

## РЕЦЕНЗІЯ

**на дисертаційну роботу Чоломбитько Юлії Олександрівни  
на тему: «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських  
юридичних осіб», представлену на здобуття ступеня доктора філософії  
за спеціальністю 081 «Право»**

**Актуальність теми дослідження.** Історико-правові дослідження свідчать, що суверенітет і державність будь-якої країни завжди перебувають у прямій залежності від того, як вирішувалися питання власності і права власності на землю, зокрема, в той чи інший період суспільного розвитку.

З проголошенням землі власністю Українського народу були фундаменталізовані основи для переходу від монополії державної власності на землю до поступової трансформації земельних відносин і встановлення рівноправних законодавчо захищених форм власності на землю. Окрім того запровадження земельної реформи в Україні, яка була спрямована на перерозподіл земель, а також на передачу їх у приватну власність, забезпечило реалізацію приватизаційних процесів за різними напрямками цільового використання, у тому числі земель несільськогосподарського призначення.

Гарантоване в Конституції України право власності на землю реалізовується в певних правових межах, що передбачені системою законодавчо закріплених правомочностей громадян і юридичних осіб, їх прав та обов'язків, а також функцій і повноважень органів державної влади та місцевого самоврядування. При цьому одним з головних принципів, що забезпечує можливість того чи іншого суб'єкта реалізувати земельну правосуб'єктність, є нормативно гарантований доступ до земельної ділянки. Однак зміст правового регулювання реалізації земельної правосуб'єктності приватними юридичними особами викликає критику як на рівні наукової спільноти, так і в правозастосовній практиці, що актуалізує тематику правових досліджень та вимагає наукового аналізу.

Приватні власники земель, як правило, прагнуть найефективнішим чином і з максимальною віддачею використовувати належні їм ділянки, що сприяє вибору оптимального виду землекористування. Не є виключенням у цьому сенсі і приватні несільськогосподарські юридичні особи.

Актуальності дослідженню проблематики щодо права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки додає той факт, що ці питання є важливими у галузі правового регулювання з огляду на те, що власність на землю відіграє ключову роль у стимулюванні інвестицій, розвитку підприємництва та ефективного використання природних ресурсів.

То ж саме через забезпечення інтересів приватних юридичних осіб у доступі до землі має бути реалізовано загальнонаціональний інтерес у її ефективному використанні, відтворенні та охороні.

Окремі питання означеної проблематики були предметом наукового пошуку таких вчених у галузі земельного, аграрного, цивільного права, а також інших правових галузей сучасної юридичної науки, як В. І. Андрейцев, О. А. Вівчаренко, К. О. Дремлюга, О. І. Заєць, І. В. Ігнатенко, І. І. Каракаш, Т. В. Лісова, І. О. Костяшкін, М. О. Ковальчук, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, І. В. Мироненко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. В. Павлюк, В. Д. Сидор, В. І. Семчик, Т. О. Третяк, М. В. Шульга, М. С. Щербина, О. В. Єлісеєва, В. М. Єрмоленко та інші. Водночас необхідно констатувати, що досі у вітчизняній правовій науці відсутнє спеціальне комплексне правове дослідження особливостей правового регулювання набуття, здійснення, припинення та захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб.

Зважаючи на зазначене, дисертацію Чоломбитько Ю.О. на тему «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб» слід визнати своєчасною і практично значущою.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Напрямок дисертації визначено згідно з планом науково-дослідних робіт Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого у межах цільової

комплексної програми «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962). Тема дисертації була затверджена та пізніше уточнена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 23.11.2021; протокол № 1 від 05.09.2024).

**Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих в дисертації.** Робота Ю.О. Чоломбитько має чітко виражений авторський підхід. Основні наукові положення, висновки і пропозиції, викладені у дисертації, є теоретично обґрунтованими, що забезпечується застосуванням раціональної сукупності сучасних загальнонаукових та спеціальних методів і прийомів пізнання. Дисертантка продемонструвала високу наукову кваліфікацію: здатність творчо опрацьовувати результати, отримані іншими авторами; планувати дослідження; проводити порівняльний аналіз; володіння різними методиками; здатність обробляти значні масиви наукової та нормативної інформації, оформляти їх у вигляді обґрунтованих висновків та пропозицій.

**Наукова новизна одержаних результатів дослідження Ю.О. Чоломбитько** полягає в тому, що вона отримала нові результати у формі наукових висновків стосовно сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, окреслила проблемні аспекти нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері, а також сформулювала обґрунтовані пропозиції і рекомендації для їх вирішення.

Належний рівень наукової обґрунтованості результатів дослідження забезпечується вдалим оперуванням позиціями науковців, викладеними у широкому колі наукових робіт, а також опорою на ретельний аналіз норм земельного і інших галузей права. Аналіз дисертації засвідчує, що дисертантка володіє апаратом і методологією проведення наукового дослідження, що дозволило їй сформулювати значущі для науки земельного права обґрунтовані

висновки. Важливою рисою роздумів і висновків дисертантки є глибоке знання предмета дослідження, урахування сучасних земельно-правових реалій.

Варто вказати на аналітичне наповнення проведеного дослідження однієї з найбільш гострих проблем забезпечення права власності на землю, зокрема, несільськогосподарськими юридичними особами. Комплексність представленої до захисту роботи є плюсом, оскільки характеризує різноманітність освоєних дисертанткою методик. У своєму дослідженні авторка ставить і послідовно розкриває питання такого змісту: які гносеологічні основи законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб; в чому полягає правова природа земельної ділянки несільськогосподарського призначення як об'єкта права приватної власності; яка специфіка правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки; чим характеризується правова природа та особливості набуття, реалізації і припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб; якою є специфіка здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб як інвестиційний актив; яким чином здійснюється юрисдикційний захист права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану та ін.

Розкриваючи становлення законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, дисертантка акцентує увагу на тому, що відродження права приватної власності юридичних осіб на землю, зумовлене розвитком ринкової економіки, відбувалося шляхом поетапного формування та вдосконалення нормативно-правової бази, з урахуванням виявлених недоліків і їх поступового усунення. В результаті аналізу означеного питання, авторка виокремила самостійні періоди розвитку

нормативно-правового регулювання права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки. .

Ставлячи одним із своїх завдань визначення правової природи земельної ділянки як об'єкта права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб, дисертантка підходить до відповіді на це питання через аналіз окремих категорій земельних ділянок несільськогосподарського призначення та визначення, які із них можуть перебувати у приватній власності несільськогосподарських юридичних осіб та використовуватися ними у своїй господарській діяльності (с. 32). Слід підтримати підхід авторки, яка належним чином обґрунтовує тезу про те, що майже усі категорії земель несільськогосподарського призначення можуть переходити у приватну власність приватних несільськогосподарських юридичних осіб. Однак, авторка акцентує увагу на тому, що існують певні законодавчі винятки, які зумовлені необхідністю збереження національного природного та історичного багатства, міркуваннями безпеки, а також стратегічною важливістю цих земель для держави (с.44).

Викликає науковий інтерес висновок авторки дослідження, відповідно до якого суб'єкти господарювання, які не займаються сільськогосподарською діяльністю, визначаються земельним законодавством як окрема категорія суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки – несільськогосподарські юридичні особи (комерційні та некомерційні). Дисертантка зазначає, що саме основний вид економічної діяльності юридичної особи виступає критерієм її віднесення до несільськогосподарських суб'єктів, які господарюють на земельних ділянках переважно несільськогосподарського призначення (с. 60). Серед особливих несільськогосподарських суб'єктів виокремлюються іноземні юридичні особи, які відповідно до чинного законодавства обмежені набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення. Окремо виділяється група, основними представниками якої виступають житлово-будівельні (житлові), гаражно-будівельні та дачні кооперативи та об'єднання

співвласників багатоквартирних будинків. Такі особи можуть бути суб'єктами безоплатної приватизації земель державної чи комунальної власності.

Обґрунтованим є висновок авторки дослідження про особливості правосуб'єктності несільськогосподарських юридичних осіб. Зокрема, відзначено, що право приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб надає їм більш широкий обсяг правомочностей серед інших титулів прав на земельні ділянки, а їхня правосуб'єктність має переважно комерційну спрямованість, за винятками встановленими законодавством, оскільки земельні ділянки використовуються здебільшого для підприємницької діяльності, не пов'язаної з сільським господарством. Це, на думку авторки, і визначає специфіку їх зобов'язань, які включають як загальнообов'язкове забезпечення відповідності використання земельних ділянок їхньому цільовому призначенню (промислова, будівельна, рекреаційна діяльність тощо), так і виконання додаткових вимог, встановлених спеціальним законодавством щодо відповідної категорії земель (с. 77).

Дисертанткою переконливо аргументовано висновок про необхідність запровадження правового режиму «інвестиційної привабливості земельних ділянок», основу якого має складати система правових норм і принципів, які, серед іншого, визначають умови, порядок та особливості набуття, реалізації, припинення та захисту права приватної власності, зокрема несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки; регламентують права та обов'язки учасників інвестиційної діяльності, стимулювання та створення сприятливих умов для залучення іноземних та вітчизняних інвестицій в земельні ресурси (с. 105, 108, 112).

Варті на підтримку наукові аргументи, які стосуються правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку та визначення тенденцій і перспектив правового регулювання відповідних земельних відносин. З урахуванням державної підтримки та запровадження пільгових умов для учасників індустріальних парків ці об'єкти стали дієвим інструментом залучення інвестицій та розвитку промислового потенціалу регіонів (см. 110).

Авторка дослідження підкреслює, що здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки як інвестиційний актив включає, зокрема, набуття та реалізацію цього права з метою використання земель як інвестиційного ресурсу, орієнтованого на отримання прибутку. Це дозволяє таким особам – вітчизняним та іноземним підприємствам, брати участь у розвитку будівництва, транспорту, промисловості чи в іншій діяльності, яка передбачає використання земельних ділянок для отримання економічних вигод (с.115).

Позитивним аспектом в даній роботі є звернення дисертантки до судової практики та аналіз особливостей юрисдикційного захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану. В результаті відповідного аналізу авторка робить висновок, що особливою рисою захисту права власності на земельні ділянки виступає необхідність забезпечення балансу між правами несільськогосподарських юридичних осіб як приватних власників та потребами суспільства (публічними інтересами). Натомість під час дії правового режиму воєнного стану, важко знайти шляхи досягнення такого балансу. Авторка вказує на те, що військова агресія зумовлює й інші особливості захисту права власності на земельні ресурси, які проявляються, зокрема в порядку відшкодування збитків, завданих збройною агресією російської федерації власнику земельних ресурсів (с. 151).

Дисертанткою сформульовано низку висновків і пропозицій, які також характеризуються науковою новизною та можуть бути використані для подальших наукових досліджень.

**Практичне значення одержаних результатів** не викликає сумнівів і полягає в тому, що викладені у роботі теоретичні положення, висновки та рекомендації можуть бути використані: у нормотворчій діяльності – для вдосконалення існуючого законодавства у сфері земельних відносин; у науково-дослідницькій діяльності – для подальших досліджень у галузі земельного права в сфері приватної власності на земельні ділянки та залучення

іноземних інвестицій; у правозастосовній практиці – судовими органами, адвокатами та іншими практикуючими юристами для покращення практики захисту права власності на землю, в тому числі в контексті судових справ, пов'язаних з відшкодуванням збитків, завданих приватним власникам земельних ділянок; у навчальному процесі – для підготовки навчальних програм юридичних факультетів, підручників та навчальних посібників із земельного права.

**Повнота викладу наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації та в опублікованих працях.** Теоретичні висновки й практичні рекомендації, що містяться в дисертаційній роботі, обговорювалися та були схвалені на засіданні кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, доповідалися на всеукраїнських і регіональних науково-практичних конференціях. За темою дисертації опубліковано 7 наукових праць, серед яких 3 статті у наукових фахових виданнях України, а також тези 4-х доповідей на конференціях. Анотація дисертації та публікації Ю.О. Чоломбитко в необхідній та достатній мірі відображають основний зміст дисертаційної роботи та дозволяють судити про ступінь її повноти та закінченості відповідно до поставлених дослідницьких завдань.

**Структура й обсяг дисертації** зумовлені метою, завданнями і предметом дослідження та мають логічну побудову. Дисертаційна робота структурована з урахуванням особливостей теми та завдань наукового дослідження. Дисертація містить: вступ; два розділи, які включають вісім підрозділів; висновки; список використаних джерел та додаток (список публікацій здобувача за темою дисертації та відомості про апробацію її результатів). Загальний обсяг дисертації становить 189 сторінок, з них основний текст становить 162 сторінки, список використаних джерел налічує 209 найменування на 25 сторінках, додаток – 2 сторінки.

**Оформлення дисертації та дотримання академічної доброчесності.** Дисертація оформлена відповідно до нормативних вимог для такого різновиду



наукових праць. Робота виконана державною мовою з дотриманням наукового стилю. Сформульовані дисертанткою положення, висновки та пропозиції є аргументованими та логічно викладеними. У рецензованій роботі порушень академічної доброчесності не виявлено. Отже, дисертація є самостійною завершеною роботою, в якій відсутні порушення академічної доброчесності.

**Дискусійні положення дисертаційної роботи.** Переважна більшість висновків, пропозицій і рекомендацій, наведених у рецензованому дослідженні є належним чином аргументованими. Разом із тим слід відмітити й наявність певних дискусійних та таких, що потребують додаткової аргументації положень.

1. В дослідженні на стор. 45 авторка стверджує, що набуття земельної ділянки у власність юридичною особою можливе лише за умови здійснення нею підприємницької діяльності. Однак цей підхід потребує глибшого обґрунтування. По-перше, чинне законодавство не містить прямих норм, які б встановлювали таке обмеження. По-друге, важко визначити вагомі правові чи концептуальні підстави для запровадження подібного критерію, оскільки право власності на землю є самостійним правовим інститутом і не завжди має бути безпосередньо пов'язаним із здійсненням комерційної діяльності суб'єкта. Чи поділяєте ви позицію про те, що юридична особа може набувати у власність земельну ділянку виключно за умови ведення підприємницької діяльності?

2. Дисертація містить низку пропозицій щодо удосконалення правового забезпечення, зокрема, набуття та реалізації права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами. На наш погляд, враховуючи зміст пропозицій дисертанта, було б доцільно висловити свої міркування щодо юридичної відповідальності зазначеного суб'єкта.

3. Авторка наголошує на необхідності деталізованої регламентації відносин між несільськогосподарськими юридичними особами - співвласниками земельних ділянок шляхом обов'язку укладення між такими суб'єктами договору про спільне використання земельної ділянки. Однак чи не

створить це труднощі у веденні господарської діяльності та чи не суперечить це принципу свободи договору?

4. У дослідженні акцентується увага, що земельним законодавством регламентоване право окремих юридичних осіб на безоплатне набуття у приватну власність земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності. Зокрема, мова йде про житлово-будівельні, гаражно-будівельні та дачно-будівельні кооперативи, а також об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Водночас у роботі не висвітлено порядок безоплатного набуття у приватну власність земельних ділянок зазначеними суб'єктами.

Висловлені зауваження сприятимуть науковій дискусії, мають рекомендаційний характер і не впливають на загальну позитивну оцінку дисертації.

**Загальний висновок.** Дисертація Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб» є кваліфікаційною науковою роботою, в якій запропоновано теоретичне узагальнення і вирішення конкретного наукового завдання, яке полягає в отриманні нових результатів у формі наукових висновків стосовно сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, виявленні проблемних аспектів нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері, а також наданні обґрунтованих пропозицій і рекомендацій для їх вирішення. Вирішення означеного наукового завдання має істотне значення для науки земельного права.

Робота виконана на високому науково-теоретичному рівні, матеріали дисертації викладено в логічній послідовності, всі висновки отримали необхідну і достатню теоретичну аргументацію та є методологічно обґрунтованими, робота пройшла належну апробацію. За своїм змістом і загальною спрямованістю дисертація відповідає обраній спеціальності 081 «Право».

На підставі викладеного можна зробити висновок, що дисертація Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб», подана на здобуття ступеня доктора філософії, відповідає вимогам Порядку присудження 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 від 12 січня 2022 р. № 44 (зі змінами), а її авторка заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

**Рецензентка:**

**кандидатка юридичних наук, доцентка,  
доцентка кафедри земельного  
та аграрного права**

**Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого**



**Людмила ЛЕЙБА**

