

ВІДГУК

офіційного опонента
доктора технічних наук, доцента
Губара Юрія Петровича

на дисертаційну роботу
Литвиненко Ірини Валентинівни

«УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ»,

представлену на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук
за спеціальністю 05.24.04-кадастр і моніторинг земель

Актуальність теми дослідження та її зв'язок з науковими програмами, планами, темами

Робота присвячена вирішенню актуальної проблеми удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Згідно із Земельним Кодексом України, земельний сервітут – це право обмеженого користування чужою земельною ділянкою або її частиною, яке полягає у здійсненні проїзду чи проходу по чужій землі, прокладанні лінійних споруд, ліній передач тощо.

Встановлення сервітуту обмежує реалізацію права власності на конкретну земельну ділянку. Підставою для цього є домовленість між власниками сусідніх ділянок. Однак, при цьому, треба враховувати те, що кожен власник земельної ділянки або землекористувач відповідно до ст. 100 Земельного кодексу України наділений правом вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї ділянки.

Земельний сервітут може бути постійним або тимчасовим і зберігатися при переході земельної ділянки до іншої особи. Сервітут встановлюється за усною або письмовою згодою власника і підлягає державній реєстрації. Сервітут набуває особистого та публічного характеру. Перший встановлюється на користь певної конкретної особи, а другий - з метою задоволення суспільних інтересів громадян. Публічний сервітут – загальновизнані правила добросусідства: дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорядження або ремонту межових знаків та споруд; не чинити перешкод у проведенні до суміжної ділянки необхідних комунікацій; вживати заходів щодо недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну

ділянку тощо. Приватний сервітут – сервітут, який обтяжує земельну ділянку в інтересах особи, яка правомірна використати таку земельну ділянку у відповідний спосіб і мати від цього певну користь. Особа, яка обтяжена цим сервітутом, має право вимагати плату від особи, на користь якої встановлено приватний сервітут. Приватний сервітут не тільки персоніфікований, але й має певний термін дії (на відміну від публічного сервітуту, який існує постійно). Зміст і порядок дії сервітутів зумовлюється у відповідних юридичних документах, які оформлюються під час реєстрації землеволодінь, землекористувань та інших об'єктів нерухомості на їх території. Важливо звернути увагу, якщо власнику або землекористувачу завдається шкода через встановлення сервітуту, земельний кодекс передбачає право вимагати відшкодування такого збитку у повному розмірі.

Однак, на сьогодні, в Україні законодавчо визначено лише земельні сервітути, формування яких спрямовано на вирішення переважно приватних інтересів власників та користувачів земельних ділянок, використовуються методи і механізми, які не достатньо врегульовані, і визначені для сервітутів спрямованих на забезпечення права власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою. Не врегульовано також питання стандартизації документів, відшкодування збитків, має місце законодавча неузгодженість видів сервітутів при присвоєнні кодів реєстрації в Державному земельному кадастрі, що ускладнює розвиток інженерно-транспортної інфраструктури.

Обраний напрям досліджень пов'язаний із реалізацією положень Земельного кодексу України, Законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Землеустрій», «Про реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», завдань Національної транспортної стратегії України на період до 2030 року, у повній мірі відповідає цілям Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки та Концепції сталого розвитку населених пунктів України до 2025 року.

Отже, актуальність роботи, яка спрямована на удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, не викликає сумніву.

Обґрунтування мети, завдань і напрямків дослідження

Автор поставив перед собою за мету вирішення досить складної і багатоаспектної науково-прикладної проблеми, пов'язаної із удосконаленням методів формування земельних сервітутів для забезпечення раціонального землекористування, захисту публічних і приватних інтересів.

Для вирішення цієї проблеми у дисертаційній роботі проаналізовано сучасні тенденції і проблеми формування земельних сервітутів, як в Україні, так і за кордоном. Досліджено сучасні методи формування земельних сервітутів; здійснено аналіз та структурування найвагоміших чинників, що впливають на формування земельних сервітутів; удосконалено та апробовано технології формування земельних сервітутів, а також запропоновано технологічну модель формування публічних земельних сервітутів.

Для вирішення поставлених завдань у роботі широко застосовуються сучасні методи системного аналізу, які спрямовані на комплексну постановку проблеми підвищення ефективності формування земельних сервітутів з урахуванням правового, просторового, технічного аспектів, структурного та функціонального моделювання, комп'ютерної графіки, а також історичного та статистичного методів.

Дисертаційна робота Литвиненко І.В. відповідає паспорту спеціальності 05.24.04-кадастр і моніторинг земель за напрямками досліджень «визначення й оптимізація складу об'єктів кадастрового обліку, їх характеристик для реєстрації в кадастрових системах прав фізичних і юридичних осіб на нерухомість, а також публічних прав і обмежень для забезпечення сталого землекористування в ринкових умовах; удосконалення нормативно-правового й інституційного забезпечення формування системи державного земельного кадастру та нерухомості; дослідження й удосконалення організаційно-правових форм землекористування та землеволодіння».

Назва дисертацій у повній мірі відповідає змісту дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів, їх обґрунтованість і достовірність

Обґрунтованість і вірогідність наукових досліджень, висновків і рекомендацій підтверджується їх апробацією на науково-практичних конференціях, публікаціями здобувача у наукових фахових виданнях.

До основних результатів дисертаційної роботи, які представляють наукову новизну, слід віднести наступні.

1. Доведено важливість поєднання містобудівної, землевпорядної та проектної документації при формування земельних сервітутів. Структуровано найвагоміші чинники, що впливають на формування приватних та публічних земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.
2. Обґрунтовано доведено, що правова визначеність, соціальна та економічна ефективність, екологічна стабільність, збереження

функціонального та планувального потенціалу територій є найвагомішими критеріями оптимального встановлення сервітуту земельної ділянки. Систематизовано інформаційне забезпечення щодо формування земельних сервітутів.

3. Доведено, що економічна ефективність формування земельного сервітуту визначається мінімізацією витрат, основними складовими серед яких є зниження ринкової вартості обтяжених земельних ділянок та збитків, що виникають унаслідок формування сервітуту.
4. Вперше розроблено технологічну модель формування публічних земельних сервітутів, особливістю якої є формування сервітуту земельної ділянки як цілісного об'єкту права.
5. Удосконалено технологію формування приватних земельних сервітутів шляхом доведення важливості впровадження аналітичного, оціночного, проектного та реєстраційного етапів, які дозволять досягти обґрунтованого встановлення місця розташування сервітуту, соціальної і економічної ефективності, екологічної стабільності та збереження функціонального і планувального потенціалу територій.

Остаточні формулювання в дисертаційній роботі (основні положення), що виносяться на захист, наукова новизна та практичне значення одержаних результатів, загальні висновки показують що вона спрямована на методичне і практичне вирішення важливого наукового завдання у сфері кадастру і моніторингу земель.

Значущість дослідження для науки та практики та шляхи його використання

Представлені в дисертаційній роботі ідеї, рішення та висновки підтверджуються отриманими експериментальними результатами, достовірність і коректність яких забезпечена опрацюванням значного обсягу теоретичного та практичного матеріалу. Враховуючи вищевикладене, можна стверджувати, що основні положення дисертаційної роботи достовірні, відповідають завданням наукових досліджень і не викликають сумніву.

Практична цінність роботи полягає насамперед в удосконаленні сучасної нормативно-правової та методичної бази формування земельних сервітутів. Вони можуть бути використанні при: розробленні стратегії сталого розвитку населених пунктів України; резервуванні земель для подальшого будівництва; реконструкції та експлуатації існуючих об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури; розробленні проектів землеустрою для формування земельних ділянок, як об'єктів цивільних прав тощо.

Особлива увага автором приділяється адаптації та реалізації власних розробок для практичної реалізації у виробництво з розробкою відповідних

рекомендацій та пропозицій.

Наукові та практичні результати дисертаційної роботи використовуються в навчальному процесі під час підготовки фахівців зі спеціальностей «Землеустрій та кадастр» та «Оцінка землі та нерухомого майна» Київського Національного університету будівництва і архітектури.

Оцінка змісту, стилю та мови дисертаційної роботи її завершеності та оформлення

Дисертаційна робота викладена на 176 сторінках, із них 122 сторінки основна частина. Складається із анотації, вступу, трьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел із 154 найменувань на 19 сторінках та додатків. Робота ілюстрована 16-ма рисунками та 13-ма таблицями, з них 8 на окремих сторінках.

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми дисертації, визначено наукову проблему дослідження, сформульовано мету, задачі, об'єкт, предмет та методи дослідження, викладено наукову новизну практичне значення та впровадження одержаних результатів.

У першому розділі **«Сучасні тенденції і проблеми формування земельних сервітутів»** розкрито сутність розвитку проблематики формування земельних сервітутів. На основі критичного аналізу сучасного закордонного та національного досвіду розвитку системи формування земельних сервітутів виявлено що в усіх закордонних країнах є приватні земельні сервітути, що захищають інтереси приватних землевласників та землекористувачів за необхідності забезпечення прокладання та приєднання до інженерних комунікацій. Реалізація публічних та громадських інтересів при забезпеченні об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури відбувається завдяки публічним сервітутам. У результаті проведеного дослідження було виокремлено та здійснено класифікацію численних видів сервітутів у закордонних країнах, що створюються навколо об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури (таблиця 1.2, стор. 40). Узагальнено законодавчі невизначеності у формуванні приватних земельних сервітутів в Україні (таблиця 1.3, стор.49). У результаті опрацювання вихідної інформації про кількість зареєстрованих земельних сервітутів у Державному земельному кадастрі встановлено, що частка земельних сервітутів об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури складає майже 91% від їх загальної кількості (таблиця 1.4, , рис. 1.1, 1.2 стор.50-52).

У другому розділі **«Методичні підходи до формування земельних сервітутів»** розглянуто питання структурування найвагоміших чинників, що впливають на формування земельних сервітутів. Доведено, що при

формуванні публічних земельних сервітутів містобудівна документація відіграє визначальну роль при визначенні місця розташування об'єкту сервітуту та легітимності подальшого його формування; проектна - при встановленні їх розмірів; землевпорядна - при наданні правового режиму використання земель в межах дії сервітуту. Встановлено, що основними групами чинників для публічних та приватних земельних сервітутів є: правові, економічні, інформаційні, функціонально-планувальні, соціальні, природні та екологічні. Джерелами вихідної інформації для формування публічних сервітутів є нормативно-правові акти та будівельні норми, стратегічні документи, Державний реєстр прав, Державний земельний та галузеві кадастри, містобудівна, проектна та землевпорядна документація, топографо-геодезичні та картографічні дані.

На ст.86 роботи автор виділяє шість груп найвагоміших чинників, які зумовлюють процес формування земельних сервітутів, однак, на мою думку, до цих чинників варто було б включити ще один чинник, застосування якого дозволило б встановлювати точне місцерозташування цих сервітутів у просторі.

Доведено, що обґрунтованість і доцільність формування земельного сервітуту має базуватись на правовій визначеності і забезпечувати соціальну та економічну ефективність, екологічну стабільність та збереження функціонального та планувального потенціалу територій.

У третьому розділі «**Удосконалення методів формування земельних сервітутів**» розроблено технологічну модель формування публічних земельних сервітутів та здійснено апробацію результатів досліджень. Встановлено, що мінімізація компенсаційних витрат, основними з яких є компенсації за зміну ринкової вартості земельних ділянок, задіяних у формуванні земельного сервітуту та витрати на встановлення земельної ділянки сервітуту є показниками доцільності формування земельного сервітуту.

На ст. 119 (підрозділ 3.1) автор стверджує, що «геодезичні роботи є складовою частиною робіт при виготовленні землевпорядної документації, яка є обов'язковою для встановлення сервітуту. Встановлення площ та меж земельних ділянок з визначенням координат є необхідним інформаційним джерелом при реєстрації права земельного сервітуту». Я повністю погоджуюсь з автором, однак не зрозуміло чому такі дослідження відсутні у роботі.

Доведено, що технологія формування земельного сервітуту, як приватного, так і публічного повинна включати чотири етапи, а саме: аналітичний, оціночний, проектний та реєстраційний. Відсутність або

наявність об'єкту публічного сервітуту у містобудівній документації визначатиме технологію формування публічного сервітуту, суттєво спрощуючи або ускладнюючи цей процес.

Результати роботи апробовано на прикладі приватної житлової забудови у Деснянському районі м. Києва та під час проектування вулиці загальноміського значення у Святошинському районі м. Києва, що доводить вагомість аналітичного і оціночного етапів для формуванні, як приватних, так і публічних сервітутів.

Дискусійні положення дисертаційного дослідження, зауваження та пропозиції

В цілому позитивно оцінюючи наукове та практичне значення одержаних результатів дисертаційної роботи, слід звернути увагу на деякі дискусійні положення і окремі недоліки, серед яких необхідно відмітити:

1. В дисертаційній роботі автор неодноразово підкреслював доцільність «формування публічного сервітуту ... у межах зон обмежень (охоронних зон) об'єктів інженерно-технічної інфраструктури» однак у роботі не наведено матеріалів щодо технічних характеристик охоронних і захисних зон об'єктів інженерно-технічної інфраструктури.
2. В першому розділі (підрозділ 1.3) дисертаційної роботи автор детально дослідив сучасні тенденції та проблеми формування земельних сервітутів в Україні, однак його переформатування дозволило б створити такий важливий, для будь-якої дисертаційної роботи, підрозділ як «постановка завдання», що гармонійно дозволило би перейти до подальших досліджень.
3. В дисертаційній роботі дуже мало приділено уваги технічним аспектам формування сервітутів на земельних ділянках. На нашу думку, встановлення земельних сервітутів потребує ретельного аналізу та доведеної точності визначення координат, як меж земельного сервітуту, так і меж земельної ділянки обтяженої сервітутом. Адже, об'єкт апробації знаходиться у м. Київ, що характеризується значними показниками вартості земель і відповідно похибки (граничну величину яких потрібно було би встановити у роботі) у визначенні координат меж земельних ділянок призведуть до невмотивованого зростання компенсаційних виплат за встановлення, як публічного, так і приватного сервітутів.
4. У роботі важливо було б, на нашу думку, детально проаналізувати процедуру створення землевпорядної та містобудівної документації в частині встановлення земельних сервітутів із застосуванням сучасних ГІС-технологій, GPS-вимірювань, безпілотних літальних апаратів,

наземного лазерного сканування тощо. Не визначено метричних параметрів земельних сервітутів із використанням топографо-геодезичних даних, геодезичних даних державної геодезичної мережі та даних глобальних геореференціальних мереж.

5. Проведений автором аналіз складу споруд інженерно-транспортної інфраструктури доводить їх розташування у наземному, надземному і підземному просторах, а також важливість їх реєстрації у тривимірних реєстраційних системах з метою розділення прав у просторі. Однак, дослідження щодо формування земельних сервітутів для об'єктів, що розташовані у надземному на підземному просторах відсутні. На нашу думку, такі дослідження довели би важливість та високу ефективність використання цих просторів особливо для великих населених пунктів, таких як м. Київ.
6. У роботі запропоновано аналітичний та оціночний етапи у технології формування публічних земельних сервітутів, однак не аргументовано важливості і доцільності їх впровадження у практичну діяльність під час формування земельних сервітутів.
7. В оціночному етапі доцільно було б представити дослідження встановлення прав земельного сервітуту. Право сервітуту призводить до підвищення цінності об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, на користь яких воно встановлено, і до зменшення для об'єктів, які воно обтяжує. Це дозволило би визначити вартість таких прав шляхом зіставлення цін продажів подібних об'єктів, відмінність яких полягає у наявності чи відсутності права сервітуту. Значення вартості об'єкту сервітуту багато в чому залежить від того наскільки він впливає на можливість найбільш ефективного використання об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, зокрема на її функціональну цілісність, досягнення нормативної щільності забудови тощо.
8. Дискусійним є доцільність застосування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва для компенсаційних виплат під час формування земельної ділянки сервітуту. Адже, згідно із Постановою КМУ від 17.11.1997 року, у якій мова йде про застосування цих втрат, встановлено, що розміри втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, визначаються за відповідними нормативами і розраховуються під час зміни цільового призначення земель сільськогосподарського або лісогосподарського призначення.
9. Не дивлячись на хорошу науково-технічну мову тексту дисертаційної роботи необхідно вказати на ряд допущених автором описок, неточностей,

нечітких і складних формулювань.

Вищенаведені дискусійні положення дисертаційного дослідження, зауваження та пропозиції не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційної роботи, так як робота має завершеність, а одержані нові наукові та практичні результати доцільні до впровадження з метою забезпечення сталого землекористування у ринкових умовах та удосконалення нормативно-правового забезпечення формування системи державного земельного кадастру в Україні.

Повнота викладу наукових положень, висновків і рекомендацій в опублікованих працях

За темою дисертаційної роботи опубліковано у 17 наукових працях, із них: одна стаття в іноземному періодичному науковому виданні; 7 – у наукових фахових виданнях України, визначених МОН України для технічних наук; 9 – у матеріалах наукових конференцій.

Наукові результати роботи пройшли апробацію на конференціях та семінарах. У публікаціях автора детально відображені та аргументовані основні наукові положення дисертаційної роботи, її наукова та практична значимість.

Основні положення і результати дисертаційного дослідження доповідалися на 20-ти науково-практичних конференціях: науково-практичних конференціях Київського національного університету будівництва і архітектури (м. Київ, 2008-2014 рр.); друга всеукраїнська науково-технічна конференція студентів, аспірантів і молодих учених «Молодь: наука та інновації», (м. Дніпропетровськ, 2014 р.); всеукраїнська інтернет-конференція «Інформаційні технології та землеустрій і управлінні територіальним розвитком» (м. Полтава, 2016 р.); міжнародні науково-технічні конференції «Геопростір», (м. Київ, 2016-2017 рр.); міжнародна науково-практична конференція «Буд-Майстер-Клас» (м. Київ, 2018р.); міжнародна науково-практичної інтернет-конференції «Ресурсозберігаючі технології в проектуванні, землевпорядкуванні та будівництві» (м. Кременчук, 2019 р.); міжнародні науково-практичні конференції "Регіональна політика: політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура" (м. Київ, 2019, 2020 рр.).

Оформлення дисертації та автореферату

Автореферат дисертації достатньо інформативний, його зміст повністю відповідає змісту дисертаційної роботи. Текст дисертації викладено добротною сучасною науково-технічною мовою з дотриманням чіткої логіки послідовності подачі матеріалу. Оформлення дисертації та автореферату

повністю відповідає вимогам рекомендованим Міністерством освіти і науки України.

Загальний висновок про дисертаційну роботу

Дисертаційна робота Литвиненко І.В. «Удосконалення методів формування земельних сервітутів для об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури» є завершеною науково-дослідною працею, в якій отримано нові науково-обґрунтовані теоретичні результати, що у сукупності є суттєвими для розвитку та удосконалення нормативно-правового й інституційного забезпечення формування системи державного земельного та містобудівного кадастрів населених пунктів України.

Тема дисертаційної роботи, її зміст та основні результати повною мірою відповідають паспорту спеціальності 05.24.04 - кадастр і моніторинг земель. Автореферат дисертації достатньо повно та ідентично розкриває зміст дисертаційної роботи.

За науковим рівнем, практичною цінністю, апробацією та публікаціями дисертаційна робота відповідає вимогам МОН України, що висуваються до робіт на здобуття наукового ступеня кандидата технічних наук, зокрема, п.п. 9, 11, 12 «Порядку присудження наукових ступенів» затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 567 від 24 липня 2013 року зі змінами і доповненнями щодо дисертацій, а її автор – Литвиненко Ірина Валентинівна – заслуговує на присудження наукового ступеня кандидата технічних наук за спеціальністю 05.24.04 - кадастр і моніторинг земель.

Офіційний опонент

завідувач кафедри кадастру територій
Національного університету
«Львівська політехніка»,
доктор технічних наук, доцент



Ю.П. Губар

Підпис офіційного опонента Ю.П. Губара засвідчую:

Вчений секретар
Національного університету
«Львівська політехніка»



Р.Б. Брилинський