

ВІДГУК

офіційного опонента – доктора юридичних наук, професора Галянтича Миколи Костянтиновича на дисертацію **Вилегжаніної Вікторії Валеріївни** на тему **«Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки»** подану 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. Успішний розвиток вітчизняної економіки ринковим шляхом неможливий без створення повноцінного ринку землі, одним із елементів якого є землекористування на умовах найму (оренди). На важливу суспільну значимість цього виду відносин в нашої державі вказує прийняття низки спеціальних законодавчих актів, які покликані забезпечити ефективний механізм їх правового регулювання. Втім, значення з поміж інших регуляторів відносин щодо найму (оренди) земельних ділянок належить цивільному договору як основному інструментарію регулювання приватноправової сфери.

Сьогодні цей правовий феном складає основу наукових досліджень у сфері володіння і користування чужою землею, адже у теперішньому правовому порядку договір оренди земельної ділянки виконує подвійну функцію в механізмі правового регулювання землекористування: з однієї сторони він виконує роль юридичного факту, будучи імпульсом динаміки відносин між його сторонами, а з іншої регулює вказані відносини.

Чималий вплив на розвиток відносин оренди землі мають законодавчі зміни останніх років, що зумовлені викликами динаміки сучасних відносин землекористування, і які потребують ґрунтового науково-теоретичного їх

осмислення з метою пошуку ефективних шляхів уніфікації нормативного матеріалу, предметом регулювання якого є землекористування на умовах найму (оренди).

Нечіткість окремих законодавчих положень у досліджуваній сфері виявляє і судова практика, що також обумовлює потребу осмислення їхнього змісту з метою підвищення якості правового регулювання відносин найму (оренди) та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

Наведені обставини не залишають сумнівів щодо актуальності обраної дисертанткою теми дослідження та науково-практичного значення роботи. Дисертація Вилегжаніної Вікторії Валеріївни є самостійною завершеною науковою працею, у якій авторці вдалося розробити та сформулювати низку нових наукових положень та висновків, що відповідають критеріям наукової новизни і в сукупності вирішують виявлену конкретну наукову проблему. Комплексність та системність дисертаційного дослідження зумовили використання при розкритті обраної теми загальнонаукових та спеціально наукових методів пізнання правових явищ. Методи дослідження обрано з урахуванням поставленої мети та задач дисертації.

Дисертацію виконано в Національній академії внутрішніх справ МВС України в межах 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 планами науково-дослідних і дослідно-конструкторських робіт Національної академії внутрішніх справ на 2012–2017 р.р.

Виходячи із вищезазначеного є підстави стверджувати, що авторкою проведено ґрунтовний науково-правовий аналіз теми дослідження, актуальної в теоретичному і практично-прикладному аспекті, а сформульовані рекомендації, пропозиції та висновки становлять наукову новизну і можуть бути предметом обговорення.

Обґрунтованість наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Результати дисертаційного дослідження Вилегжаніної Вікторії Валеріївни є науково обґрунтованими, адже у роботі, що рецензується, комплексно опрацьовано достатньо широкий спектр проблем, пов'язаних із укладанням та виконанням договору найму (оренди) земельних ділянок. Авторкою, правильно та чітко визначено об'єкт, предмет, методи, мету і задачі дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів полягає, насамперед, у тому, рецензована робота є комплексним теоретико-прикладним дослідженням у вітчизняній науці проблем уніфікації цивільного та земельного законодавства, положення якого регулює відносини найму (оренди) земельної ділянки. З цією метою, авторкою сформульовано поняття та ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки; визначено цивільно-правовий статус сторін договору найму (оренди) земельної ділянки; істотні умови договору найму (оренди) земельної ділянки; розкрито порядок укладення договору найму (оренди) земельної ділянки; підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки та виокремлено правові наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Стосовно багатьох проблем авторка висловлює власну позицію, наводить додаткові аргументи на користь вже висловлених в юридичній літературі поглядів учених та практиків, до позицій яких вона схиляється, а також вдається до обґрунтованої критики тих точок зору, які є спірними.

Так, Вилегжаніною В.В. вперше зроблено ґрунтовний науково-теоретичний аналіз еволюції цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки у контексті становлення і розвитку цивільного законодавства України, і спеціальних нормативно-правових актів, які регламентують комплексне правове регулювання договору найму (оренди) земельних ділянок. Такий аналіз дозволяє з'ясувати основні тенденції розвитку законодавства та доктрини розвитку науки цивільного права в сфері найму (оренди) земельних ділянок.

Вперше у доктрині цивільного права обґрунтовано, що з метою спрощення процедури укладення договору суборенди земельної ділянки, у випадку відсутності відповідного положення у договорі оренди, має діяти презумпція згоди наймодавця (орендодавця) на укладення відповідного договору суборенди.

У дисертації наводяться аргументи на удосконалення певних усталених наукових положень. Так, авторкою аргументовано доводиться, що земельними поліпшеннями слід вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій.

Вилегжаною В.В. пропонується удосконалити дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки як двостороннього правочину, за яким власник або уповноважена ним особа зобов'язується за плату передати земельну ділянку в строкове володіння та користування відповідно до умов договору та вимог закону. З цією метою аргументовано пропонується удосконалити характерні ознаки договору найму (оренди) земельної ділянки, і зокрема, до них відносить чотири ознаки: передача орендареві права володіння й користування земельною ділянкою; платність володіння та користування землею; строковість володіння й користування земельною ділянкою; наявність спеціальної мети використання земельної ділянки.

Слід відзначити, що дисертантка, на основі аналізу сучасних змін до законодавства про найм (оренду) земельних ділянок, віднайшла додаткові критерії цивільно-правового визначення предмету договору найму (оренди) земельної ділянки.

У положеннях новизни, які набули подальшого розвитку дисертантка виявила спірні доктринальні підходи щодо класифікації істотних умов договору найму (оренди) земельної ділянки, якими є: умови, що визначені законом як істотні: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування, розмір та цільове призначення земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов

розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; термін передачі об'єкта оренди у володіння та користування; умова про предмет договору (передання земельної ділянки у володіння та користування наймачу).

Авторкою також додатково обґрунтована оптимізація цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки, шляхом внесення змін до ст. 79, ст. 96 ЗК України, ст. 1 Закону України «Про оцінку земель», ст. 8, ст. 13, ст. 15, ст. 21, ст. 25, ст. 31 Закону України «Про оренду землі», ст. 792 ЦК України, ст. 14 ПК України.

У представленій роботі визначено особливості сучасного правового регулювання договору найму (оренди) земельних ділянок, які мало досліджувалися у науці цивільного права.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що зроблені в ході дослідження висновки, пропозиції та рекомендації можуть використовуватися для подальшого розвитку науки цивільного права в Україні, в тому числі під час проведення подальших досліджень відносин найму (оренди) різних об'єктів нерухомості. Результати дисертаційної роботи спрямовані на внесення пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства України, врегулювання правових колізій та можуть бути використані при підготовці підручників, науково-практичних коментарів Цивільного, Земельного кодексів України, у практичній діяльності, а також при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Зобов'язальне право України» тощо.

Науково-теоретичною базою дослідження стали праці вітчизняних та зарубіжних учених, які вивчали особливості правового регулювання орендних відносин в Україні. Зміст роботи свідчить, що її авторка у своєму дослідженні спирається на вивчення, творче осмислення і використання значної кількості джерел (їх список складає 240 найменувань).

У низці випадків авторка аналізує думки вчених з приводу правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки, предмету договору,

строків та плати за користування земельною ділянкою. Вилегжаніною В.В. проаналізовано значне коло вітчизняної літератури з досліджуваної проблематики, а також судової практики щодо припинення договору найму (оренди) земельної ділянки, в т.ч. і шляхом його розірвання. Усі теоретичні положення та судова практика були належним чином критично проаналізовані і спрямовані на розвиток вчення та удосконалення цивільно-правового інституту найму (оренди) земельних ділянок.

Нормативну основу дослідження складає нормативно-правові акти України, що визначають передачу в найм (оренду) земельної ділянки. *Емпіричну базу дослідження* становлять рішення судів загальної юрисдикції, Верховного Суду України, а також науково-аналітичні дослідження науковців та практиків.

Результати дослідження пройшли належну апробацію, оскільки її основні теоретичні положення та висновки викладено в дванадцяти наукових публікаціях, зокрема в чотирьох наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, двох статтях в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в шести тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Повнота викладення матеріалів дисертаційного дослідження. Мета, завдання і предмет дослідження зумовили структуру цієї роботи. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних джерел, а також двох додатків (Загальний обсяг роботи становить 200 стор.).

Основні положення та зміст наукового дослідження. Перший розділ дисертаційного дослідження «Теоретико-правові та методологічні засади дослідження договору найму (оренди) земельної ділянки», присвячений дослідженню генези права, яке регулювало відносини найму (оренди) земельної ділянки на теренах України, з'ясуванню правової природи договору найму (оренди) земельних ділянок та вироблення ознак цієї договірної конструкції.

Досліджуючи розвиток законодавства про найм (оренду) земельних ділянок Вилегжаніна В.В. приходиться до висновку, що не дивлячись на те, що наукові праці з питань найму (оренди) землі досліджувалися як інститут земельного, аграрного або екологічного права, проте найм (оренда) земельної ділянки має розглядатися тільки в контексті загальних і спеціальних положень цивільного законодавства. Заслуговує на увагу наведена у роботі періодизація розвитку законодавства про найм (оренду) землі в Україні та вдало виокремлено п'ять історичних періодів його розвитку.

Цілком обґрунтованою є концепція цивільно-правової природи договору найму (оренди) земельної ділянки, адже укладається на підставі таких фундаментальних принципів цивільного законодавства як юридична рівність та диспозитивність сторін (С.48,58,158-160 Дисертації). Справедливій критиці піддано підхід представників науки публічного права щодо правової природи рішення місцевих рад чи органів виконавчої влади про передачу земельних ділянок в орендне користування, однак відзначається, що вони не позначаються на сутності цивільно-правового договору спрямованого на встановлення, зміну чи припинення прав і обов'язків сторін.

Заслуговує на схвалення, виявлені на основі порівняльного аналізу, виявлення відмінностей правових категорій «оренда» та «право оренди», що полягає у тому, що оренда є окремим інститутом цивільного права, тобто системою правових норм, які у межах єдиного предмету і методу правового регулювання, а право оренди є суб'єктивним цивільним правом, що складається із тріади визначених ЦК України правомочностей (С.59, 16-161 Дисертації).

Не залишено без уваги таке правове явище як розмежування загального цивільного та спеціального земельного законодавства, і пропонується врегулювання загальних положень щодо договору найму (оренди) земельної ділянки на рівні ЦК України, а на рівні земельного законодавства закріпити правила про обмеження прав власників земель. У цьому контексті пропонується визначити, 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. 49,59, 160 Дисертації).

Спираючись на цивільно-правову характеристику договору, авторкою цілком правомірно пропонується уніфікувати законодавчу дефініцію договору найму (оренди) земельної ділянки в різних нормативних актах(С. 160 Дисертації),

У другому розділі Дисертації «Зміст договору найму (оренди) земельної ділянки» предмет дослідження складають дослідження цивільно-правового статусу сторін , а також надається характеристика істотним умовам договору найму (оренди) земельної ділянки.

Схвальним є висновок, про правомочність вільного здійснення прав суб'єктом господарювання, яка може реалізовуватися лише шляхом використання земельної ділянки в певних межах (цільове призначення, дотриманням обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку відповідно до умов її надання). При цьому допускається правомірне втручання у випадках, якщо землекористувач здійснює господарювання на земельній ділянці в порушення норм, які регламентують використання та охорону земель (С.109-113,114-115,164,171 Дисертації).

У роботі піддано теоретичному аналізу спірність підходів до визначення земельних поліпшень, які вживаються у нормативних документах, і пропонується вважати не конкретні об'єкти, розташовані на земельній ділянці, зміну якісних властивостей земельної ділянки, а виключно підвищення якісних властивостей земельної ділянки внаслідок розміщення конкретних об'єктів, а також вчинення зазначених дій (С.76,114, 162 Дисертації).

Заслугує на схвалення й інші пропозиції авторки дисертації щодо поняття «земля» та «земельна ділянка» (С.113-115 Дисертації).

Такими, що мають теоретичне та практичне значення є висновки, які зроблені у третьому розділі дисертації «Укладення та припинення договору найму (оренди) земельної ділянки».

Авторка зазначає, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки. Водночас зобов'язання цього органу в судовому порядку укласти такий договір за відсутності зазначеного рішення є неможливим, крім випадку, прямо передбаченого Законі (С.120,151, 164 Дисертації).

Аналізуючи дискусійну у юридичній літературі проблематику співвідношення правових категорій «припинення зобов'язання», «розірвання договору» і «припинення договору» авторка відзначає критерії їх розмежування: договір є підставою виникнення зобов'язання; розірвання і припинення договору, відповідно, є підставою для розірвання і припинення зобов'язання; припинення договору означає припинення цивільних прав та обов'язків з підстав, передбачених законом, у тому числі шляхом його розірвання, яким є припинення договору за ініціативою однієї або обох сторін; припинення (розірвання) договору є підставою для припинення відповідного зобов'язання (С.152-156 Дисертації).

Доречно підтримати наукову позицію дисертанта у тому, що Підстави припинення договору найму (оренди) земельної ділянки поділяються на загальні та спеціальні. Загальними підставами припинення договору найму (оренди) земельної ділянки є визначені загальними положеннями Цивільного кодексу України, а спеціальними є підставами припинення встановлені договором або законом зобов'язання (С.152-153 Дисертації).

Зазначається, що припинення договору найму (оренди) земельної ділянки тягне як загальні правові наслідки, характерні для припинення договірних

правовідносин, так і спеціальні правові наслідки, які законодавець встановив тільки як наслідки припинення договору найму (оренди) земельної ділянки.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що дисертаційне дослідження виконано на належному рівні, а автореферат дисертації *в цілому* відображає основні положення дисертації. За своїм змістом висновки і рекомендації, викладені в авторефераті, є ідентичними основним положенням, які висловлені в дисертації. Потрібно також відмітити, що автореферат і дисертація оформлені відповідно до вимог Міністерства освіти і науки України.

Проте загальна позитивна оцінка роботи не виключає наявності зауважень до її змісту, оскільки вирішення певного кола питань в дисертації не виключає спірних положень, а деякі пропозиції є недостатньо обґрунтованими чи аргументованими, що свідчить про необхідність вступити в дискусію з авторкою роботи з тією метою, аби почути додаткову аргументацію на користь тих чи інших позицій. Найбільш суттєвими з таких зауважень, вважаємо, наступні:

1. Неоднозначною є позиція дисертантки щодо правової природи відносин, які опосередковуються договором найму (оренди) земельної ділянки. Так, на С. 57,59 Дисертації зроблено висновок, що найм (оренди) землі розглядається як інституту земельного, аграрного або екологічного права, або найм (оренда) земельної ділянки розглядається в контексті загальних положень цивільно-правового договору як підстави виникнення, зміни чи припинення відповідних правовідносин. Особливістю правовідносин щодо користування земельною ділянкою визначено комплексний міжгалузевий характер їх правового регулювання, оскільки вони регулюються правовими нормами цивільного, земельного податкового законодавства. В роботі необхідно було б чіткіше визначитися щодо співвідношення цивільного та земельного, аграрного або екологічного законодавства, особливо за наявності спеціального Закону України «Про оренду землі». В роботі має бути представлена цілісна система

законодавства залежно від предмета і метода правового регулювання по галузях та інститутах.

2. У контексті змістовного навантаження правових категорій потребує уточнення наукова позиція дисертантки щодо виокремлення договору оренди землі, договору оренди земельної ділянки, договору оренди на користування землею (С.51-52,55-56,97,107,109,132,168 Дисертації) Легальне визначення договору оренди землі наводиться у ст. 13 Закону України «Про оренду землі». Із змісту представленої наукової роботи слідує, що предметом дослідження є договір найму (оренди) земельної ділянки як юридичний факт і як правовідношення. Такий стан наукового аналізу дозволяє зробити висновок, що авторка одночасно розглядає і договір оренди земельної ділянки і договір оренди землі. Сутність досліджуваного договору як правового феномену, дозволяє також виділяти речовий договір,

3. Породжує дискусію про співвідношення понять оренда і найм. Однак важко погодитися з однозначною оцінкою природи відносин оренди земельних ділянок як речових (суперфіцій) і зобов'язальних (оренда об'єктів нерухомості), адже така позиція не дозволяє чітко визначити цивільно-правовий статус наймодавця (орендодавця) як учасника відповідних відносин. Тим більше авторка на стор. 35 Дисертації відзначає, що «Римське приватне право розрізняло три види договору найму: 1) найм речей; 2) найм послуг або робочої сили вільної людини; 3) замовлення (підряд). Всі три договори – консенсуальні й синалагматичні. Вони розрізнялися за предметами договору, якими були, відповідно, речі, послуги і робота. Об'єднувало всі ці договори те, що один суб'єкт зобов'язувався надати іншому суб'єкту в користування певні об'єкти (речі, послуги, роботу), а останній мав сплатити встановлену сторонами винагороду».

4. З'ясовуючи особливості порядку укладання договору найму (оренди) земельної ділянки авторкою на стор.117,121,123,125,151,164 Дисертації виділяються етапи, зокрема: 1) досягнення сторонами згоди з усіх істотних

умов договору в належній формі; 2) момент підписання цивільно-правового договору; 3) нотаріальне посвідчення (за бажанням однієї із сторін); 4) державна реєстрація права оренди земельної ділянки. Проте не виділяється доктринальна позиція дисертантки щодо моменту набрання цим договором юридичної значимості. Вважаємо, що цей складний юридичний факт має пов'язуватися саме з державною реєстрацією права оренди земельної ділянки, що і визначає момент укладання цивільно-правового договору, за яким набувається речове права, пов'язати з державною реєстрації речового права шляхом внесення відповідних змін до ст. 640 ЦК України. Виникає питання до якого правовстановлюючого чи правопосвідчуючого юридичного факту відноситься факт державної реєстрації право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди земельної ділянки (ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

5. Виокремлюючи особливості договору оренди земельної ділянки державної так комунальної власності, однією із них дисертантка визначила наявність спеціальної передумови для укладення цього договору. Позитивними у контексті удосконалення чинного законодавства щодо оптимізації цивільно-правового регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки є пропозиція визначити переважні права наймача на переукладення договору найму (оренди) земельної ділянки. Авторка визначає, що умовами відчуження права на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності є певні особливості. В той же час, поліаспектність дослідження проблематики обумовлює необхідність дослідження потреби виділяти органи держави і органи місцевого самоврядування, як особливі суб'єкти цивільно-правових відносин за договором найму (оренди) земельної ділянки(С.65, 84, 85 Дисертації).

Також необхідно звернути увагу на те, що на сьогодні землі державної та комунальної власності в Україні не розмежованими. З цієї точки зору необхідно було увагу приділити недійсності правочину та їх правових наслідків у випадках: оскарження рішень органів юридичних осіб, визнання недійсними установчих документів.

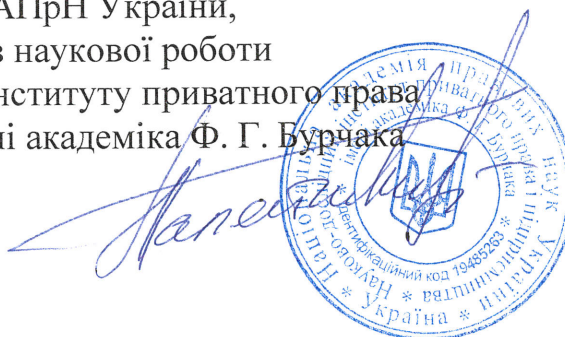
Втім, висловлюючи наведені зауваження, слід зазначити, що вони не є суттєвими і переважно носять дискусійний характер або ж торкаються тих питань, які були не в повній мірі обґрунтованими чи аргументованими. І хоча вони слугують приводом для дискусії в ході публічного захисту дисертаційного дослідження, проте не впливають на раніше висловлену загальну позитивну оцінку роботи.

Таким чином, за актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною значущістю здобутих результатів, а також за змістом, кількістю, обсягом публікацій і повнотою опублікованих дисертантом матеріалів наукова робота Вилегжаніної Вікторії Валеріївни на тему «Цивільно-правове регулювання договору найму (оренди) земельної ділянки» відповідає вимогам Порядку присудження наукових ступенів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 липня 2013 року № 567.

На підставі викладеного, вважаємо, що представлене дисертаційне дослідження є завершеною науковою працею, науково-обґрунтовані результати дослідження у сукупності розв'язують конкретне наукове завдання, а її автор 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:

доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
заступник директора з наукової роботи
Науково-дослідного інституту приватного права
і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака
НАПрН України



М. К. Галянтич