

*У спеціалізовану вчену раду К 20.051.14
Державного вищого навчального закладу
«Прикарпатський національний
університет ім. В. Стефаника»
(76018, м. Івано-Франківськ,
вул. Шевченка, 44а)*

**Відгук
офіційного опонента на дисертацію
Гнідана Руслана Миколайовича
«Договір оренди земельної ділянки»,
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. Відповідно до ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Згідно з ст. 13 Основного закону, земля, як і інші природні ресурси, що знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу. При цьому кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Використання земель в нашій державі можливе з різних правових підстав, в першу чергу – на підставі права власності. Однак достатньо поширеними є випадки, коли особа, яка використовує ту чи іншу земельну ділянку, не є її власником. Більш того, окремі категорії та види земель в Україні можуть перебувати виключно у державній чи комунальній власності, а тому інші суб'єкти можуть лише користуватися такими земельними ділянками на підставі правового титулу, відмінного від права власності.

При цьому на практиці чи не найпоширенішою правовою підставою користування земельними ресурсами є оренда. На сьогодні вона здобула значне визнання та застосування, потіснивши такі відомі ще з римського приватного права титули землекористування як емфітевзис та суперфіцій. Таким чином,

дисертаційне дослідження Гнідана Руслана Миколайовича на тему «Договір оренди земельної ділянки» є актуальним, має важливе науково-теоретичне та практичне значення.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків та пропозицій, сформульованих у дисертації, та їх достовірність визначається цілим рядом обставин. Зокрема:

- тим, що робота виконана на основі чинного законодавства та практики його застосування;
- широким використанням нормативної бази, що регламентує питання оренди земельної ділянки;
- критичним врахуванням досягнень вітчизняної та зарубіжної цивільної правової думки. Автор роботи вивчив та проаналізував значну кількість джерел, що стосуються досліджуваної проблематики. Зроблені належні посилання на літературні джерела.

Автором задекларовано наступну мету дисертаційного дослідження: «вирішення комплексу теоретичних та практичних проблем доктрини цивільного права, пов'язаних із визначенням особливостей договору оренди земельної ділянки, а також у напрацювання пропозицій щодо вдосконалення норм чинного законодавства в досліджуваній сфері відносин». Поставлена мета зумовила необхідність вирішення низки наукових завдань. Детальний аналіз автореферату і тексту дисертації дозволяє констатувати, що усі завдання дисертантом успішно виконані.

Об'єктом дисертації автор визначив суспільні відносини, що виникають під час укладення, виконання та припинення договору оренди земельної ділянки, а предметом – теоретичні основи і практичні питання правового регулювання правовідносин у сфері оренди земельної ділянки, відповідні нормативно-правові акти України та законодавство іноземних держав, практика їх застосування, а також спеціальна вітчизняна й іноземна наукова література. Для їх розкриття дисертантом було застосовано загальні і спеціальні методи наукового пошуку. Основу застосованої ним методології

склали діалектичний, порівняльно-правовий, формально-логічний, формально-догматичний та інші методи. Використання зазначених методів надало можливість автору розкрити особливості правового регулювання договору оренди земельної ділянки на окремих історичних етапах розвитку української держави, дослідити поняття, правову природу та ознаки договору оренди земельної ділянки, з'ясувати місце договору оренди земельної ділянки поміж іншими суміжними договорами в цивільному праві України, проаналізувати зміст і форму договору оренди земельної ділянки та дійти інших науково-обґрунтованих висновків.

Дисертацію Гнідана Руслана Миколацовича 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), що підтверджує її взаємозв'язок із науковими темами, державними та галузевими програмами.

Аналіз змісту дисертації, сформульованих висновків та пропозицій

Структура дисертації є логічною, вона дозволяє повною мірою розглянути проблемні питання теми, відповідає меті та завданням дослідження. Структурна виваженість та логічна послідовність викладу тематичного матеріалу роботи дозволили авторові окреслити як специфіку договірних відносин оренди земельної ділянки, так і загальне правове регулювання інституту оренди в цивільному праві.

У межах даного дисертаційного дослідження розглянуто питання про особливості правового регулювання договору оренди земельної ділянки на окремих історичних етапах розвитку української держави; поняття, правову природу та ознаки договору оренди земельної ділянки; питання змісту і форми договору оренди земельної ділянки, його істотних умов; розглянуто практику регулюванні договору оренди земельної ділянки в Україні.

Так, перший розділ дисертації складається з трьох підрозділів, у яких досліджуються загальні науково-теоретичні питання оренди земель, зокрема історико-правові аспекти правового регулювання договору оренди земельної ділянки, правова природа договору оренди земельної ділянки та його відмежування від суміжних правових конструкцій.

Другий розділ складається з чотирьох підрозділів, у яких розглядаються питання змісту договору оренди земельної ділянки, зокрема такі як предмет даного договору, орендна плата, строк договору оренди та інші умови договору.

У рамках третього розділу розглядаються питання порядку укладення, припинення та визнання недійсним договору оренди земельної ділянки.

У процесі викладення матеріалу дисертантом досліджено значний масив наукової літератури з теми, що досліджувалася, проаналізовано діюче правове регулювання у сфері договорів оренди земельних ділянок. Приділено достатню увагу як науково-теоретичним дослідженням, такі і чинному законодавству та практиці його застосування.

Дана дисертація виконана на актуальну тематику, є самостійним комплексним дослідженням особливостей правового регулювання суспільних відносин, що виникають у сфері орендного землекористування в Україні. В даній роботі достатньо детально розглянуто питання правового регулювання укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок, а також практику застосування відповідного законодавства.

Також важливе значення має детальне дослідження історії розвитку правового регулювання оренди земель в Україні та практики його застосування; використання при написанні роботи значного обсягу цивілістичної та еколого-правової літератури з досліджуваної тематики; застосування при написанні роботи матеріалів судової практики, при цьому використано як узагальнення, здійснені вищими судовими органами, так і судові рішення по окремих спорах, що стосуються дисертаційного дослідження; загальна логічність та

послідовність викладу матеріалу; значна кількість сформульованих пропозицій щодо вдосконалення чинного законодавства нашої держави.

Так, серед позитивних досягнень дисертанта можна відзначити достатньо детальне визначення особливостей оренди земель державної та комунальної власності, а також виділення ряду характерних ознак, притаманних відповідним договорам оренди. Також заслуговує уваги дослідження співвідношення договорів оренди та суборенди земельної ділянки, а також відмінність договорів оренди від споріднених договірних конструкцій (зокрема, договорів концесії, про встановлення емфітевзису та суперфіцію). Не менш важливе значення мають дослідження дисертанта щодо вдосконалення понятійного апарату та пропозиції щодо уточнення окремих законодавчих визначень, зокрема щодо використання понять «земля», «земельна ділянка», «договір оренди земельної ділянки» та ін.

Практична значущість дисертації виявляється у тому, що викладені в дисертаційному дослідженні положення, рекомендації й висновки можуть бути використані у науково-теоретичних дослідженнях в сфері землекористування; для вдосконалення цивільного та земельного законодавства України та розвитку правозастосовної практики, пов'язаної із договорами оренди земельної ділянки; у навчальному процесі під час підготовки підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій з відповідних навчальних дисциплін.

Дисертанту вдалося виявити існуючі недоліки в законодавстві щодо правового регулювання договорів оренди земельних ділянок та на цій основі висунути власні обґрунтовані пропозиції щодо удосконалення законодавства, зокрема, положень Закону України «Про оренду землі» та «Типового договору оренди землі».

На підставі вищезазначеного констатую про високий ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків та пропозицій, сформульованих у дисертації. Дисертація є фундаментальною завершеною науковою працею, а висновки, що сформульовані дисертантом, містять всі ознаки наукової новизни,

оскільки автором на основі комплексного аналізу правового регулювання питань щодо оренди земельної ділянки розроблено низку наукових положень, висновків та пропозицій, що мають і теоретичне, і практичне значення. Висвітлена автором об'єктивна картина регулювання досліджуваних тематичних питань дозволила йому запропонувати до захисту цікаву роботу, зміст якої свідчить про знання дисертантом проблеми дослідження, його вміння аналізувати нормативну базу та доктринальні джерела, робити власні науково-виважені висновки та пропозиції.

Оцінка змісту дисертації та автореферату

Структура і зміст дисертації Гнідана Руслана Миколайовича на тему «Договір оренди земельної ділянки» в цілому відповідають її назві та вимогам, встановленим МОН України. Дослідження виконане на належному методологічному рівні і належно оформлене.

Основні положення, висновки та пропозиції, сформульовані у дисертації, ідентично викладені в авторефераті. Вони знайшли відображення у п'яти наукових статтях, що опубліковані у фахових виданнях (у тому числі міжнародних) та у п'яти тезах наукових конференцій, що відповідає вимогам щодо кількості та обсягу публікацій основного змісту дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата наук. Зміст статей, що опубліковані здобувачем наукового ступеня за темою дослідження, відповідає змісту основних положень дисертації.

Дисертаційна робота за своїм змістом і формою відповідає вимогам МОН України та профілю спеціальності 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

У той же час деякі положення дисертації мають дискусійний характер або потребують додаткового аргументування:

1. Певні зауваження викликають положення, які визначають, на думку дисертанта, новизну наукового дослідження. Зокрема, складно погодитися з тезою про те, що строк дії договору оренди земельної ділянки починається з

моменту державної реєстрації права оренди земельної ділянки (п. 1 Наукової новизни одержаних результатів).

На мою думку, дисертант невиправдано ототожнює момент, з якого договір оренди набуває чинності та момент, з якого виникає право оренди земельної ділянки (після державної реєстрації цього права – ст. 125 ЗК України). У цьому контексті спірними видаються відповідні пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства (пп. 1-б п. 12 Висновків). Зокрема, відповідно до ст. 638 ЦК України, договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов. Таким чином, договір оренди земельної ділянки набуває чинності після його підписання сторонами, оскільки законодавство на сьогодні не передбачає нотаріального посвідчення чи реєстрації такого договору. У свою чергу, право оренди як речове право, виходячи зі змісту ст. 125 ЗК України, виникає після державної реєстрації цього права. При цьому державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації (ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Таким чином, підставою для державної реєстрації права оренди земельної ділянки як передумови його виникнення є вже укладений договір оренди, тобто такий, що набув чинності.

2. Також спірним є твердження, що об'єктом оренди може бути частина земельної ділянки (пп. б п. 4 Наукової новизни), оскільки вважаємо, що це не узгоджується з положенням ст. 3 Закону України «Про оренду землі», відповідно до якої об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. При цьому, виходячи із положень ч. 3-4 ст. 79-1 ЗК України, земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера за умови її внесення до Державного земельного кадастру. Таким чином, частина земельної ділянки може стати об'єктом цивільно-правового обороту, в тому числі бути предметом договору оренди, лише за умови її виділення в натурі,

внесення їй кадастрового номеру та внесення даних щодо неї до Державного земельного кадастру; однак за таких умов вона набуде ознак самостійної ділянки. З даним висновком дисертанта можна погодитися за умови, що ним буде визнано необхідність оформлення частини земельної ділянки в якості самостійного об'єкта як необхідну передумову для укладення правочинів щодо неї.

3. Певні зауваження викликає твердження про те, що дотримання Типового договору оренди землі є обов'язковим під час укладення договору між суб'єктами господарювання, а для осіб, які до них не належать, має рекомендаційний характер (п. 11 Висновків). З огляду на притаманну цивільному праву диспозитивність при регулюванні договірних зобов'язань у доктрині цивільного права достатньо поширена теза про необов'язковість дотримання різного роду типових форм договорів загалом. Ще більший сумнів викликає теза про те, що недотримання такої Типової форми є підставою для визнання договору недійсним (п. 6 Висновків до Розділу 3).

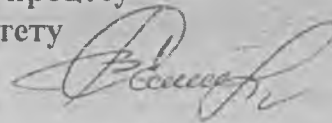
4. Загалом погоджуюсь з висновками дисертанта, що право оренди може розглядатися у якості речового права на чуже майно. Проте слід відзначити, що питання про ознаки, правову природу та розмежування речових та зобов'язальних прав цілком може бути предметом окремого дослідження. У цивілістичній науковій літературі цьому питанню присвячено значну кількість праць. Однак дисертант, як на мою думку, достатньо загально підійшов до висвітлення цього доволі неоднозначного питання, зокрема, у висновках його роботи не наведено достатнього обґрунтування щодо визнання права оренди земельної ділянки речовим правом.

У цілому висловлені зауваження торкаються, головним чином, дискусійних питань, що в значній мірі відображають точку зору офіційного опонента, а тому вони суттєво не впливають на загальне позитивне враження від дисертаційної роботи та не знижують загальної високої оцінки даної роботи.

Отже, наукові положення, висновки та пропозиції, що пропонуються дисертантом до захисту, в цілому є належним чином обґрунтованими, достовірними та новітніми. Дослідження має неабияку практичну цінність, оскільки містить низку конкретних пропозицій щодо удосконалення національного законодавства у сфері договірних відносин оренди земельної ділянки.

Усе вищенаведене дає підстави стверджувати, що дисертація «Договір оренди земельної ділянки» за змістом, науковими результатами, ступенем новизни, обґрунтованістю висновків, їх науковою і практичною значимістю відповідає вимогам Порядку присудження наукових ступенів, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 24.07.2013 року № 567 та дає підстави стверджувати, що Гнідан Руслан Миколайович заслуговує на присудження йому наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03. – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право.

Офіційний опонент
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права та процесу
Львівського національного університету
імені Івана Франка



С.В. Сенник

Підпис доцента С.В. Сенник засвідчую

Вчений секретар
Львівського національного
університету імені Івана Франка



доцент О.С. Грабовецька

Львівський національний університет імені Івана Франка
Інститут права та соціології
Кафедра цивільного права та процесу
Однієї з 03.02.15/28
16 від 918