Ірини Яківни відповідає вимогам, що пред'являються до написання кандидатських дисертацій (зокрема Порядку присудження наукових ступенів і присвоєння вченого звання старшого наукового співробітника, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 р. № 567), а здобувач заслуговує присудження наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент:

професор кафедри господарсько-правових дисциплін
Одеського державного університету
внутрішніх справ
кандидат юридичних наук, доцент

В.І. Дрішлюк

Перший проректор Одеського державного
університету внутрішніх справ
кандидат юридичних наук, доцент

С.В. Албул

