

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

## **ВІДГУК ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА**

**кандидата юридичних наук, доцента кафедри цивільно-правових  
дисциплін Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна**

**Гужви Антона Миколайовича,**

**на дисертаційну роботу**

**Пономаренка Костянтина Даніїловича**

**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 теми дослідження.** Тема здійснення права на забудову, зважаючи на її практичну спрямованість, буде актуальною завжди. Стрімкий розвиток містобудування, численні порушення прав власників земельних ділянок у цій сфері зумовлюють необхідність наукових розвідок правового регулювання будівництва та належного здійснення права на забудову.

Ще з часів Стародавнього Риму сфера будівництва стає предметом законодавства та правозастосування. Завдяки наділенню орендаря-забудовника посесорним захистом з'являється речове право забудови чужої земельної ділянки – суперфіцій. Запроваджуються міські сервітути, покликані на врегулювання відносин власників сусідніх будівель. Відомі римському праву і преторські стипуляції, які були спрямовані на усунення наслідків незаконного будівництва. Вказані конструкції і зараз містяться у законодавствах багатьох зарубіжних країн.

Здійснення права на забудову завжди викликає цілий спектр питань: правовий статус забудовника, титули володіння земельною ділянкою для забудови, добросовісність та законність дій забудовника щодо реалізації права забудови, дотримання правил добросусідства, співвідношення норм приватного та публічного права щодо правового регулювання забудови, правові наслідки самочинного будівництва тощо.

Не менш важливими є правовідносини забудовника та власника земельної ділянки, адже забудова чужої земельної ділянки буде законною лише у разі належного оформлення права забудовника щодо будівництва на чужій землі. Чинне законодавство передбачає досить широкий вибір для легітимації володіння земельною ділянкою, серед яких, зокрема, є як зобов'язально-правові (оренда) та речові (суперфіцій, особистий сервітут тощо). З огляду на такий законодавчий «набір» можливих титулів володіння земельною ділянкою, важливим завданням цивілістики є дослідити їх відмінності та особливості для правозастосування та, зокрема, захисту прав забудовника. Сучасна вітчизняна цивілістика на цей час вже має багато досліджень щодо речових прав на земельну ділянку, у тому числі, для забудови. Тому дисертант цілком вірно визначив напрямок свого дослідження, зважаючи на те, що комплексно правовідносини щодо здійснення прав на забудову не вивчалися сучасною правовою наукою.

Актуальність теми підтверджується також і тим, що робота виконана відповідно 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). Мета і завдання дослідження.

Дисертаційна робота Пономаренка К.Д. доводить, передусім, доцільність та результативність комплексних правових досліджень у сфері здійснення права на забудову, важливість системного аналізу норм договірної та земельного права, містобудівного законодавства, судової практики в відповідних справах та положень доктрини. Результати проведеного автором критичного аналізу свідчать про важливість і нагальність проведення досліджень належної реалізації правомочностей, які включаються до суб'єктивного права на забудову

Слід зазначити, що автор не лише довів актуальність дослідження обраної теми, але й здійснив глибокий та всебічний аналіз проблематики у цій сфері.

**Ступінь обґрунтованості й достовірність наукових положень, висновків і рекомендацій.** Достовірність та обґрунтованість наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, забезпечується кількома чинниками – вдалою і продуманою логікою викладення матеріалу, широтою й різноманітністю опрацьованої здобувачем джерельної бази, а також використанням актуальної юридичної практики.

Детальний аналіз змісту дослідження підтвердив, що автором правильно визначено об'єкт і предмет дослідження та сформульовано мету роботи. Формуючи мету свого дослідження — розвиток 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 — автор уміло вирішує низку наукових завдань, серед яких: визначення змісту понять «збудова» і «право на забудову», розмежування понять «збудова» та «будівництво», «будівництво» та «реконструкція»; визначення належних підстав та способів набуття права на забудову згідно з цивільним законодавством та з'ясування необхідного обсягу цього права для подальшого його належного здійснення; формування науково обґрунтованої системи умов належного здійснення права забудови земельної ділянки; аналіз правової конструкції самочинного будівництва як форми неналежного здійснення права на забудову; критичний аналіз основних проблем вітчизняного законодавства в галузі регулювання здійснення права на забудову та набуття права власності на об'єкти будівництва; визначення напрямків наукового дослідження та перспектив вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на забудову.

Необхідно підкреслити, що положення, висновки і рекомендації, які містяться у дисертації, достатньою мірою науково обґрунтовані. Обґрунтованість сформульованих автором висновків і пропозицій підтверджується також і фактом публікації робіт, присвячених темі дисертації. Результати дисертаційного дослідження викладені в 5 наукових статтях (одна з яких в зарубіжному виданні), а також в 5 тезах доповідей на конференціях, колоквіумах, круглих столах. При цьому як публікації, так і автореферат дисертації з достатньою повнотою висвітлюють положення поданого на захист дослідження.

Ефективне методологічне підґрунтя виконаної роботи також забезпечує належний ступінь обґрунтованості та достовірності отриманих результатів. Дисертантом застосовані як загальнонаукові методи (діалектичний, лінгвістичний, аналітико-синтетичний, системно-аналітичний), так і спеціальні методи (історико-правовий, логіко-юридичний) наукового дослідження.

Використання діалектичного методу дало змогу проаналізувати різні доктринальні концепції належного здійснення права на забудову. За допомогою лінгвістичного методу дослідження було розрізнено поняття «збудова» та «будівництво», «право на забудову» та «суперфіцій». Аналітико-синтетичний метод використовувався для визначення обсягу поняття забудови в цивільно-правовому розумінні. За допомогою системно-аналітичного методу дослідження на підставі аналізу чинного законодавства було визначено умови належного здійснення права на забудову. За допомогою історико-правового методу з'ясовано еволюцію наукових поглядів та законодавчого регулювання права на забудову. Використання історичного та порівняльно-правового методів дослідження дозволило виявити особливості сприйняття класичної моделі права забудови в країнах романо-германської системи права і зокрема в Україні. Логіко-юридичний метод дозволив проаналізувати зміст норм чинного законодавства України (ЦК України, ЗК України, Законів України та підзаконних актів), виявити розбіжності та недоліки окремих нормативно-правових приписів, що регулюють цивільне суб'єктивне право забудови та обґрунтувати пропозиції з удосконалення правового регулювання у цій сфері.

Дисертаційній роботі притаманний логічний стиль викладення матеріалу, смислова завершеність, цілісність та пов'язаність окремих структурних елементів роботи. Завдяки точному використанню юридичної термінології і фразеології, дослідження відзначається послідовністю, стислістю та чіткістю висновків.

Основні наукові положення, висновки і рекомендації, викладені в дисертації, є достатньою мірою обґрунтованими, логічними і послідовними. Вони не лише поглиблюють теоретичні знання у галузі цивільного права, але й можуть бути використані для вдосконалення законодавства в сфері правового регулювання забудови, а саме уніфікації термінології в окремих законодавчих актів та усунення прогалин та колізійних моментів.

Усе вищезгадане дозволяє зробити висновок, що одержані у дослідженні результати характеризуються високим ступенем вірогідності та наукової обґрунтованості.

**Наукова новизна одержаних результатів.** Новизна наукових положень дисертаційного дослідження Пономаренка К.Д, полягає в тому, що це перше у вітчизняній науці цивільного права спеціальне комплексне дослідження належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

У результаті проведеного дослідження дисертантом уперше визначено поняття «забудови» як форми реалізації суб'єктивного цивільного права на забудову; визначено перелік умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки; доведено необхідність подолання застарілого 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; встановлено аналогічність правовідносин забудови земельної ділянки з відносинами специфікації, на підставі чого аргументовано можливість розповсюдження критерію добросовісності для визначення належного здійснення права на забудову; запропоновано використання в межах судової практики законодавчих правил, що застосовуються до переробки рухомих речей, для вирішення спорів щодо добросовісної переробки об'єктів нерухомості; проаналізовано просторові межі здійснення права на забудову; виявлено обсяг «прав на повітря» як складової права на забудову земельної ділянки; визначено перспективні напрями наукових досліджень підстав та способів відчуження та захисту права на повітря; запропоновано закріпити в вітчизняному законодавстві «права на повітря».

Визначальним для рецензованої дисертаційної роботи є те, що автор дисертації спромігся істотно поглибити вчення про юридичну природу діяльності з забудови та розкрити практичні особливості здійснення права на забудову в Україні.

Дисертантом також сформовано ряд інших важливих висновків і пропозицій. Найбільш значущими є обґрунтування необхідності впорядкування термінології, що використовується в окремих нормативно-правових актах, які регулюють умови належного здійснення права на забудову. Так, автором визначено негативні наслідки суперечності категоріального апарату, що використовується в будівельному законодавстві, та практичне значення розмежування понять «збудова», «будівництво», «реконструкція» для ефективного впорядкування відносин в сфері забудови. Вельми корисними для подальшого вдосконалення законодавства є пропозиції автора виділити незавершене будівництво як самостійний об'єкт забудови з можливістю бути об'єктом права власності на підставі здійснення забудови належним суб'єктом даного права; переосмислити обсяг права на забудову після завершення будівництва та включити до його обсягу нероздільне з ним право власності на будівлі або споруди, споруджені на підставі права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Робота містить й інші наукові висновки, відображені в дисертації та авторефераті до неї.

**Теоретична та практична цінність дослідження.** Значення роботи для науки і практики обумовлена тим фактом, що висновки та пропозиції, які містяться в дисертації, можуть бути використані у 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.

Практична значимість результатів дослідження визначається пропозиціями щодо вдосконалення чинного законодавства. Підготовлені дисертантом пропозиції можуть бути використані як суб'єктами законодавчої ініціативи, так і органами виконавчої влади ті іншими органами публічної влади, науковцями та викладачами вищих навчальних закладів.

**Оцінка оформлення дисертації та змісту автореферату.** Дисертація та її автореферат оформлені відповідно з вимогами Міністерства освіти і науки України, виклад матеріалу у них логічний, послідовний та достатньою мірою розкритий. Зміст автореферату повністю ідентичний основним положенням дисертації.

**Зауваження щодо змісту дисертації.** Ознайомлення із дисертаційним дослідженням Пономаренка К.Д. дозволяє висловити деякі критичні судження, які можуть бути обговорені під час захисту дисертації і враховані автором у перспективі подальших наукових досліджень.

1) Дисертант у своїй праці розглядає здійснення права на забудову лише з точки зору забудовника. Способи захисту прав особи, права якої було порушено внаслідок самочинного будівництва, дисертантом не зачіпаються. Втім такий підхід видається дещо однобічним. Вбачається, що неналежне здійснення права на забудову викликає цілий спектр відносин, які зачіпають й права особи, якій спричинено шкоду чи завдано збитків внаслідок самочинного



будівництва. У цьому сенсі варто було б згадати преторські стипуляції, що застосовувалися у Стародавньому Римі проти недобросовісних забудовників. Так, для захисту від незаконного будівництва та від можливих збитків від руйнування сусідньої будівлі були передбачені стипуляція про заборону нового будівництва (*stipulatio ex operis novis nuntiatio*) та стипуляція про незавдані збитки (*cautio damni infecti*). Перша із згаданих стипуляцій полягала у тому, що власник, який розпочав будівництво, надавав обіцянку сусідові, що будівлю буде знищено, якщо суд визнає її неправомірною (*stipulatio ex operis novis nuntiare*). Інша стипуляція «*cautio damni infecti*» (застереження про незавдані збитки) була призначена для того, хто міг зазнати збитку від будівлі сусіда. Власник будівлі чи стіни, яка загрожувала руйнуванням, повинен був пообіцяти своєму сусідові відшкодувати йому збитки, які він міг зазнати у разі зруйнування цієї споруди. Вказані способи захисту були запозичені деякими законодавствами зарубіжних країн. У світлі останніх тенденцій з рекодифікації цивільного законодавства України було б доцільно розглянути можливість та шляхи рецепції цих засобів захисту цивільним правом України.

Також у цьому відношення щодо порушення прав власників сусідніх будівель через зловживання правом на забудову варто б було звернути увагу на існування реципованих з римського права негативних сервітутів світла та вигляду, які полягали у забороні зводити будівлі паркани, надбудовувати поверхи перед вікнами власника сусідньої будівлі, щоб не затуляти світло та вигляд. Запровадження таких сервітутів світла та вигляду у право України вирішило б проблему зловживання забудовником права на забудову.

2) Автор пропонує правила щодо специфікації екстраполовати й на відносини забудови чужої земельної ділянки (висновок 9, стор. 161). На підтвердження власної думки дисертант наводить ряд технологічних прикладів переробки нерухомих об'єктів на інші речі зі зміною властивостей та

фактичною неможливістю повернення всіх властивостей первинного об'єкту (матеріалу). Втім дисертантом не враховано та не визначено, яким чином відбувається трансформація незаконного володіння об'єктом забудови у право власності. Адже специфікація передбачає наявність двох різних об'єктів: матеріалу та результату його переробки. Тоді постає питання: якщо забудовник використовує власний, а не чужий матеріал для забудови, то як можна застосувати норми про специфікацію до незаконної забудови? Чи може вважатися земельна ділянка матеріалом для забудови з огляду на те, що внаслідок забудови з'являється новий об'єкт нерухомості? Яким чином відбувається переробка земельної ділянки під час забудови? – У роботі не надається відповідь на ці питання. Крім того, уявити ситуацію, коли забудова чужої земельної ділянки буде добросовісною, досить важко, оскільки усі права щодо земельної ділянки є в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

3) Автором обґрунтовується позиція запровадження так «прав на повітря» званих (с. 154-157). Але така термінологія вбачається досить дискусійною, оскільки об'єктом права у даному випадку виступає не повітря, а простір над земельною ділянкою, який також стосується земельної ділянки. Повітря не може розглядатись як об'єкт права у цьому сенсі, оскільки не відповідає ознакам речі, а саме – дискретності. Крім того, обмеження ж щодо висоти зведення будівель регулюються скоріше архітектурними нормами, тобто відносяться не до приватно-правової, а до публічно-правової сфери регулювання.

4) У підрозділі 3.3. «Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову» автор багато уваги приділяє історії питання та які дії можуть кваліфікуватись як «самочинне будівництво». Втім, на наш погляд, доцільним було б звернутись також до розуміння об'єкту самочинного будівництва. Так, стаття 376 ЦК України називає такі об'єкти: житловий будинок, будівля,

споруда, інше нерухоме майно. Але постає питання чи можна відносити до об'єктів самочинного будівництва частину будівлі, наприклад, поверх, балкон, добудову, прибудову, мансарду тощо? У цьому сенсі варто б було звернутись до судової практики, зокрема, до Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 р. № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)». У роботі, на жаль, дисертант не посилається на цей важливий для питання про самочинне будівництво документ.

Зроблені зауваження і побажання стосуються складних і дискусійних питань, не впливають на загальний високий науковий рівень дисертації, не піддають сумніву основні наукові результати, отримані автором.

**Загальний висновок щодо дисертації.** Таким чином, представлена на рецензування дисертаційна робота на тему «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки» є завершеним науковим дослідженням, результати якого свідчать про їх новизну, актуальність, теоретичне і практичне значення для науки цивільного права. Дисертація відповідає вимогам пунктів 9,11,12,13,14 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 р. № 567, а її автор, Костянтин Даніїлович 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.

**Кандидат юридичних наук,**

**доцент кафедри цивільно-правових дисциплін**

**Харківського національного університету**

**імені В.Н. Каразіна**



**Гужва А.М.**