

ВИСНОВОК

про наукову новизну, теоретичне та практичне значення результатів дисертації Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб», поданій на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право», підготовлений та затверджений на підставі публічної презентації наукових результатів дисертації та її обговорення кафедрою земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 9 від 21 лютого 2025 р.)

Обґрунтування вибору теми дослідження та її зв'язок із планами наукових робіт університету. Відродження права приватної власності на землю в незалежній Україні зумовлене розвитком ринкової економіки. В умовах сьогодення земля, окрім іманентно притаманної їй риси важливого природного ресурсу, набуває ознак одного з ключових факторів виробництва та здійснення господарської діяльності. Земельні ділянки приватної форми власності як певна частина земної поверхні із відповідними просторовими межами та правовим режимом активно залучаються до сфери підприємницької діяльності. З метою задоволення господарських потреб земельні ділянки передаються у приватну власність недержавних та некомунальних юридичних осіб, тобто суб'єктів приватного права. Серед цих суб'єктів закон виокремлює сільськогосподарські та несільськогосподарські юридичні особи, які отримують у приватну власність відповідні земельні ділянки та здійснюють підприємницьку діяльність. Як свідчить практика правозастосування, відносини з використання земельних ділянок приватної форми власності несільськогосподарськими юридичними особами з господарською метою не позбавлені певних недоліків, пов'язаних з фактами їх самовільного зайняття, неналежного виконання договірних зобов'язань, недотримання вимог державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, порушення принципів рівності під час набуття земельних ділянок у власність, зловживання правом на безоплатне отримання у власність земельних ділянок, відсутністю нормативного порядку передачі окремих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність тощо.

Нормативна основа відносин з господарського використання земельних ділянок приватної форми власності несільськогосподарськими юридичним особам визначається певним рівнем розгалуженості. Натомість у сукупності існуючі нормативні положення не вирішують низки питань, які пов'язані з потребою конкретизації, серед іншого, порядку отримання у приватну власність земельних ділянок під багатоквартирними будинками, належними до них будівлями, спорудами та прибудинкової території, порядку внесення несільськогосподарських земельних ділянок до статутного капіталу юридичної особи, процедури набуття у приватну власність земельних ділянок іноземними юридичними особами, механізму приватизації земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами тощо. Крім того, актуальність обраної теми наукового дослідження зумовлена насамперед важливістю земель несільськогосподарського призначення, які використовуються у господарській діяльності в якості просторово-операційного базису для розвитку інфраструктури, промисловості, будівництва та інших ключових секторів економіки.

Науково-теоретичним фундаментом цього дослідження стали праці таких вітчизняних 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, Л. В. Лейба, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошниченко, І. В. Мироненко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. В. Павлюк, В. Д. Сидор, В. І. Семчик, Т. О. Третяк, Д. В. Федчишин, С. В. Шарапова, М. В. Шульга, М. С. Щербина, О. В. Єлісеєва, В. М. Єрмоленко та інші. Натомість основна частина наукових робіт висвітлює лише окремі аспекти правового регулювання права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Наукова та практична значимість дослідження зумовлює, зокрема, необхідність пошуку оптимального балансу між суспільними та приватними інтересами у процесі здійснення та захисту права приватної власності на

земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб. Земля залишається невідтворюваним природним ресурсом і природним об'єктом, що охороняється як важлива складова навколишнього середовища та основне національне багатство. У зв'язку з цим удосконалення правового регулювання земельних відносин має бути спрямоване не лише на забезпечення прав несільськогосподарських юридичних осіб, а й на встановлення меж їх реалізації задля раціонального використання земель та їх охорони.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Юридичні засади права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, що становлять предмет дисертаційного дослідження, відповідають 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). Тема дисертації вперше була затверджена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 23.11.2021), а також уточнена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 1 від 05.09.2024).

Мета й завдання дослідження. Метою дисертації є отримання нових результатів у формі наукових висновків стосовно сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, виявлення проблемних аспектів нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері, а також надання обґрунтованих пропозицій і рекомендацій для їх вирішення.

Для досягнення поставленої мети дослідження виникла потреба у поетапному вирішенні наступних завдань, пов'язаних з правом власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки:

- охарактеризувати гносеологічні основи законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб;

- визначити правову природу земельної ділянки несільськогосподарського призначення як об'єкта права приватної власності;

- з'ясувати специфіку правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки;

- встановити правову природу та особливості набуття, реалізації і припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб;

- розкрити специфіку здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб як інвестиційний актив;

- визначити особливості юрисдикційного захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану.

Об'єктом дослідження виступили суспільні земельні відносини у сфері права приватної власності на земельні ділянки за участю несільськогосподарських юридичних осіб.

Предмет дослідження – правові засади набуття, здійснення, припинення та захисту права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що виконана дисертаційна робота є першою, у якій здійснено комплексне дослідження правових засад набуття, здійснення, припинення та захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, а також сформульовано нові для земельного права України наукові висновки і практичні рекомендації з удосконалення законодавства, що стосуються права власності на земельні ділянки юридичних осіб приватного права.

Зокрема, у дисертації *вперше*:

- з'ясовано, що нормативно-правовому регулюванню права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки притаманні особливі тенденції розвитку, які знайшли своє відображення в наступних періодах правової регламентації земельних відносин. Перший період

(з початку 1990-х років до 2001 року) характеризується відновленням інституту права приватної власності на землю, створенням правової бази для приватизації земель, запровадженням ринку земель несільськогосподарського призначення, а також відсутністю виваженої та узгодженої державної політики щодо приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки. Другий період (2001–2003 роки) знаменується прийняттям чинного Земельного кодексу України, який визначив юридичних осіб, в тому числі несільськогосподарських, як власників земельних ділянок та розширив їх правові можливості щодо набуття, реалізації та захисту права власності на земельні ділянки в умовах функціонування ринку земель несільськогосподарського призначення. Третій період (2003-2011 роки) охоплює зміни, спрямовані на виконання положень Земельного кодексу України, зокрема в сфері землеустрою, оцінки та охорони земель, а також запровадження системи єдиної Державної реєстрації прав на нерухоме майно, в тому числі земельні ділянки. Четвертий період (2011-2021 роки) відзначається розвитком середовища для залучення інвестицій в земельні ресурси, запровадженням Державного земельного кадастру та підвищенням ефективності функціонування ринку несільськогосподарських земель за допомогою діджитал технологій. П'ятий період (з 2022 року) характеризується обмеженням права приватної власності на період військової агресії російської федерації та подальшим удосконаленням інвестиційного клімату в сфері земельних відносин;

- обґрунтовано 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;

- встановлено, що відшкодування збитків, завданих суб'єктам господарювання збройною агресією російської федерації внаслідок втрати, руйнування чи пошкодження їх земельних ділянок, здійснюється в особливому порядку, який передбачає необхідність встановлення наслідків завдання таких збитків для оцінки їх розміру. Доведено, що з огляду на відсутність регламентованого механізму визначення розміру прямих збитків, завданих земельним ресурсам внаслідок тимчасової окупації частини території України, єдиним способом захисту для власників таких земельних ділянок наразі виступає відшкодування упущеної вигоди;

- запропоновано чітко встановити положення нормативного регулювання в сфері набуття у приватну власність земельних ділянок та внести зміни до Земельного кодексу України – або шляхом виключення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 Земельного кодексу України та абзацу 2 ч. 1 ст. 116 Земельного кодексу України, або шляхом закріплення в частині 1 статті 128 Земельного кодексу України порядку набуття у власність земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти, що підлягають приватизації;

- доведено, що на законодавчому рівні необхідно унормувати процедуру внесення приватних земельних ділянок засновниками до статутного капіталу юридичної особи. Такий порядок має давати чітке уявлення про: саму земельну ділянку (приналежність її конкретній особі, відповідність цільового призначення земельної ділянки правосуб'єктності юридичної особи тощо); критерії до визначення вартості земельної ділянки; вимоги до мінімальної вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка вноситься до статутного капіталу.

Удосконалено:

- доктринальні підходи до визначення складу суб'єктів права власності на земельні ділянки, зокрема, виокремлено несільськогосподарські юридичні особи в якості власників земельних ділянок, серед яких слід виділяти комерційних та некомерційних суб'єктів господарювання, основна діяльність яких не пов'язана із сільським господарством, а обов'язково спрямована на

досягнення економічних, соціальних інших результатів, отримання прибутку у несільськогосподарських сферах (промисловості, транспорту, зв'язку, рекреації, будівництва тощо);

- визначення складу суб'єктів, які можуть вносити земельні ділянки до статутного капіталу юридичної особи. Встановлено необхідність внесення змін до пункту «б» частини 1 статті 82 Земельного кодексу України шляхом розширення кола суб'єктів, наділених правом вносити земельну ділянку до статутного капіталу, включивши до цього переліку, окрім засновників, також учасників юридичних осіб.

Набули подальшого розвитку:

- 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;

- аргументи на користь обмеження максимальної площі земельних ділянок державної чи комунальної власності, які відповідно до частини 2 статті 134 Земельного кодексу 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;

- положення щодо внесення змін до частини 2 статті 82 Земельного кодексу України шляхом виключення пункту «б», який обмежує іноземних юридичних осіб у набутті права власності на земельні ділянки за межами населених пунктів виключно у випадку придбання об'єктиву нерухомого майна, та доповнення пункту «а» частини 2 цієї статті формулюванням «та за межами населених пунктів».

Обґрунтованість і достовірність отриманих результатів дослідження. Положення, висновки та рекомендації, що містяться в дисертації, достатньою мірою науково обґрунтовані і достовірні. Це обумовлено застосуванням

сукупності загальнофілософських, спеціальних та загальнонаукових методів дослідження таких як порівняльно-правовий, історичний, формально-логічний, системний та інші. Під час аналізу гносеології законодавчого забезпечення права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки (підрозділ 1.1.) було використано власне гносеологічний метод для вивчення фундаментальних засад правового регулювання та виявлення логіки формування правових норм, історичний метод наукового пізнання, а також діалектичний метод для виявлення змін та взаємозв'язку періодів становлення правових норм щодо права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки. Для аналізу категорій та термінів (підрозділ 1.2. та 1.3.) використовувалися формально-логічний метод, а для вивчення місця несільськогосподарських юридичних осіб у системі суб'єктів права власності на землю — системно-структурний метод. Порівняльно-правовий метод (підрозділ 2.1., 2.2.) використовувався для аналізу особливостей права приватної власності на земельну ділянку в порівнянні з іншими об'єктами майнових прав, вивчення окремих інститутів права власності на земельну ділянку (таких як право спільної власності та право довірчої власності на земельну ділянку), а також з метою встановлення особливостей порядку набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами в залежності від окремих підстав. Метод індукції (використаний у підрозділах 2.2., 2.3. та 2.4.) дозволив узагальнити порядок набуття, реалізації та припинення права власності на земельні ділянки для окремих видів несільськогосподарських юридичних осіб. Емпіричний метод (підрозділ 2.3.) забезпечив дослідження практичних аспектів використання земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами як інвестиційного активу та дозволив вивчити реальні приклади використання земельних ділянок з метою залучення інвестицій. Формально-логічний метод (у підрозділі 2.5.) дозволив встановити юридичну природу та зміст правових норм, які забезпечують захист права власності на земельні ділянки, у тому числі в умовах правового режиму воєнного стану, та виявити існуючі

неузгодженості в законодавстві. Комплексний підхід став основою для обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення законодавства у сфері набуття, реалізації, припинення та захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами в Україні.

Нормативно-правову та інформаційну основу дослідження складають Конституція України, міжнародно-правові акти, Земельний кодекс України, Цивільний кодекс України, інші закони України, інтерпретаційні акти вищих судових інстанцій України.

Теоретичну основу дисертації становлять наукові праці національних правників у галузі земельного права та інших галузей права, а також загальної теорії права.

Практичне значення одержаних результатів. Викладені у дисертації 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.

Апробація матеріалів дисертації. Теоретичні висновки та практичні рекомендації, одержані у ході дослідження, обговорювалися й були схвалені на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Результати дослідження оприлюднювалися на всеукраїнських науково-практичних конференціях, форумах та круглих столах, зокрема: «Продовольча та екологічна безпека у

воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу» (м. Київ, 16 вересня 2022 р.); «Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах» (м. Харків, 22 лютого 2024 р.); «Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна» (м. Київ, 15 листопада 2024 р.).

Повнота викладу матеріалів дисертації в публікаціях здобувачки. Основні теоретичні положення й висновки дослідження відображено у 7 наукових працях: три наукові статті, опубліковані у фахових наукових виданнях України, що включені до міжнародних наукометричних баз; тези чотирьох доповідей і повідомлень на наукових і науково-практичних конференціях.

Наукові праці, які відображають основні результати дисертації:

1. Чоломбитько Ю. О. Особливості відшкодування збитків юридичним особам, завданих військовою агресією російської федерації, у сфері земельних відносин. *Юридичний вісник*. 2023. № 6. С. 352–358.

DOI: <https://doi.org/10.32782/yuv.v6.2023.43>

2. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб приватного права. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). Харків: НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України. С. 106–110.

DOI: [https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2\(46\)-16](https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2(46)-16)

3. Чоломбитько Ю. О. Несільськогосподарські юридичні особи як власники земельних ділянок. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. № 86, ч. 3. С. 203–208.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.30>

Наукові праці, в яких засвідчено апробацію матеріалів дисертації:

4. Чоломбитько Ю. О. Особливості виникнення права власності на землю у юридичних осіб приватного права. *Юридична осінь 2021 року: зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників міжнар. наук.-практ. конф. молодих*

учених (м.Харків, 18 листоп. 2021 р.). Х.: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2021. С. 229-231.

5. Чоломбитько Ю. О. Деякі аспекти внесення земельних ділянок до статутного капіталу юридичних осіб. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О. В., 2022. С. 203-205.

6. Чоломбитько Ю. О. Сучасні проблеми визначення та відшкодування збитків завданих російською агресією. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах : матеріали круглого столу, присвяч.100-річчю від дня народження д-ра юрид. наук, проф., члена-кореспондента НАПрН України В.С. Шелестова* (м. Харків, 22 лютого 2024 р.). Харків: Право, 2024. С. 365-367.

7. Чоломбитько Ю. О. Щодо інвестиційної привабливості земельних ресурсів в Україні. *Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 75 річниці Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України* (м. Київ, 15 листопада 2024 р.). К.: Видавництво «Наукова Столиця», 2024. С. 201-203.

Оцінка мови та стилю дисертації. Дисертацію виконано українською мовою з правильним вживанням юридичної та спеціальної термінології. Стиль викладення матеріалу дослідження – науковий.

Загальний висновок. Дисертація Ю. О. Чоломбитько «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб» є кваліфікаційною науковою роботою, містить нові науково обґрунтовані результати, які виконують конкретне наукове завдання, що полягає в отриманні наукових та практичних висновків щодо сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, виявлення проблемних аспектів нормотворчості та

правозастосування у вказаній сфері, а також надання обґрунтованих пропозицій і рекомендацій для їх вирішення.

Дисертація є самостійною науковою працею, яку виконано з дотриманням академічної доброчесності. Наукова новизна, висновки та пропозиції сформульовані авторкою самостійно й обґрунтовані на підставі особистих досліджень.

Дисертація Чоломбитько Юлії Олександрівни на тему «Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб» 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), та може бути подана до разової ради для захисту на здобуття ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право».

**Головуюча на засіданні:
завідувачка кафедри земельного
та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
докторка юридичних наук, професорка**

 **Тетяна КУРМАН**

21 лютого 2025 р.



Після
Секретарка
Міс. 11. 02. 2025 р.