

*До разової спеціалізованої вченої ради ID 7872  
Національного юридичного  
університету імені Ярослава Мудрого  
вул. Григорія Сковороди, 77, м. Харків, 61024*

**ВІДГУК**

**офіційного опонента кандидата юридичних наук, доцента, доцента  
кафедри земельного та аграрного права Київського національного  
університету імені Тараса Шевченка Заєць Олени Іванівни**

на дисертацію

**Чоломбитько Юлії Олександрівни**

на тему

**“Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських  
юридичних осіб”,**

подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії  
з галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право»

**Актуальність теми дослідження.**

В ході земельної реформи, яка триває в нашій державі з початку 90-х років минулого століття, але ще далека від завершення, було вирішено чимало завдань відновлення ефективного використання земель. Починаючи з роздержавлення та приватизації земель на перших етапах земельної реформи держава поступово формує їх ринок, який в сучасних умовах заснований вже на різноманітних формах обігу земель. В процесі цього значна кількість публічних земель перейшла до приватної форми власності, яка і складає основу цивілізованого ринку земель в Україні.

До процесів земельної реформи були і є залученими землі різних категорій. Зрозуміло, що величезна увага законодавця, науки і практики приділяється правовому режиму земель сільськогосподарського призначення зважаючи на ключове значення аграрного сектора української економіки. Але в той же час землі інших категорій, які в земельно-правовій науці в сукупності отримали назву “землі несільськогосподарського призначення”, так само відіграють суттєву роль в економіці, рекреації, охороні довкілля, обороні нашої держави від агресора тощо. Однією з чисельних груп суб'єктів прав на ці землі є несільськогосподарські юридичні особи, земельно-власницький статус яких є недостатньо ретельно врегульованим у чинному законодавстві. Для того, щоб в цьому переконатися, а також віднайти дефекти правового регулювання права

власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб, і було необхідне скрупульозне наукове дослідження, де б детально було проаналізувало особливості правосуб'єктності несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю, категорії та особливості земельних ділянок як об'єктів такого виду власності, особливості, процедурні моменти та проблеми набуття, реалізації та припинення права власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб.

Непересічне значення для з'ясування проблем правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права власності на землю мають питання захисту цього права, і зокрема в умовах воєнного стану. Адже відомо, що судова практика по земельних спорах є однією із найчисельніших. А це в свою чергу підкреслює існування дефектів правового регулювання земельних відносин загалом, і відносин власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб зокрема, які необхідно виявити, систематизувати і запропонувати шляхи їх подолання у межах правового поля.

Не можна також забувати, що в Україні триває війна. Серед численних проблем, які вона принесла, є і проблеми гарантування права власності на землю. Особливо гострим і болючим є це питання для тимчасово окупованих територій, де права власників земельних ділянок, в тому числі несільськогосподарських юридичних осіб, є значно обмеженими. Тому дослідження проблем гарантування права власності на землю в умовах воєнного стану, відшкодування збитків власникам земельних ділянок, заповдіяних країною-агресором, повернення земельних ділянок їх власникам після деокупації та відновлення їх якісного стану є архіактуальним в сучасних умовах, і зокрема предметно щодо несільськогосподарських юридичних осіб.

В доктрині земельного права, незважаючи на наявність значної кількості дисертаційних та монографічних робіт з проблематики права власності на землю, питання правового регулювання відносин власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб комплексно не досліджувались. Все вищезазначене підкреслює належний рівень актуальності теми дисертаційного дослідження Чоломбитько Юлії Олександрівни.

Наукову цінність дисертації підкреслює й те, що вона відповідає плану науково-дослідницької діяльності кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого в межах цільової комплексної програми «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962).

**Обґрунтованість наукових положень дисертації, їх достовірності і новизни.** Аналіз дисертаційної роботи свідчить про те, що Чоломбитько Ю. О.

вдалося досягнути мети дослідження, а представлені наукові результати, висновки та практичні рекомендації є обґрунтованими й достовірними. Використання різноманітних наукових методів на різних етапах дослідження дало змогу авторці розкрити поставлені у роботі завдання та визначити цінність дослідження в теоретичному і практичному аспектах.

Дослідження відзначається послідовністю, цікавим змістовним матеріалом, аргументованістю. Значна кількість наукових позицій і висновків дисертантки побудована на ґрунтовному аналізі матеріалів судової практики, зокрема Верховного суду, а також європейського та міжнародного законодавства, матеріалів практики у сфері правового регулювання відносин власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб.

Високий ступінь достовірності та обґрунтованості положень та висновків дисертації Чоломбитько Ю. О. забезпечений використанням широкого методологічного інструментарію та опрацюванням різнобічної джерельної бази, що налічує 209 найменувань. Так, автором опрацьовано та проаналізовано праці вітчизняних науковців як у сфері земельного права, так і інших галузей права України, у яких відображено різні аспекти проблематики теми, а також значний обсяг законодавства по темі дисертації. Використання такої кількості джерел дозволило ґрунтовно та комплексно розкрити тему роботи та досягнути поставлених дисертантом завдань. Аналіз висновків дослідження дозволяє стверджувати, що всі завдання, поставлені на початку його проведення, досягнуті.

#### **Наукова новизна одержаних результатів.**

Ознайомлення з дисертаційним дослідженням дає підстави стверджувати, що основні положення і висновки, які виносяться на захист, мають ступінь наукової новизни, їх підґрунтям є достатні методологічна, теоретична, інформаційна та джерельна бази.

Зміст та структура дисертації Чоломбитько Ю. О. відповідає встановленим вимогам. Логічність викладення матеріалу дозволила авторці в процесі дослідження переходити від аналізу загальних питань права власності на землю до конкретних проблем правового регулювання відносин власності несільськогосподарських юридичних осіб.

Дисертаційна робота складається з анотацій, вступу, двох розділів, які охоплюють вісім підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатку (список публікацій здобувачки за темою дисертації та відомості про апробацію її результатів). Загальний обсяг дисертації становить 189 сторінок.

У **вступі** розкриваються обґрунтування вибору та актуальність теми дисертаційного дослідження, зв'язок роботи з науковими програмами, об'єкт, предмет, методи, мета і завдання дослідження, науково-теоретичне підґрунтя

дисертаційного дослідження, формулюються наукова новизна та практичне значення одержаних результатів.

**Розділ 1** “Загальна характеристика права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб” присвячений дослідженню гносеології законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб (підрозділ 1.1.); правового режиму земельних ділянок як об’єктів права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб (підрозділ 1.2.); правових характеристик (правосуб’єктності) несільськогосподарських юридичних осіб як суб’єктів права власності на земельні ділянки (підрозділ 1.3.).

Висновки цього розділу визначили наукову новизну дисертаційного дослідження в частині дослідження і встановлення: еволюції правового регулювання права власність на землю несільськогосподарських юридичних осіб і формування ринку несільськогосподарських земель та її авторської періодизації починаючи з доби незалежної Української держави (с. 15-28); рис земельної ділянки як об’єкта права власності, і зокрема несільськогосподарських юридичних осіб (с. 31-32); цільового призначення земельної ділянки як основи для встановлення її правового режиму, який відрізняється для кожної категорії земель, та існує загального правового режиму, який поширюється на всі землі (с. 33); категорій земель, які можуть перебувати у приватній власності несільськогосподарських юридичних осіб та використовуватися у їх господарській діяльності (с. 35-46); поняття «несільськогосподарська юридична особа» в земельному законодавстві України та їх особливості (с. 48-51); окремих різновидів юридичних осіб приватного права залежно від їх земельно-власницького статусу за чинним законодавством України (с. 51-62).

Заслуговують на увагу також запропоновані дисертанткою зміни до законодавства, зокрема, запропоновано: виключити із ч. 1 ст. 41 ЗК України положення щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність, зокрема житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам для житлового та гаражного будівництва з метою усунення корупційних схем, забезпечення прозорості та відкритості у сфері регулювання земельних відносин (с. 67); прийняти нормативний порядок, в якому буде закріплено суб’єктно-об’єктний склад та механізм набуття у власність земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, належні до них будівлі, споруди, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир такого багатоквартирного будинку з метою створення умов для співвласників повноцінно реалізувати свої права, експлуатувати земельні ділянки, здійснювати благоустрій територій тощо (с. 68); внести зміни до ч. 2 ст. 82 ЗК

України шляхом виключення пункту «б», який обмежує іноземних юридичних осіб у набутті у власність земельних ділянок за межами міста виключно у випадку придбання нерухомого майна, та доповнити пункт «а» ч. 2 цієї статті формулюванням «та за межами населених пунктів», що створить кращі інвестиційні і євроінтеграційні перспективи (с. 53).

Заслугове на увагу авторське визначення несільськогосподарських юридичних осіб приватного права (с. 51). Позитивно оцінюємо також аналіз дисертанткою суттєвої кількості рішень Верховного суду, що засвідчує практичний бік проблем, які піднімає дослідниця (с. 37, 41, 58, 62).

Особливої уваги, з огляду на його наукову новизну та практичну значимість, заслугове запропонований авторкою аналіз у **розділі 2** “Здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки” юридичної природи права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб (підрозділ 2.1.); підстав і порядку набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами (підрозділ 2.2.); особливостей здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки як інвестиційний актив (підрозділ 2.3.); реалізації та припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб (підрозділ 2.4.); юрисдикційного захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану (підрозділ 2.5.). Висновки проведеного дослідження лягли в основу положень наукової новизни, зокрема, щодо необхідності запровадження правового режиму «інвестиційної привабливості земельних ділянок», в тому числі несільськогосподарського призначення (с. 111); необхідності унормування процедури внесення приватних земельних ділянок засновниками до статутного капіталу юридичної особи, розширення кола суб'єктів, наділених правом вносити земельну ділянку до статутного капіталу (с. 101, 162); аргументації на користь обмеження максимальної площі земельних ділянок державної чи комунальної власності, які відповідно до ч. 2 ст. 134 ЗК України можуть набуватися у приватну власність без проведення земельних торгів та на яких розташовані об'єкти нерухомості, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб (с. 91); щодо єдиного способу захисту для власників земельних ділянок у вигляді відшкодування упущеної вигоди з огляду на відсутність регламентованого механізму визначення розміру прямих збитків, завданих земельним ресурсам внаслідок тимчасової окупації частини території України (с. 157). Дослідницею проаналізовано значну кількість судової практики для ілюстрації досліджуваної у розділі 2 проблематики (с. 91, 90, 93 та інші).

Важливе практичне значення задля покращення інвестиційного клімату в нашій державі має детально проаналізований авторкою з точки зору законодавства, наукових підходів, сучасної практики та перспектив вдосконалення правовий режим індустриальних парків включаючи його земельно-правову складову (с. 114 і далі).

В дисертації висловлено цілий ряд і інших положень, висновків, пропозицій, які є оригінальними, становлять собою розвиток або вдосконалення ідей, що стосуються проблем права власності на землю, і зокрема несільськогосподарських юридичних осіб.

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

**Практичне значення і впровадження одержаних результатів дослідження.** Положення і висновки дисертаційного дослідження мають значення для подальшого розвитку теорії земельного права в Україні. Практичне значення висновків дисертації Ю. О. Чоломбитько полягає у можливості їх використання у науково-дослідній сфері – для подальших наукових розвідок у сфері земельного права в контексті забезпечення завершення земельної реформи в Україні, створення сприятливих земельно-правових засад для інвестування в національну економіку та її повоєнного відродження; нормотворчій діяльності – при вдосконаленні законодавства, зокрема розробленні змін і доповнень до Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб; правозастосовній діяльності – для підвищення ефективності реалізації законодавства у сфері відносин власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб; у навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін “Земельне право”, “Земельний процес”, “Земельні спори”, “Захист земельних прав” тощо, а також при підготовці навчальної та навчально-методичної літератури із цих дисциплін.

#### **Оцінка ідентичності анотацій та основних положень дисертації.**

Анотація відповідає основним положенням, які викладено у тексті дисертації, є коротким викладом основного змісту дисертаційного дослідження, основних результатів та положень наукової новизни.

Анотацію подано українською та англійською мовами.

Основні висновки і рекомендації, сформульовані у дисертації, повно висвітлено у 7 наукових працях, з яких 3 статті у наукових фахових виданнях України, включених до міжнародних наукометричних баз даних і 4 з яких були опубліковані у збірниках тез доповідей до матеріалів наукових конференцій.

### **Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації.**

Позитивно оцінюючи дисертаційну роботу Чоломбитько Ю.О. на тему “Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб”, слід звернути увагу на деякі дискусійні положення і висловити окремі зауваження як підґрунтя для обговорення під час захисту:

1. На с. 8 об’єктом дослідження визначено суспільні земельні відносини у сфері права приватної власності на земельні ділянки за участю несільськогосподарських юридичних осіб. Загалом погоджуючись з таким підходом до об’єкту дослідження, на нашу думку, варто було б розглянути проблему земельно-власницького статусу несільськогосподарських юридичних осіб публічного права, які здійснюють господарську діяльність. Слушні пропозиції щодо передачі їм земельних ділянок у власність замість неконкурентоспроможного права постійного користування землею були неодноразово висловлені в юридичній літературі, зокрема, проф. Мірошніченком А. М. (Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. 3-ге видання. Київ: Алерта, 2013. 512 с. С. 175).

2. В підрозділі 1.1 дисертантка послідовно досліджує історичні підвалини сучасного правового регулювання відносин власності на землю несільськогосподарських юридичних осіб. На с. 22 авторка слушно відзначає, що 14 жовтня 1993 р. було прийнято Указ Президента України «Про приватизацію об’єктів незавершеного будівництва» № 456/93, відповідно до якого юридичні особи приватного права набули можливість приватизувати об’єкти незавершеного будівництва, розташовані на відповідній земельній ділянці. В цей же історичний період і з тією ж метою стимулювання розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення Президентом України було прийнято ще два укази: “Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню” від 29 грудня 1993 р. № 612/93 та “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 р. № 608/95. Їх варто було б проаналізувати разом з першим, оскільки вони суттєво вплинули на подальшу кодифікацію земельного законодавства, зокрема, в частині набуття права власності на землі несільськогосподарськими юридичними особами.

3. На с. 46 авторка зазначає: “З огляду на аналіз положень ст. 37 ЗК України складається враження, що законодавець начебто зробив виключення із загального правила про обмеження можливості набувати у приватну власність сільськогосподарські землі несільськогосподарськими юридичними особами. Однак окремі випадки набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення для зазначених суб’єктів не передбачені.

Але ж якщо б законодавець надавав несільськогосподарським суб'єктам загальне право набувати сільськогосподарські землі у власність, він би не передбачав спеціальну норму (ст. 37 ЗК України). Водночас відсутність подальшого закріплення такої тенденції в інших нормативно-правових актах вказує на складність однозначного висновку з цього приводу. Таким чином, можемо лише припустити існування принципу обмеженості набуття у приватну власність земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарськими юридичними особами з огляду на існування спеціальної норми ст. 37 ЗК України. Таке обмеження може розглядатися як свідомий крок законодавця, спрямований на забезпечення ефективного використання земель сільськогосподарського призначення виключно суб'єктами, діяльність яких відбувається в сфері сільського господарства, за винятками, встановленими законом”.

Не можемо повністю пристати на позицію дисертантки. На наше переконання, зміст ст. 37 ЗК України не містить обмежень для несільськогосподарських юридичних осіб набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення для різних цілей. Вона передбачає одну з можливостей використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення несільськогосподарськими юридичними особами. Щоб це можна було практично здійснити, у Класифікаторі видів цільового призначення земельних ділянок (Постанова Кабінету міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821) передбачено вид цільового призначення 01.04 Для ведення підсобного сільського господарства. Та і загалом системне тлумачення ряду норм ЗК України (ст.ст. 22, 23, 130 ЗК України) не дає підстав для висновку, що несільськогосподарські юридичні особи не можуть мати у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Жодна з норм ЗК України не містить такої заборони. А відповідно до принципу, який діє для юридичних осіб приватного права “дозволено все, що не заборонено” (ч. 1 ст. 19 Конституції України), немає підстав таким чином обмежувати їх правосуб'єктність. Тому землі сільськогосподарського призначення варто було б додати до переліку категорій земель, які можуть перебувати у власності несільськогосподарських юридичних осіб.

4. На с. 71 дисертації дослідниця зазначає: “В аспекті соціальної ролі права приватної власності на земельні ділянки доцільно зазначити, що це право не має абсолютного характеру. ... У науці земельного права закріплено однозначний висновок, що право власності на земельні ділянки має обмежений характер”. З нашої позиції, яку ми раніше виклали в своїй роботі “Розвиток сучасної правничої думки про право власності на природні ресурси та комплекси в Україні” (Вісник КНУ ім. Тараса Шевченка. 2005.№ 63. С. 9-13),



такі ознаки права власності на землю, як абсолютний і обмежений характер цього права, не варто протиставляти, друга не виключає і не заперечує першу. Вони обидві зараз притаманні цьому юридичному титулу, є, так би мовити, двома сторонами однієї медалі.

Абсолютний характер права власності на землю впливає із змісту ст.316 ЦК України «Право власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб». Тобто акцент зроблено на вольовому аспекті у соціально-психологічному розумінні - власник незалежно від волі інших осіб може реалізувати це своє право. Цьому відповідає і загальновизнаний розподіл повноважень між суб'єктами абсолютних відносин власності: власнику належить відома тріада повноважень щодо об'єкта власності, усі інші суб'єкти повинні утримуватися від порушень права володіння, користування і розпорядження цим об'єктом. В той же час законодавство (а не інші особи) покладає на власника ряд обов'язків, пов'язаних з особливостями сучасної економічної, екологічної, соціальної, правової тощо ситуації в державі. Тому ознака обмеженості права власності наче підкреслює два виміри цього права на землю в сучасних умовах: ніхто не забороняє власнику використовувати об'єкти своєї власності на власний розсуд за своєю волею, але власник не повинен забувати і про свої обов'язки, встановлені для нього законом.

5. На с.с. 139-140 роботи дисертантка стверджує: «Хоча існують випадки, коли суди проявляли ініціативу у виборі способу захисту права власності на землю, враховуючи мету позовних вимог. ... Таким чином, суд не обмежений способом захисту, обраним позивачем, при вирішенні питання відновлення порушених земельних прав несільськогосподарської юридичної особи, за умови, що цей спосіб є ефективним і відповідає меті позову». Дані твердження та їх обґрунтування в тексті видаються нам недостатнього зрозумілими і потребують додаткового пояснення. Тому що складається враження, наче суд, на думку дисертантки, може на власний розсуд змінити спосіб захисту, якщо вважає заявлений позивачем спосіб неефективним. Це, зрозуміло, не так, бо суперечить принципу диспозитивності судочинства, закріпленому у ст. 13 ЦПК України, ст. 14 ГПК України, ст. 9 КАС України. Тільки в ч. 2 ст. 9 КАС України є виключення із цього принципу, коли суд може вийти за межі позовних вимог, якщо це необхідно для ефективного захисту прав, свобод, інтересів людини і громадянина, інших суб'єктів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку суб'єктів владних повноважень.

Зазначені міркування та висловлені зауваження носять переважно дискусійний характер та характер побажань, не ставлять під сумнів значимість

дисертаційної роботи, достовірність її висновків та наукову новизну одержаних результатів і суттєво не впливають на загальну позитивну оцінку дисертації.

#### **Загальний висновок.**

Дисертація Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему “Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб” виконана на високому науково-теоретичному рівні, в роботі містяться нові наукові результати, що отримані внаслідок ґрунтовного наукового комплексного дослідження. Дисертація за актуальністю, ступенем новизни представлених результатів, їх наукової обґрунтованості, викладення їх в опублікованих наукових працях, рівнем виконання наукового завдання та володіння методологією наукової діяльності відповідає вимогам, що висуваються до дисертації на здобуття ступеня доктора філософії. Будь-яких проявів академічної недоброчесності виявлено не було.

На підставі зазначеного можна зробити висновок про те, що дисертація Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему “Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб” відповідає спеціальності 081 «Право» та вимогам Порядку підготовки здобувачів вищої освіти ступеня доктора філософії та доктора наук у вищих навчальних закладах (наукових установах), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.03.2016 р. № 261, а також вимогам, передбаченим Порядком присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.2022 р. № 44, а її авторка – Чоломбитько Юлія Олександрівна заслуговує на присудження наукового ступеня доктора філософії з галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право».

**Офіційний опонент,  
кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри земельного та аграрного права  
Навчально-наукового інституту права  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка**

**Олена ЗАЄЦЬ**

**Вчений секретар  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка**



**Наталія КАРАУЛЬНА**

ПІДПИС  
ВЧЕНИЙ СЕКРЕТАР  
КАРАУЛЬНА  
31.03