

РЕЦЕНЗІЯ

кандидата юридичних наук, доцента

Сушицької Наталії Валеріївни

на дисертацію Нікітенко Вікторії Вікторівни

«Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва»,
подану на здобуття наукового ступеня вищої освіти доктора філософії
у галузі знань 08 право
зі спеціальності 081 право

Розбудова та зміцнення правової системи нашої держави сприяли виникненню та становленню нових цивільно-правових інститутів, зокрема інституту об'єктів незавершеного та самочинного будівництва. На сьогодні істотною проблемою національного законодавства є самочинне будівництво та можливість його легалізації, відповідно до законодавства України. Аналіз національного законодавства призвів до висновку, що зазначене питання на сьогодні залишається недостатньо врегульованим.

Актуальність дисертаційного дослідження зумовлена стрімким розвитком законодавчого регулювання будівництва об'єктів нерухомості, великою правозастосовною практикою в цій галузі та значним обсягом об'єктів самочинного будівництва, яке завжди мало значні обсяги та ніколи не було «незначною проблемою» правового простору нашої держави.

Відносно розуміння правової природи самочинного будівництва законодавець надаючи можливість і право одній особі стати власником такого об'єкту нерухомості, нівелює законодавчі приписи щодо його нормативного регулювання, тим самим відступаючи від дотримання прав та законних інтересів інших осіб. Адже, особа, яка здійснила самочинне будівництво – вчинила незаконно. Однак, виникає питання, якщо самочинно зведений об'єкт нерухомості фактично існує, то як повинна здійснюватися правова регламентація відносин за його участі. Тому є актуальним та суспільно-необхідним дослідження правової природи самочинного будівництва в контексті його негативних наслідків.

Дисертаційне дослідження Нікітенко Вікторії Вікторівни «Цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва» є актуальним та своєчасним для сучасної цивілістики, що дозволяє дослідити теоретичні напрацювання, аналіз судової практики, питання легітимації такого специфічного об'єкта як самочинне будівництво, досвід зарубіжних країн.

У дисертації обґрунтовано актуальність обраної теми дослідження, розкрито мету, задачі, об'єкт і предмет дослідження, наведено методи дослідження, висвітлено наукову новизну, а також підкреслено науково-теоретичне значення і практичну важливість, висновків, одержаних у результаті проведеного дослідження, узагальнено інформацію про апробацію результатів роботи і публікацій автора. Достатньо високий ступінь обґрунтованості і достовірності результатів дослідження забезпечено використанням низки загальнонаукових та спеціальних методів пізнання. Саме їх застосування визначає логічну побудову дисертації та дозволяє послідовно й науково обґрунтовано реалізувати мету і задачі, поставлені на початку дослідження. Крім того, перевагою роботи є використання загальнотеоретичних наукових праць вітчизняних і зарубіжних учених, розробок фахівців у галузі теорії права, конституційного, адміністративного права.

Науково-практична актуальність дисертаційного дослідження виявляється у тому, що у роботі всебічно розкрито юридичну природу самочинного будівництва як протиправної діяльності самостійного об'єкта нерухомого майна штучного походження, обґрунтовано теоретичну структуру цивільно-правового режиму, сформульовано визначення самочинного будівництва як зловживання правом, доведено тезу про те, що баланс інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються самочинним будівництвом, визначено особливості цивільно-правового режиму його об'єктів, запропоновано нові шляхи вдосконалення правового регулювання відповідних відносин.

Внеском автора у теорію цивільно-правове регулювання самочинного будівництва є пропозиції викласти дану дефініцію у оновленій редакції, у ч.1 ст. 376 ЦК України, легітимацийний юридичний склад визнання за самочинним забудовником права власності на збудоване нерухоме майно та положення, у ч.3 ст. 376 ЦК України, пропозиції щодо вдосконалення окремих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зважаючи на вищезазначене, зазначимо, що здобуті дисертанткою результати мають значимість як для теорії, та і для практики, зокрема, для розвитку і вдосконалення цивільного законодавства України, а також з питань містобудівної діяльності, як сучасне теоретико-методологічне підґрунтя для подальших наукових досліджень проблем самочинного будівництва, у правозастосовній діяльності судових та інших органів – при вирішенні спорів про самочинне будівництво, здійсненні діяльності у сфері місцевого самоврядування, технічній інвентаризації об'єктів нерухомого майна та у підготовці здобувачів вищої освіти при викладанні фахових курсів у вищих навчальних закладах за спеціальністю 081 Право, а також спецкурсів з актуальних проблем цивільного права, у підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій.

Рецензована робота має чітку структуру та логічний зміст, який послідовно розкривається у кожному розділі. Відповідно до мети, розроблені автором завдання дослідження розв'язані у повному обсязі, а матеріал узагальнений у висновках. Результати дослідження впроваджено у практичну діяльність закладів освіти, що підтверджує його практичну значущість.

Перший розділ «Юридична природа самочинного будівництва» присвячено аналізу історичного екскурсу правового регулювання відносин, пов'язаних із правом на забудову і самочинним будівництвом, онтології будівництва як юридично значущої діяльності та самочинного будівництва як неправомірної діяльності через теоретико-методологічні підходи дослідження теми дисертаційного дослідження.

Зроблено висновок, що будівництво є юридично значущою діяльністю, визначено, що будівництво є законним способом здійснення низки суб'єктивних прав особи, доведено, що самочинне будівництво являє собою негативний соціальний і правовий феномен, що спричиняє деструктивні наслідки. Сформульовано дефініцію самочинного будівництва як зловживання правом, що являє собою неправомірну, соціально шкідливу, недобросовісну діяльність (поведінку) власника або користувача земельної ділянки при здійсненні власного права на забудову в неприйнятний з погляду моралі і права спосіб і тягне за собою юридичні наслідки, встановлені законом.

У другому розділі «Особливості цивільно-правового режиму різних самочинно зведених об'єктів нерухомості» проведено комплексний аналіз поняття, ознак та класифікації об'єктів самочинного будівництва, поняття, структури та специфіки їх цивільно-правового режиму, визначено поняття «об'єкт самочинного будівництва» як самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, зроблено висновок, що об'єкти самочинного будівництва як об'єкти цивільних прав є обмеженими в цивільному обороті, доки право власності на такі об'єкти не буде визнано судом та зареєстровано.

Аргументовано, що інститут самочинного будівництва не є цивільно-правовим у чистому вигляді, а відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами. Обґрунтовано, що мета цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва має двоїсту природу щодо захисту права власності та встановлення балансу між інтересами самочинного забудовника та інших осіб. Сформульовано поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва як спеціального правового режиму нерухомості з обмежувальною спрямованістю.

Третій розділ «Забезпечення балансу інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва» містить доктринальний аналіз питань щодо балансу інтересів у праві та його експлікації до правовідносин самочинного будівництва, зокрема при визнанні права власності (легітимації)

на самочинно збудоване нерухоме майно за самочинним забудовником, доведено, що забезпечення балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва є важливою метою в структурі цивільно-правового режиму об'єктів такого будівництва. Дисертанткою зроблено висновок, що баланс інтересів у правовідносинах щодо об'єктів самочинного будівництва означає пропорційність, справедливу рівновагу публічних та приватних інтересів, які зачіпаються таким будівництвом і є об'єктами правової охорони, а стан справедливого балансу забезпечується розумним співвідношенням обмежень, пріоритетів та комбінацій правових засобів.

Обґрунтовано, що законодавчий дозвіл на легітимацію самочинно зведеного нерухомого майна детермінований аксіологічним аспектом інституту власності, проаналізовано контекст досвіду правового регулювання відносин самочинного будівництва в зарубіжних країнах.

На основі вивчення наукових джерел українських учених та зарубіжного досвіду правового регулювання відносин самочинного будівництва (зокрема, Чеська Республіка, Боснія і Герцеговина, Сербія, Хорватія, Чорногорія) запропоновано вдосконалити ч. 3 ст. 376 ЦК України, закріпивши в ній, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно за рішенням суду може бути визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умов: набуття самочинним забудовником на момент звернення до суду з позовом про визнання за ним права власності на самочинно збудоване нерухоме майно права на земельну ділянку, на якій здійснене самочинне будівництво, в обсязі, який дозволяє здійснити відповідне будівництво; відсутності порушення прав або законних інтересів інших осіб фактом самочинного будівництва; згоди землевласника (землекористувача); відсутності істотних порушень будівельних та інших норм і правил; добросовісності забудовника.

Зазначимо, що зміст дисертації та публікацій дисертантки дає підстави стверджувати, що подане до захисту дослідження містить структурну раціональність, є фундаментальним і завершеним, його результати містять беззаперечну наукову новизну і коректність, мають теоретичне і практичне значення, чіткість і логічність викладу змісту теоретико - методологічного дослідження. Проведені наукові розвідки пройшли необхідну апробацію у ході обговорень на всеукраїнських, регіональних науково-практичних конференціях в Україні.

Незважаючи на в цілому позитивну оцінку викладених у дисертації положень, необхідно відзначити ряд моментів, які є дискусійними і мають рекомендаційний зміст до дисертаційної роботи Нікітенко В.В., врахування яких увиразнило б високий рівень викладу наукового матеріалу:

1. В даний час досить злободенними є питання, пов'язані з легалізацією самовільно зведених нерухомих об'єктів. Попри весь науковий та законодавчий доробок у цій сфері, правове регулювання значної частини питань щодо захисту прав та законних інтересів осіб, які порушує самочинно зведений об'єкт, практично не здійснюється та набуває ознак системного явища. Відповідно потребують законодавчого врегулювання питання, які стосуються підстав виникнення права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості. У третьому розділі рецензованої роботи, у підпункті 3.2 «Баланс інтересів при визнанні права власності (легітимації) на самочинно збудоване нерухоме майно за самочинним забудовником» дисертанткою можливо було б більше представити матеріали судової практики з цього питання.

2. Актуальність дисертаційного дослідження також обумовлена вибором Україною вектору євроінтеграційного розвитку, отримання Україною статусу кандидата в члени ЄС, що в контексті адаптації національного законодавства до законодавства країн ЄС вимагає запровадження у будівельній галузі європейських принципів технічного регулювання. Відтак, було б доречним запропонувати українському законодавцю конкретні пропозиції щодо

імплементатії статей чинного законодавства європейських країн в правову систему України.

В цілому наголосимо, що висловлені побажання є дискусійними і не зменшують значної наукової цінності дисертації В. В. Нікітенко. Автор виявила високу наукову ерудицію, досягла поставленої дослідницької мети, чим зробила вагомий внесок у розширення і збагачення наукового знання у спеціальності 081 Право. На підставі вищезазначеного можна стверджувати, що представлене дисертаційне дослідження за своїми актуальністю, науково-теоретичним рівнем, новизною постановки та розв'язання проблеми, практичним значенням відповідає чинним вимогам пунктів №№ 6, 7, 8, 11 «Порядку присудження наукового ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії», затвердженого Постановою кабінету міністрів України № 44 від 12 січня 2022 р., а її автор, В.В. Нікітенко може бути рекомендована до захисту на спеціалізованій Вченій раді для здобуття наукового ступеня вищої освіти доктора філософії PhD зі спеціальності 081 Право.

Рецензент:

кандидат юридичних наук, доцент,
професор кафедри правознавства
та галузевих юридичних дисциплін
Українського державного університету
імені Михайла Драгоманова



Григорія СУХИЦЬКА
Підпис: _____
« 28 » 04 2025 р.