

**Спеціалізованій вченій раді Д 26.007.04
у Національній академії внутрішніх справ
ДП-680, м. Київ, пл. Солом'янська, 1**

ВІДГУК

**офіційного опонента кандидата юридичних наук, доцента
Федосєєвої Тетяни Романівни
на дисертацію Вилегжаніної Вікторії Валеріївни на тему:
«Цивільно-правове регулювання
договору найму (оренди) земельної ділянки»
поданої на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
(спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право)**

Дисертаційне дослідження Вилегжаніної Вікторії Валеріївни проведене на актуальну тему, так як освітлює проблеми у сфері цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки в Україні. Проблеми у вказаній сфері зумовлені, насамперед, прогалинами правового регулювання, що, попри багаторічний нормотворчий процес, направлений на врегулювання земельних відносин у цілому, та орендних зокрема, перешкоджають повноцінному функціонуванню ринку землі. Питання, пов'язані з договором найму (оренди) земельної ділянки, є об'єктом численних дискусій теоретичного і практичного характеру. Однак науковий інтерес, насамперед, стосується досліджень орендних відносин у сфері земельного права, окремих категорій земель, історичних та економічних відносин оренди тощо. Наукові дослідження, присвячені окремим проблемам, пов'язаним із інститутом договору найму (оренди) земельної ділянки, не носять комплексного характеру, залишають без відповіді низку гострих питань, викликають потребу у їх науковому осмисленні та практичному вирішенні, насамперед, у сфері приватних правовідносин.

Аналіз правозастосовної практики свідчить про наявність прогалин з питань, пов'язаних з орендою земельних ділянок, що призводить до

неоднакового застосування норм чинного законодавства та складних системних колізій, вирішувати які доводиться судам.

Дисертаційне дослідження має безпосередній зв'язок з науковими програмами, планами, темами, грантами і виконано відповідно до Переліку пріоритетних напрямів наукового забезпечення діяльності органів внутрішніх справ України на період 2010–2014 рр., затвердженого наказом МВС 29 липня 2010 р. № 347, основних напрямів наукових досліджень Національної академії внутрішніх справ на 2014–2017 рр. (у межах п. 1.2.6 «Актуальні проблеми цивільного права в умовах реформування цивільного законодавства»), передбачено річними планами науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2012–2017 рр.

Метою дисертаційної роботи є вирішення теоретичних та практичних проблем цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, а також вироблення на цій підставі науково обґрунтованих пропозицій, спрямованих на удосконалення цивільного законодавства України у сфері досліджуваних відносин.

Аналіз змісту дисертаційного дослідження свідчить, що визначені відповідно до мети завдання було дисертанткою виконано. Так, нею було визначено стан наукової розробки проблеми правового регулювання найму (оренди) землі та методологію проведення відповідного дослідження; простежено генезис цивільного законодавства України, що регулює договір найму (оренди) земельної ділянки; сформульовано поняття та виокремлено ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки; визначено цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки; охарактеризовано істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки; розкрито порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки; сформульовано поняття та визначено підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки; виокремлено правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки; розроблено науково

обґрунтовані пропозиції щодо вдосконалення законодавства України у сфері цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки.

Автором чітко визначено об'єкт, предмет та методи дисертаційного дослідження. У своєму дослідженні вона опирається на значну кількість наукової літератури, різноманітних за характером і змістом нормативних актів, що регулюють відносини оренди земельної ділянки, звертається до судової практики.

Практичне значення отриманих результатів полягає у використанні та можливості використання розроблених пропозицій та висновків у: науково-дослідній роботі – під час проведення подальших наукових досліджень у галузі цивільного права; законотворчій діяльності – в процесі удосконалення цивільного законодавства України, яке регулює договір найму (оренди) земельної ділянки; правозастосовній діяльності – при розгляді цивільних справ, що виникають із договірних відносин найму (оренди) земельної ділянки, при підготовці висновків та узагальнень Верховним Судом, а також під час підготовки науково-практичних коментарів до Цивільного кодексу України; в освітньому процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільний процес», «Земельне право» та відповідних спецкурсів; при підготовці підручників і навчальних посібників, а також навчально-методичних матеріалів з указаних дисциплін.

Наукова новизна отриманих результатів полягає, насамперед у тому, що дисертація є комплексним науковим дослідженням цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, у якому автором зроблена спроба дослідити юридичну природу інституту найму (оренди) земельної ділянки, результатом чого стало формулювання нею низки положень та висновків, що визначаються науковою достовірністю. На особливу увагу заслуговують окремі положення, висновки і пропозиції, які демонструють наукову новизну, теоретичну та практичну значущість, зокрема:

– удосконалено висновок про те, що характерними ознаками договору найму (оренди) земельної ділянки є: а) передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; б) платність володіння та користування землею (у формі орендної плати); в) строковість володіння й користування земельною ділянкою; г) наявність спеціальної мети використання земельної ділянки – відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (с. 53);

– аргументовано, що земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а також зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій (с. 76);

– запропоновано викласти у новій редакції частину 1 статті 8 Закону України «Про оренду землі»: «Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду» (с. 82);

– дістало подальший розвиток наукове судження про те, що невід'ємною ознакою земельної ділянки як об'єкту договору найму (оренди) є правовий режим використання її за цільовим призначенням (с. 94);

У дисертації здобувачем сформульовано багато інших цікавих нових положень, висновків і пропозицій, які заслуговують на увагу.

Однак, як при будь-якому науковому дослідженні складної і нової теоретичної, так і практичної проблеми, в зазначеній дисертації містяться певні дискусійні моменти, що потребують додаткового пояснення автором, зокрема:

- автор приходить до висновку, що предметом цивільно-правового регулювання повинні бути відносини, які виникають безпосередньо між

сторонами договору найму (оренди) земельної ділянки з питань визначення істотних умов договору, передачі земельної ділянки, сплати орендної плати та припинення договору. Земельним законодавством повинні встановлюватись особливі умови надання у найм (оренду) земельних ділянок, використання землі, збереження її стану та відповідальності за порушення цих умов (с. 49, 58-59). При цьому автор не формулює конкретні пропозиції, не аналізує положення ЦК України про застосування положень цього кодексу до врегулювання відносин використання природних ресурсів (стаття 9), про договір найму земельної ділянки (частина 2 статті 792). В основі позиції дисертантки думка, що нею поділяється, про те, що цивільним законодавством доцільно врегулювати загальні положення щодо договору найму (оренди) земельної ділянки, а земельним – закріпити правила про обмеження прав власників земель у сфері їх продажу, дарування, спадкування, міни тощо з огляду на необхідність подальшого збереження цільового (сільськогосподарського) призначення надзвичайно цінних ґрунтів. Разом з тим, нормами земельного законодавства і так закріплено положення про обмеження прав власників земель, наприклад, щодо відчуження землі сільськогосподарського призначення, прийнятої у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року (частина 4 статті 81 ЗК України), щодо обмежень, які діятимуть до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року (пункт 15 Розділу Х ЗК України). При цьому укладення міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України (стаття 131 ЗК України). Окрім того, пропозиція автора носить загальний характер, а в її обґрунтуванні, серед іншого, теза про цінні ґрунти земель сільськогосподарського призначення при тому, що є й інші категорії земель, використання яких має здійснюватись, насамперед, відповідно до їх цільового призначення (стаття 19 ЗК України, Класифікація видів цільового призначення земель).

- аналізуючи винятки щодо наймодавців (орендодавців) автор на підставі положень частини 4 статті 81 ЗК України робить висновок про обмеження щодо можливості іноземців бути наймодавцями (орендодавцями) (с. 63). При цьому не зрозуміла позиція автора щодо абсолютності такого обмеження чи наявності особливих правил його застосування. Зокрема, обов'язок такого відчуження виникає протягом року з моменту прийняття спадщини, що не виключає можливість передання земельної ділянки протягом вказаного строку у користування, серед іншого, на умовах оренди.

- виглядає дискусійною пропозиція автора щодо внесення змін до абзацу 1 частини 2 статті 25 Закону України «Про оренду землі» та відповідної його редакції, за якої орендар земельної ділянки зобов'язаний приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом (с. 85, 86, 114). Попри те, що згідно статті 17 Закону України «Про оренду землі» об'єкт вважається переданим з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом, пропонована редакція звужує обсяг правомочностей орендаря порівняно із положеннями статей 95, 96 ЗК України, статей 15, 25 Закону України «Про оренду землі» та нівелює можливість сторін договору на власний розсуд, у межах визначених законом, встановлювати умови договору виходячи із власних інтересів та потреб.

- пропозиція автора щодо викладення у новій редакції пункту «в» частини 1 статті 96 ЗК України, а саме: «своєчасно сплачувати земельний податок та орендну плату, якщо інше не визначено договором між сторонами» (с. 88, 114, 170) є спірною, адже імперативний і загальний характер норми стосуватиметься всіх орендних правовідносин, у тому числі, щодо земельних ділянок державної та комунальної форми власності. Разом з тим, відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України плата за землю - обов'язковий платіж у складі податку на майно, що справляється у формі земельного податку або орендної плати за

земельні ділянки державної і комунальної власності. Законодавець виділяє дві форми плати за землю та встановлює спеціальні правила її обчислення, сплати, пільг тощо. Пропонована редакція закріплює договірний порядок визначення плати за землю та зобов'язує орендаря сплачувати і земельний податок, і орендну плату, що не узгоджується і з положеннями Податкового кодексу України, зокрема, статті 288 та статті 21 Закону України «Про оренду землі».

Разом із тим, вказані зауваження загалом носять дискусійний характер і не применшують наукового та практичного значення основної змістовної частини дисертації, а також наведених у ній положень, висновків і пропозицій.

Основні положення та результати дисертаційного дослідження відображено у 4 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, у 2 статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях іншої держави, а також у 6 тезах виступів на всеукраїнській та міжнародних науково-практичних конференціях.

Текст автореферату відповідає основним положенням і результатам дисертаційного дослідження. Автореферат і дисертацію оформлено відповідно до встановлених вимог Міністерства освіти і науки України.

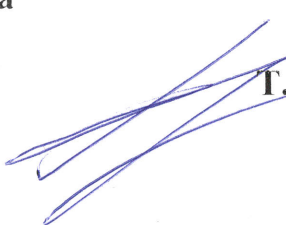
На підставі вищевикладеного можна зробити висновок, що дисертація Вилегжаніної Вікторії Валеріївни на тему: «Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки» за своїм змістом, одержаними науковими результатами, актуальністю, новизною та іншими ознаками є самостійною завершеною науковою працею, що містить пропозиції, спрямовані на удосконалення цивільного законодавства України. Дисертація виконана на достатньо високому теоретичному рівні, її зміст повною мірою розкриває тему дисертаційного дослідження. Наукові положення, висновки і пропозиції, що виносяться на захист, в цілому є належним чином аргументованими, достовірними і новими. Дисертаційне дослідження має і практичну спрямованість, оскільки містить низку конкретних пропозицій

щодо оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренду) земельної ділянки.

Таким чином, дисертаційне дослідження «Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки» відповідає вимогам до оформлення дисертації відповідно до пунктів 9, 11, 12 Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567, а тому її автор – Вилегжаніна Вікторія Валеріївна заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент:

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри приватного права
Національного університету
«Києво-Могилянська академія»

 Т. Р. Федосєєва

