

Спеціалізованій вченій раді К 20.051.14
у Навчально-науковому юридичному
інституті Державного вищого навчального
закладу «Прикарпатський національний
університет імені Василя Стефаника»

76018, м. Івано-Франківськ, вул. Шевченка,
44-а в ауд. 305.

ВІДГУК

**офіційного опонента на дисертацію Гнідана Руслана Миколайовича
на тему «Договір 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**

Вивчення поданої на рецензування дисертації дає підстави стверджувати, що автором 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.

Актуальність теми дослідження. Успішний розвиток вітчизняної економіки ринковим шляхом немислимий без створення повноцінного ринку землі, одним із сегментів якого є орендне землекористування. На важливу суспільну значимість цього виду відносин в нашій державі вказує прийняття низки спеціальних законодавчих актів, які покликані забезпечити ефективний механізм їх правового регулювання. Втім, магістральне значення з поміж інших регуляторів відносин оренди землі належить договору як основному інструментарію індивідуального 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 ґрунтовного науково-теоретичного їх осмислення з метою пошуку ефективних шляхів уніфікації нормативного матеріалу, предметом регулювання якого є орендне землекористування.

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 та ефективності правозастосовної діяльності у цій сфері.

Наведені обставини не залишають сумнівів щодо актуальності обраної дисертантом теми дослідження та науково-практичного значення роботи.

Дисертація Гнідана Руслана Миколайовича є самостійною завершеною науковою працею, у якій автору 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 на кафедрі цивільного права Навчально-наукового юридичного інституту Державного вищого навчального закладу «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» в межах науково-дослідної роботи на тему «Правові проблеми здійснення майнових та особистих немайнових прав в умовах ринкової економіки» (номер державної реєстрації 0110U001557). Тема дисертації затверджена на засіданні Вченої ради Державного вищого навчального закладу

«Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника» «31» травня 2016 року (протокол № 5).

Обґрунтованість наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації. Результати дисертаційного дослідження Гнідана Руслана Миколайовича є науково обґрунтованими, адже у роботі, що рецензується, комплексно опрацьовано достатньо широкий спектр проблем, пов'язаних із укладанням та виконанням договору оренди. Автором, правильно та чітко визначено об'єкт, предмет, методи, мету і задачі дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів полягає, насамперед, у тому, рецензована робота після прийняття Цивільного кодексу України є першим у вітчизняній науці цивільного права комплексним теоретико-прикладним дослідженням проблем уніфікації цивільного та земельного законодавства, положення якого регулює відносини оренди земельної ділянки.

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

Так, автором вперше зроблено ґрунтовний науково-теоретичний аналіз генези правового регулювання відносин оренди земельних ділянок на українських землях та вдало виокремлено основні історичні періоди, кожен з яких вирізняється своєрідністю розвитку законодавства про оренду землі. Такий ретроспективний аналіз дозволяє з'ясувати основні тенденції розвитку законодавства та юридичної науки про оренду землі.

Вперше у доктрині цивільного права запропоновано строк дії договору оренди земельної ділянки обчислювати починається з моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

У дисертації наводяться аргументи й на удосконалення певних наукових суджень, теорій, положень. Так, автором удосконалено поняття договору

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 з можливістю відчуження права користування відповідно до її цільового призначення.

Автор також аргументовано пропонує удосконалити класифікацію видів договору оренди земельних ділянок, взявши за критерій диференціації законодавче обмеження мінімального строк цього договору, та виокремив дві групи договорів за цим класифікаційним чинником: а) договори з мінімально встановленим строком оренди; б) договори без визначеного мінімального строку оренди;

Слід відзначити, що дисертант, на основі аналізу сучасних змін до законодавства про оренду земельних ділянок, віднайшов додаткові критерії відмежування права оренди земельної ділянки від інших речових прав на землю та договору оренди земельної ділянки від договору відчуження прав оренди, договору оренди земельного паю, договору концесії;

У положеннях новизни, які набули подальшого розвитку дисертант виявив спірні доктринальні підходи до визначення підстав виникнення права оренди та вказує лише на дві підстави виникнення цього речового права: а) договору оренди земельної ділянки; б) договору відчуження права оренди земельної ділянки.

Автором також додатково обґрунтована необхідність внесення змін до Закону України «Про оренду землі» шляхом уточнення істотних умов договору та до Типового договору оренди землі шляхом виключення деяких умов із переліку звичайних умов договору.

Водночас у роботі віднайдені особливості сучасного договору оренди земельних ділянок, які мало досліджувані у науці цивільного та земельного права.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що зроблені в ході дослідження висновки, пропозиції та рекомендації можуть використовуватися для подальшого розвитку вітчизняної науки цивільного

права, в тому числі під час проведення подальших досліджень орендних відносин. Результати дисертаційної роботи спрямовані також на внесення пропозицій щодо вдосконалення чинного цивільного і земельного законодавства України, врегулювання правових колізій та можуть бути використані при підготовці підручників, науково-практичних коментарів Цивільного, Земельного кодексів України, у практичній діяльності суддів, адвокатів, а також при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право України», «Земельне право України», «Зобов'язальне право України».

Науково-теоретичною базою дослідження стали праці вітчизняних та зарубіжних учених, які вивчали особливості правового регулювання орендних відносин в Україні. Зміст роботи свідчить, що її автор у своєму дослідженні спирається на вивчення, творче осмислення і використання значної кількості джерел (їх список складає 206 найменувань).

У низці випадків автор веде полеміку, аналізує думки вчених із приводу правова природа договору оренди земельної ділянки, предмета цієї договірної конструкції, строку та орендної плати за користування земельною ділянкою. Дисертантом проаналізовано значне коло вітчизняної літератури з досліджуваної теми, а також судової практики щодо пролонгації договору оренди земельної ділянки, його розірвання та визнання недійсним. Усі ці теоретичні положення та судові рішення у вказаній категорії справ були належним чином критично проаналізовані і спрямовані дисертантом на розвиток вчення та удосконалення договірної інституту оренди земельних ділянок.

Нормативну основу дослідження складає законодавство України.

Емпіричну базу дослідження становлять рішення судів загальної юрисдикції, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, Вищого господарського суду України, Верховного Суду України, а також науково-аналітичні дослідження науковців та практиків України і зарубіжних країн.

Результати дослідження пройшли належну апробацію, оскільки її основні теоретичні положення та висновки викладено в десяти наукових публікаціях, зокрема в чотирьох наукових статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях України, одній статті в науковому періодичному фаховому виданні іншої держави та в п'яти 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 додатків.

Основні положення та зміст наукового дослідження. Перший розділ дисертаційного дослідження **«Загально-правова характеристика договору оренди земельної ділянки»**, присвячений дослідженню історії розвитку законодавства, яке регулювало відносини оренди земельної ділянки на теренах українських земель, з'ясуванню правової природи договору оренди земельних ділянок та пошуку критеріїв відмежування цієї договірної конструкції від суміжних договірних моделей.

Досліджуючи історико-правовий розвиток законодавства про оренду землі автор приходить до висновку, що зміст правового регулювання оренди земельних ділянок залежав від соціально-економічної ситуації на українських землях конкретного історичного періоду та від структури власності на землю. Заслугове на увагу виокремлена у роботі періодизація розвитку законодавства про оренду землі та вдало виокремленні вісім історичних періодів його розвитку.

Цілком обґрунтованою є концепція цивільно-правової природи договору оренди земельної ділянки (с. 53). Справедливій критиці піддані земельно-правовий та адміністративно-правовий підходи до оцінки цього договірного інституту, оскільки особливості земельної ділянки як предмета цього договору та рішення місцевих рад чи органів виконавчої влади про передачу земельних ділянок в орендне користування не позначаються на

сутності договору як акту волевиявлення двох чи більше осіб, що спрямований на встановлення, зміну чи припинення їхніх прав і обов'язків.

Заслуговує на схвалення, виявлені на основі порівняльного аналізу, відмінності договору оренди земельної ділянки та договору оренди земельного паю. Автор рецензованої наукової роботи зауважує, що предметом договору оренди земельної ділянки є нерухома річ, а предметом договору оренди паю є майнове право – право на земельну частку. Водночас, неоднаковий для цих двох договірних моделей порядок реєстрації: договір оренди земельного паю підлягає державній реєстрації на відміну від договору оренди земельної ділянки. Більше того, право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а право оренди паю не реєструється.

З'ясовуючи особливості регулювання вітчизняним законодавством відносин концесії, дисертантом зроблено переконливий висновок, що доктринальне оцінювання земельної ділянки як об'єкта концесійної діяльності є лише штучним намаганням вивести правове регулювання використання землі за межі предмету цивільного права (с. 74), оскільки земельна ділянка не є об'єктом концесійної діяльності, а передається вона у користування за договором оренди для обслуговування об'єктів концесійної діяльності.

Не залишено без уваги у роботі таке правове явище як відчуження права оренди земельної ділянки. Договір, за яким відчужується це право дисертант розглядає як одну із двох підстав виникнення права оренди, та зауважує, що на відміну від договору суборенди земельної ділянки, цей договір не підлягає державній реєстрації.

У другого розділу дисертації *«Зміст договору оренди земельної ділянки»* предмет дослідження складають істотні умови договору оренди земельної ділянки.

Схвальним є висновок, що предметом договору оренди земельної ділянки може бути як земельна ділянка в цілому, так і її частина. У цьому

контексті запропоновано внести зміни до п. 6 ч. 2 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими би передбачалась державна реєстрація права оренди частини земельної ділянки (с. 92).

Ключовими ознаками земельної ділянки як предмету договору у роботі виокремлено: визначеність у натурі; фіксований розмір; конкретизоване цільове призначення; особливий правовий режим земельної ділянки.

Обґрунтованим і доцільним вбачається висновок про те, що імперативна вимога включення законодавцем умови про індексацію орендної плати до істотних умов договору оренди земельної ділянки суперечить диспозитивному принципу регулювання орендних відносин землі, тому повинна бути виключена з ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» (с. 109).

У роботі піддано теоретичному аналізу спірність підходів до порядку зміни орендної плати за користування земельними ділянками державної та комунальної форм власності. Дисертант переконаний, що зміна розміру нормативної грошової оцінки земель державної та комунальної власності не зумовлює автоматичної зміни договору щодо розміру орендної плати. Така зміна є підставою для перегляду умов договору оренди земельної ділянки з урахуванням основних принципів цивільного законодавства.

У контексті законодавчих змін щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, заслуговує на схвалення пропозиція автора дисертації вважати, що строк договору оренди земельної ділянки починає збігати з моменту державної реєстрації права оренди, яке виникає за цим договором.

Такими, що мають теоретичне та практичне значення є висновки, які зроблені у третьому розділі дисертації ***«Порядок укладення, припинення та визнання недійсним договору оренди земельної ділянки»***.

З'ясовуючи особливості укладання договору суборенди земельної ділянки, дисертант зауважує, що всупереч імперативній вимозі державної реєстрації речових прав, яка виконує правостановлюючу, стабілізуючу,

інформативну функції, на законодавчому рівні обумовлена державна реєстрація договору суборенди земельної ділянки. З метою уникнення подвійності реєстрації у роботі запропоновано виключити ч. 5 ст. 8 ЗУ «Про оренду землі» (с. 143).

Доречним є також зауваження про необхідність приведення у відповідність до загальних засад реєстраційного правопорядку п. 1 ч. 2 ст. 25 та п. 4 ч. 2 ст. 25 ЗУ «Про оренду землі» (с. 141-142).

Аналізуючи дискусійну у юридичній літературі проблематику поновлення, продовження договору оренди земельної ділянки, дисертант слушно відстоює позицію про те, що при вирішенні питання поновленні договору оренди земельної ділянки повинен застосовуватися «принцип мовчазної згоди», зважаючи на специфіку предмета цього договору оренди та його значення в цивільному обороті і економіці держави (с. 147).

Доречно підтримати наукову позицію дисертанта у тому, що після оформлення громадянами акту на право власності на земельну ділянку у розмірі відповідної земельних часток (паїв) договір оренди земельного паю припиняється без автоматичного переукладення договору оренди земельної ділянки. Відповідно, подальше користування такою земельною ділянкою є неправомірним і орендар не має права вимагати продовжувати дію договору оренди земельної ділянки на тих самих умовах і на той самий строк, що й договір оренди земельної частки (паю) та переважного права на його укладання (с. 151).

Позитивними у контексті удосконалення чинного законодавства щодо регулювання відносин оренди земельної ділянки є низка зроблених у роботі пропозиції та рекомендації: до ЗУ «Про оренду землі» (ч. 1 ст. 31; ч. 1 ст. 19); до Земельного кодексу України (ч. 2 ст. 94); до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (п. 6 ч. 2 ст. 4); до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (змінити найменування ст. 17); до Типового договору оренди землі.

Таким чином, можна зробити висновок про те, що 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 автором 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 дисертанта щодо правової природи відносин, які опосередковуються договором оренди земельної ділянки. Так, на с. 53 дисертації та с. 13 автореферату зроблено висновок, що оренда земельної ділянки є, насамперед, цивільно-правовим інститутом і предметом регулювання цивільного права. Втім на с. 7 автореферату особливістю правовідносин щодо користування земельною ділянкою визначено комплексний міжгалузевий характер їх правового регулювання, оскільки вони регулюються правовими нормами цивільного, земельного податкового законодавства. Подібну неоднозначність можна відстежити і щодо договору оренди, адже в одних випадках автор говорить про договір оренди як предмет правового регулювання цивільного права, а з поміж спеціальних ознак цього договору називає міжгалузевий характер правового регулювання (с. 59).

2. У контексті змістовного навантаження правових категорій потребує уточнення наукова позиція дисертанта щодо сутності досліджуваного договору як правового феномену, адже із змісту наукової роботи слідує, що предметом дослідження у роботі є договір оренди

земельної ділянки як юридичний факт. Втім, у дисертації та авторефераті неодноразово йдеться про «правове регулювання договору оренди земельної ділянки» тобто розуміння договору як правовідношення. Такий стан наукового аналізу дозволяє зробити висновок, що автор розглядає договір оренди земельної ділянки як багатоаспектне явище, яке неодноразово піддавалося критиці вітчизняними науковцями.

3. Породжує дискусію наукова позиція дисертанта про те, що сутнісна характеристика прав орендаря може радикально змінюватись внаслідок внесення змін у законодавство (с. 94). На переконання дисертанта після прийняття ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву» право оренди земельної ділянки необхідно розглядати виключно як речове. Однак важко погодитися з однозначною оцінкою природи відносин оренди землі як виключно речових, адже така позиція переміщує орендодавця як учасника зобов'язальних відносин у площину суб'єкта речових відносин.

4. Спірною є доктринальна позиція дисертанта щодо необхідності розмежування моменту укладання договору оренди земельної ділянки та моменту набрання цим договором юридичної значимості (с. 120, с. 10 автореферату). Такий науковий підхід створить правовий «вакуум» між цими часовими критеріями, що на практиці зумовлюватиме низку правових невизначеностей. Доречніше, момент укладання цивільно-правового договору, за яким набувається речове права, і щодо якого відсутня вимога нотаріального посвідчення, пов'язати з державною реєстрацією речового права шляхом внесення відповідних змін до ст. 640 ЦК України.

5. Виокремлюючи особливості договору оренди земельної ділянки державної так комунальної власності, однією із них дисертант визначив наявність спеціальної передумови для укладення цього договору. Втім наявність передумов настання правого явища не позначаються на особливостях самого явища, а лише обумовлюють ймовірність його настання, адже відсутність рішення відповідного органу публічної влади,

про які йдеться у дисертації, зумовлює недійсність договору оренди земельної ділянки.

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 Гнідана Руслана Миколайовича на тему «Договір 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, доцент,
завідувач кафедри цивільного права і процесу
Тернопільського національного
економічного університету

I. Р. Калаур



Тернопільський національний
університет ім. Василя Стефаника
ІНДОР № 03.02.15/18
16 02 2018