

До спеціалізованої вченої ради  
ДФ 70.895.015 у Хмельницькому університеті  
Управління та права імені Леоніда Юзькова  
29000, м. Хмельницький,  
вул. Героїв Майдану, 8

### ВІДГУК

офіційного опонента **НОСІКА Володимира Васильовича**, доктора юридичних наук, професора, член-кореспондента НАПрН України на дисертаційну роботу **РАТУШНОЇ Сабіни Ігорівни «Право спільної сумісної власності на земельну ділянку»**, подану на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 – Право, галузі знань 08 Право

Обсяг – 248 с.

Виконана у Хмельницькому університеті управління та права імені Леоніда Юзькова дисертація С.І. Ратушної за обраною темою є актуальною, про що авторка переконливо доводить у вступній частині свого наукового дослідження, акцентуючи увагу на тому, що закріплені у нормах чинного законодавства нормативні вимоги щодо здійснення права спільної власності на землю (земельні ділянки) не мають належного правового механізму їх реалізації, що негативно впливає на втілення у життя економічної і соціальної функцій власності на землю на основі забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів у сфері використання і охорони землі в умовах запровадження ринкових земельних відносин. Наявні у земельному, цивільному законодавстві юридичні дефекти з питань набуття, реалізації і припинення права спільної власності на землю часто густо не дозволяють забезпечувати ефективний захист суб'єктивних прав на земельні ділянки різних суб'єктів у спорах, де об'єктом виступає одна земельна ділянка з множинністю потенційних суб'єктів та їх вимогами щодо здійснення права спільної власності на земельну ділянку. При цьому авторка справедливо зазначає, що не дивлячись на проведені в сучасній доктрині земельного, цивільного права дослідження проблем здійснення права власності на землю, питання щодо набуття, реалізації, припинення права спільної сумісної власності на земельні ділянки не були предметом системного дослідження крізь призму поєднання нормативного і договірної механізму правового регулювання відносин власності на земельні ділянки різних категорій та функціонального

призначення і тому мають не лише теоретичне, а й практичне значення для врегулювання комплексу існуючих негативних суспільних явищ і конфліктів у сфері доступу до використання земель, здійснення фізичними і юридичними особами суб'єктивних прав на земельні ділянки для ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, житлового будівництва тощо як у межах, так і за межами населених пунктів.

До наведених аргументів дисертантки щодо актуальності теми роботи варто додати й те, що рецензована робота є логічним продовженням наукових пошуків теоретичних і практичних проблем здійснення права власності на землю в Україні, які досліджувались у наукових працях фундаторів доктрини земельного права В.Л. Мунтяна, В.І. Семчика, В.З. Янчука, а також у докторських дисертаціях і монографіях їх послідовників, В.І. Андрейцева, А.П. Гетьмана, О.Г. Бондара, В.В. Носіка, І.І. Каракаша, І.О. Костяшкіна, А.П. Кулинича, А.М. Мірошніченка, М.В. Шульги, В.Д. Сидор, Т.Є. Харитонові та інших вчених. Порівняльний аналіз змісту, структури, висновків і рекомендацій рецензованої дисертації з кандидатськими дисертаціями, які були захищені в Україні за темою цього дослідження, зокрема, дисертації А.О. Чирик «Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України», (12.00.06 – 2019 р.), Іванова Є.О. «Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови у містах України»(12.00.06., Одеса, 2007); Сіряченко І.І. «Правове регулювання цільового використання земель в межах населених пунктів України» (12.00.06,2013р); Федчишин Д.В. «Правові засади використання земель громадської забудови» ( 12.00.06, Харків, 2015); Щербина М. С. «Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані»( 12.00.06. Київ, 2016), Ващишин М.Я. «Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах»,12.00.06, К, 2000 р), показує, що рецензована робота містить результати власних наукових пошуків авторки, а проаналізовані наукові ідеї, положення, результати і тексти інших авторів мають відповідні посилання на використані наукові джерела.

Як зазначено у вступній частині роботи С.І. Ратушної. дисертаційне дослідження проведено в рамках виконання наукової теми Хмельницького університету управління та права імені Леоніда Юзькова «Управлінські та правові засади забезпечення сталого розвитку України як Європейської держави» на 2017–2026 роки (державний реєстраційний номер 0117U000103). Аналіз змісту дисертації свідчить про те, що тема роботи має безпосередній зв'язок з науковими державними програмами щодо реалізації основних напрямів державної правової політики з питань розбудови правової держави, удосконалення правової системи, завершення земельної, аграрної реформ на основі децентралізації влади, розширення прав територіальних громад у сфері використання та охорони земель, захисту земельних прав, виконання рішень ЄСПЛ, адаптації земельного та поєданого з ним іншого законодавства України до права Європейського Союзу.

Притаманний рецензованій роботі ступінь обґрунтованості розроблених дисертанткою наукових положень, висновків і рекомендацій досягнутий шляхом обрання авторкою відповідних методів наукового дослідження, ретельного опрацювання монографічної літератури, як вітчизняної, так і зарубіжної, періодичних видань, науково-теоретичного аналізу і офіційного тлумачення нормативних джерел України, використання і наукового аналізу правових позицій Верховного Суду в Україні, Конституційного Суду України, узагальнення матеріалів судової практики з питань і проблем дисертації відповідно до визначеної мети та окреслених завдань наукового пошуку.

Достовірність сформульованих у дисертації положень зумовлена поставленою метою, визначеними завданнями наукового пошуку, прийнятними для проведення такого дослідження планом роботи, яким охоплено основні аспекти наукової проблеми: теоретичні і законодавчі основи еволюції права спільної власності на землю з давніх часів й дотепер, визначення юридичної природи права спільної власності на земельні ділянки, теоретичні засади права спільної сумісної власності на землю, порівняльно-правовий аналіз права спільної власності на землю в Україні та інших державах, особливості набуття, реалізації,

припинення права спільної сумісної власності подружжя на земельні ділянки для особистого селянського господарства, будівництва житлових будинків і господарських споруд, членів ведення фермерського господарства, під багатоквартирними житловими будинками, договірний механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, поділ земельної ділянки та виділ частки співвласника як підстави припинення права спільної сумісної власності тощо.

Аналіз структури, змісту та наукових результатів рецензованої роботи показує, що визначені відповідно до мети завдання дослідження дисертантка в цілому вирішила. На цій основі нею сформульовані власні наукові висновки та практичні рекомендації з досліджуваної теми, які вперше виносяться на захист, а також удосконалюють наявні юридичні конструкції, поняття і категорії, розвивають чимало висловлених у різні історичні періоди у загальній теорії права, а також в науці цивільного земельного права положень, висновків, ідей щодо набуття, реалізації, здійснення, припинення, охорони і захисту права спільної сумісної власності в Україні.

Наукова новизна поданої до захисту роботи полягає у тому, що дисертація є першим системним і комплексним фаховим дослідженням теоретичних і практичних проблем правового регулювання суспільних відносин у сфері здійснення різними суб'єктами права спільної сумісної власності на земельні ділянки для житлового будівництва, ведення фермерського господарства, особистого селянського господарства, інших потреб відповідно до їх цільового і функціонального призначення з врахуванням досвіду законодавчого забезпечення різних юридичних моделей здійснення права спільної власності на земельні ділянки у інших країнах, у якому зроблені важливі для теорії і практики науково-теоретичні висновки і сформульовані практичні пропозиції, які винесені на захист.

Серед найбільш вагомих результатів, що визначають наукову новизну проведеного дисертаційного дослідження, можна відзначити наступні ідеї, висновки, положення і рекомендації.

Дисертація виконана на належному науково-теоретичному рівні з огляду на проведений аналіз методологічних основ еволюції права спільної власності на землю та нерухоме майно у різні історичні епохи на території України, наукове обґрунтування теоретичних висновків щодо можливості і доцільності застосування і земельного законодавстві і у практичній діяльності таких понять, як договірне регулювання права спільної сумісної власності на земельні ділянки, глибокий науково-практичний аналіз здійснення подружжям, членами фермерських господарств, членами ОСББ права спільної сумісної власності на земельну ділянку, характеристику правового становища суб'єктів земельно-житлових правовідносин у здійсненні права спільної власності на землю, проведення класифікації земельних та поєднаних з ними інших правовідносин, пов'язаних із здійсненням суб'єктивного права спільної сумісної власності на земельні ділянки за різним цільовим призначенням та функціональним використанням.

Варто погодитись з теоретичними визначеннями таких понять, як «право спільної сумісної власності на земельну ділянку», «земельна ділянка співвласників багатоквартирного будинку», «право спільної власності на земельну ділянку співвласників багатоквартирного житлового будинку», «механізм договірної регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку» тощо, на основі яких у дисертації розкриваються юридична природа, види, форми, підстави, механізм здійснення права спільної сумісної власності на земельні ділянки, визначаються особливості набуття, реалізації і припинення права спільної сумісної власності на земельні ділянки різними суб'єктами для тих чи інших потреб тощо.

Значний науковий інтерес для сучасної теорії земельного права мають висновки і положення дисертаційної роботи щодо істотних ознак, які розкриваються особливості юридичної природи права спільної сумісної власності на земельні ділянки, серед яких можна виокремити множинність суб'єктного складу; подвійний характер правового режиму земельної ділянки, що включає договір сторін та межі визначені земельним законодавством; наявність двох груп

правовідносин, що включають зовнішні і внутрішні відносини; особливий порядок поділу земельної ділянки, можливість визначення часток співвласників, особливий порядок поділу земельної ділянки за умови визначення розміру часток у праві власності тощо.

Значний науковий інтерес для сучасної теорії земельного права мають висновки і положення дисертаційної роботи щодо визначення особливостей правового режиму земельної ділянки співвласників багатоквартирного житлового будинку, серед яких у дисертації виокремлені істотні ознаки такого режиму, серед яких можна назвати, зокрема, земельні ділянки не можуть визнаватися самостійним об'єктом оборотоздатності, право власності на земельну ділянку належить співвласникам багатоквартирного будинку, співвласниками можуть виступати фізичні і юридичні особи, територіальні громади і держава; співвласники не мають прав на виділення в натурі частки; обмеженість права спільної власності, здійснення такого права поєднується з обов'язком благоустрою території тощо.

Вагомим внеском у розвиток сучасної теорії земельного права можна вважати зроблені у роботі висновки і рекомендації щодо можливості запровадження договірної природи права спільної власності на земельну ділянку та реалізації механізму договірного регулювання права спільної сумісної власності на земельну ділянку, внаслідок чого допускається можливість сторін за власним волевиявленням відійти від законодавчого закріплення права спільної сумісної власності на земельну ділянку, а також запровадження договірного характеру визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності на земельну ділянку в разі її поділу.

Варто підтримати наведені у дисертації додаткові аргументи щодо обґрунтування висновку про доцільність запровадження у чинному земельному і цивільному законодавстві процедури поділу земельної ділянки спільної сумісної власності та виділення частки співвласника, шляхом: обґрунтування висновку, що укладення окремого договору щодо визначення часток варто проводити в разі відступу від рівності часток, за інших обставин про рівність часток можна

зазначити у самому договорі про поділ земельної ділянки; виділення істотних умов договору про визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності; судового порядку поділу земельної ділянки за умови відсутності згоди одного з двох співвласників.

Важливим доробком у розвиток теорії земельного права можна вважати аргументовані дисертанткою положення щодо необхідності удосконалення механізму правового регулювання земельних відносин у сфері здійснення права спільної сумісної власності на земельну ділянку шляхом внесення змін до положень ч.1 ст.367 та ч.2 ст.372 ЦК України, якими передбачено можливість поділу земельної ділянки спільної сумісної власності за згодою усіх співвласників.

Наведений вище перелік позитивних сторін рецензованої роботи не вичерпує всіх наукових положень, висновків, рекомендацій, які визначають наукову новизну дисертаційного дослідження С.І. Ратушної. Однак і цього достатньо, щоб стверджувати, що за умови утвердження в науці земельного і цивільного права і запровадження у практику законотворення і правозастосування висновків, положень і практичних рекомендацій цієї роботи в Україні можуть відбутися позитивні зміни у сфері правового регулювання суспільних відносин у сфері використання та охорони земель, розв'язання багатьох проблем з питань набуття, реалізації, припинення, захисту права спільної власності на земельні ділянки з врахуванням вимог законодавства ЄС.

Положення і висновки рецензованої дисертації мають значення для подальшого розвитку теорії земельного і цивільного права в Україні. Практичне значення висновків цієї дисертації полягає у можливості їх використання у правотворчому процесі, правозастосуванні, науково-дослідній роботі, навчальному процесі, у діяльності центральних та місцевих органів державної влади та місцевого самоврядування тощо.

Як зазначається у дисертації, результати дослідження пройшли апробацію і доповідалися на науково-практичних форумах міжнародного, національного, регіонального і місцевого рівня. Наукові ідеї, погляди, положення, висновки і

рекомендації авторки дисертації достатньо відображені у 4-х наукових фахових публікаціях, дві з яких у закордонних виданнях, а також у 6-ти тезах матеріалів науково-практичних форумів.

В цілому позитивно оцінюючи дисертаційну роботу С.І. Ратушної, варто зауважити, що окремі положення, висновки, рекомендації цієї наукової праці не сприймаються однозначно так, як вважає авторка, оскільки мають дискусійний характер або ж потребують додаткової аргументації.

Досліджуючи еволюцію права спільної власності на землю на території України у різні історичні епохи, дисертантка окреслила істотні ознаки становлення інституту права спільної власності на землю в Україні та стверджує, що в основі формування відповідного правового інституту перебувають постулати римського права спільної власності (с. 48), з чим не можна не погодитись. Водночас у дисертації варто було б більш детально висвітлити конституційні засади здійснення права спільної власності на землю після 28 червня 1996 року крізь призму аналізу норм ст. 13, 14, 41, 142 Основного закону держави, у яких виражається воля Українського народу на землю як об'єкт права власності і основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави, а також закріплюється положення про те, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ і міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Досліджуючи юридичну природу права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя, у дисертації стверджується, що законодавчі норми щодо виникнення права спільної сумісної власності на земельну ділянку діють за умови, якщо інше не передбачено угодою сторін, до якої належить і шлюбний договір (с. 104). З огляду на закріпленні у чинному ЗК України вимоги щодо поширення права спільної власності подружжя на земельні ділянки, закономірно постає запитання, чи не призведе це до погіршення законодавчо гарантованих прав одного з подружжя у разі укладення шлюбного договору на таких умовах?



Додаткового пояснення потребують викладені на с. 136 дисертації положення щодо того, у яких випадках виникає право спільної сумісної власності на земельні ділянки фермерських господарств, оскільки не всі з названих підстав сприймаються однозначно так, як вважає авторка, зокрема, права спільної сумісної власності подружжя та інших членів господарства за умови виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки власнику земельної частки (паю), у подружжя, а також інших членів господарства в разі викупу земельних ділянок у постійне користування для ведення фермерського господарства із земель державної і комунальної власності

Одним з ключових висновків дисертації, який становить наукову новизну і який вперше винесено на захист, є обґрунтування наукової ідеї щодо можливості і допустимості застосування договірного регулювання відносин у здійсненні права спільної власності на земельну ділянку як складової механізму правового регулювання суспільних відносин у сфері використання і охорони землі на основі забезпечення балансу суспільних і приватних інтересів визначених у законів суб'єктів (с. 179). З огляду на конституційні вимоги щодо особливої охорони землі як основного національного багатства Українського народу, потребує більш детального обґрунтування позиція авторки щодо співвідношення імперативних норм земельного законодавства із можливістю договірного регулювання земельних та поєднаних з ними інших відносин у здійсненні права спільної власності на земельні ділянки.

З огляду на зміни до Закону України «Про нотаріат» від 14 липня 2020 року щодо можливості видачі свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя (колишнього подружжя) одному з подружжя або кожному з них як під час перебування у шлюбі, так і після розірвання шлюбу на підставі їх спільної заяви (с. 184 дисертації). За таких умов постає запитання щодо можливості самотійного, позадоговірного визначення часток подружжя у спільній власності, що фактично прирівнює право спільної сумісної власності на земельну ділянку до права спільної часткової власності?

Резюмуючи висловлені у цьому відгуку позитивні наукові доробки дисертантки, а також критичні зауваження щодо окремих положень, висновків і рекомендацій дисертації, можна стверджувати, що дисертація С.І. Ратушної є самостійним завершеним науковим дослідженням, у якому авторка змогла розв'язати нові теоретичні і практичні завдання щодо еволюції, стану, тенденцій, перспектив реалізації і захисту права спільної сумісної власності на земельні ділянки, удосконалення системи і структури земельного і цивільного законодавства України з врахуванням вимог права ЄС.

Дисертаційна робота оформлена відповідно до встановлених вимог, для її тексту характерний формально-логічний спосіб викладання матеріалу. Робота відрізняється смисловою завершеністю, цілісністю та єдністю структури і змісту.

**Загальний висновок:** Дисертація **РАТУШНОЇ Сабіни Ігорівни «Право спільної сумісної власності на земельну ділянку»** є комплексною, завершеною кваліфікаційною науковою працею, в якій отримано нові науково обґрунтовані теоретичні й практичні положення юридичної природи та правового механізму здійснення права спільної сумісної власності на земельні ділянки в Україні, і які в сукупності надають вирішення наукового завдання в українській науці земельного та цивільного права. Дисертація відповідає вимогам п. 10 Тимчасового порядку присудження ступеня доктора філософії, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 6 березня 2019 р. № 167, а його авторка – **Ратушна Сабіна Ігорівна** заслуговує на присудження їй ступеня доктора філософії за спеціальністю - 081 Право у галузі знань - 08 Право.

**Офіційний опонент:**

доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри земельного та аграрного права  
Навчально-наукового Інституту права  
Київського національного  
університету імені Тараса Шевченка,  
член-кореспондент НАПрН України  
25.01.2022 р.

**В.В. НОСІК**

Підпис  
Вчений  
Навчально-науковий  
25.01.2022



Handwritten signature in blue ink, corresponding to the name V.V. NOSIK.