

ВІДГУК
офіційного опонента, доктора юридичних наук, доцента,
Армаш Надії Олексіївни
на дисертацію НІКІТЕНКО ВІКТОРІЯ ВІКТОРІВНА на тему
«ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО
БУДІВНИЦТВА» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за
спеціальністю 081 – Право

Будівельна галузь України є стратегічною сферою національного розвитку, яка відіграє критично важливу роль у формуванні безпечного, сталого та функціонального середовища життя. В умовах повномасштабної збройної агресії РФ, руйнування тисяч об'єктів інфраструктури, житла, соціальних установ і виробничих потужностей питання відновлення набула не лише економічного, а й правового виміру, що вимагає системного перегляду нормативних, управлінських та процедурних підходів.

На цьому фоні значно актуалізуються проблеми застарілості правового регулювання, фрагментарності містобудівної політики, неефективності державного контролю та порушення принципів відкритості, екологічності й прозорості в будівництві.

Кваліфікаційна наукова праця є комплексним науковим дослідженням питань, пов'язаних із нормативно-правовим регулюванням відносин щодо самочинного будівництва та цивільно-правового режиму його об'єктів.

Дисертація складається з трьох розділів, об'єднаних у вісім підрозділів, висновків до них, загальних висновків, списку використаних джерел і додатків.

Перший розділ «Юридична природа самочинного будівництва» присвячено аналізу ретроспективи правового регулювання відносин, пов'язаних із правом на забудову і самочинним будівництвом, онтології будівництва як юридично значущої діяльності та самочинного будівництва як неправомірної діяльності.

У результаті ретроспективного погляду в минуле на хронологічній основі ключових етапів періодизації історії України встановлено, що відносини зі здійснення права на забудову, самочинного будівництва, самовільного

зайняття земельної ділянки, добросусідства були об'єктом правового регулювання від часів Київської Русі. Правила щодо забудови земельних ділянок та відповідальність за їх порушення були встановлені і дійшли до нас у найвідоміших пам'ятках права відповідних історичних періодів («Законах XII таблиць», «Будівельному статуті», «Руській Правді»; «Саксонському зеркалі» XIII ст., «Литовських статутах» 1529, 1568 і 1588 рр.; «Правах, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р., «Зібрання малоросійських прав» 1807 р. та ін.), які заклали юридичні підвалини для майбутнього публічно- та приватноправового регулювання зазначених відносин.

У дисертаційному дослідженні обґрунтовано, що з'ясування юридичної природи самочинного будівництва крізь призму діяльнісного методологічного підходу відповідає онтології будівництва і є оптимальним теоретичним підходом у дослідженні цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва.

Зроблено висновок, що будівництво є юридично значущою діяльністю, тобто такою, яка в силу своєї соціально-економічної ролі і цінності перебуває під впливом права, охоплюється сферою дії його принципів і норм, і з опертям на межі здійснення права на забудову може бути кваліфікована як правомірна чи неправомірна. Констатовано, що будівництво є законним способом здійснення низки суб'єктивних прав особи: права на житло, права власності на землю (земельну ділянку), права користування земельною ділянкою тощо, здійснення яких реалізується через «право на забудову» власників та користувачів земельної ділянки. Виокремлено, залежно від правового титулу, на якому існує право на забудову, такі його види: а) право на забудову, що ґрунтується на титулі права власності на землю; б) право на забудову, що ґрунтується на титулі суперфіцію; в) право на забудову, що ґрунтується на титулі постійного землекористування; в) право на забудову, що ґрунтується на титулі оренди.

Доведено, що самочинне будівництво являє собою негативний соціальний і правовий феномен, неправомірну діяльність (правопорушення,

зловживання правом), яка спричиняє деструктивні наслідки, а тому відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням такого будівництва, є не тільки об'єктом регулятивної, а й охоронної функцій права.

Сформульовано визначення самочинного будівництва як правопорушення, яке є протиправним, суспільно шкідливим (суспільно небезпечним), умисним діянням у сфері містобудівної діяльності, що має тривалий характер, посягає на земельні відносини та/або встановлений порядок будівництва, суб'єктивні права інших осіб, за яке передбачено юридичну (адміністративну, кримінальну, цивільно-правову) відповідальність.

Уперше запропоновано 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.

Уперше запропоновано визначення поняття «об'єкт самочинного будівництва» як самостійний об'єкт нерухомого майна штучного походження, що є результатом або процесом нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та відповідає ознакам самочинності. Зроблено висновок, що об'єкти самочинного будівництва як об'єкти цивільних прав є обмеженими в цивільному обороті, допоки право власності на такі об'єкти не буде визнано судом та зареєстровано. Наголошено, що ознака самостійності об'єктів самочинного будівництва має важливе юридичне значення для визнання права власності на них і означає, що такі об'єкти є самостійними об'єктами нерухомого майна за своїми індивідуально визначеними характеристиками та функціональним призначенням, мають статус головної речі.

Аргументовано, що інститут самочинного будівництва, хоч і знайшов своє місце в системі цивільного права, передусім для захисту права власності, не є цивільно-правовим у чистому вигляді, а відносини щодо самочинного будівництва не є типовими цивільними правовідносинами. Цей інститут є комплексним. Тож цивільно-правовий режим об'єктів самочинного будівництва є одним із правових вимірів цього феномену і заснований на міжгалузевих зв'язках цивільного права. У складі цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва домінують публічні елементи (правові засоби).

Обґрунтовано, що мета цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва має двоїсту природу. Система правових засобів спрямована, по-перше, на захист права власності і на забезпечення у відносинах самочинного будівництва охоронюваного законом інтересу особи, об'єктом якого можуть виступати земельна ділянка, на якій здійснюється чи здійснене протиправне будівництво, або суміжна земельна ділянка, або власне самочинно збудований (будується) об'єкт, або об'єкт нерухомості на сусідній земельній ділянці, який зазнає впливу від такого будівництва; по-друге, на встановлення балансу між інтересами самочинного забудовника та інших осіб.

У дисертації сформульовано поняття цивільно-правового режиму об'єктів самочинного будівництва як спеціального правового режиму нерухомості з обмежувальною спрямованістю, що являє собою особливий порядок правового регулювання відносин стосовно об'єктів самочинного будівництва, установлений за допомогою системи правових засобів публічно-та приватноправового змісту, націлених на захист права власності та забезпечення балансу приватних та публічних охоронюваних законом інтересів.

Проведено критичний аналіз статті 376 ЦК України та інших актів законодавства України, за результатами якого внесені законодавчі пропозиції викласти ч. 1 ст. 376 ЦК України в такій редакції: «1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці особою за відсутності

в неї права на відповідну земельну ділянку, або якщо право на земельну ділянку набуто особою не для цієї мети, або без належно затвердженого проекту чи виданого будівельного паспорта, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил, у тому числі з істотним відхиленням від проекту».

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. У дисертаційному дослідженні доведено, що забезпечення балансу інтересів у правовідносинах самочинного будівництва є важливою метою в структурі цивільно-правового режиму об'єктів такого будівництва, оскільки в основі правової сутності балансу інтересів лежить категорія справедливості. 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, а тому як виняток із загальної заборони вмотивовує застосування такого правового засобу. Водночас наголошено, що оптимальним законодавчим підходом має бути не категорична заборона легітимації самочинного будівництва (як пропонується у законопроекті № 5655 від 11 червня 2021 р.), а посилення правового регулювання більш потужним «легітимаційним юридичним складом».

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.

Цим обумовлюється актуальність дослідження, здійсненого Нікітенко В.В.

Відгук позитивний, але містить зауваження:

1. Зважаючи на те, що в розділі 1 *«Юридична природа самочинного будівництва»* має бути висвітлено проблематику поняття такої категорії як профілактика самочинного будівництва хотілось би почути, що дисертант вкладає в категорію самочинне будівництво як елемент цивільного права.

2. Другий розділ *«Особливості цивільно-правового режиму різних самочинно зведених об'єктів нерухомості»* присвячений дослідженню комплексного підходу до забезпечення профілактики самочинного будівництва нормами цивільного права, що в цілому складає правову категорію. Хотілось би визначити погляд автора на аналіз нормативно-правових документів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади в даній сфері?

3. У висновках не приділено увагу всім принципам профілактики самочинного будівництва в цивільному праві. Чи є якісь актуальні напрацювання в цьому напрямку автора?

Дані зауваження не зменшують цінність роботи та наукові результати дисертанта та мають форму дискусії.

Наукові положення, висновки та рекомендації повністю обґрунтовані та аргументовані, містять наукову новизну та отримали необхідну апробацію на науково-практичних конференціях. У публікаціях здобувача знайшли відображення всі положення дисертації.

За актуальністю, ступенем новизни, обґрунтованістю, науковою та практичною цінністю здобутих результатів дисертація дисертацію НІКІТЕНКО ВІКТОРІЯ ВІКТОРІВНА на тему «ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ОБ'ЄКТІВ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА» відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у вищих навчальних закладах (наукових установах) затв. постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 2016 року № 261, Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 2022 року № 44, Порядку присудження ступеня доктора філософії, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2019 р. № 167, Вимогам до оформлення дисертації, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2017 № 40, що висуваються до дисертації на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

Рецензент:

**Заступник директора
Державного підприємства
«Центр судової експертизи та експертних досліджень»,
доктор юридичних наук, доцент**


 **Н.О. Армаш**