

Голові разової спеціалізованої вченої
ради ДФ 20 051.155
Карпатського національного університету
імені Василя Стефаника
доктору юридичних наук, професору
Ігорю МИРОНЕНКУ

ВІДГУК

**офіційного опонента Шульги Михайла Васильовича
доктора юридичних наук, професора, професора кафедри земельного та
аграрного права Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого, члена-кореспондента НАПрН України,
на дисертацію Кисилиці Наталії Дмитрівни на тему «Припинення права
оренди землі», подану на здобуття ступеня доктора філософії
в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право»**

Ступінь актуальності обраної теми. У сучасних умовах розвитку земельного законодавства України питання ефективного правового регулювання орендних відносин, зокрема припинення права оренди землі, набуває особливого значення. Оренда є однією з найбільш поширених форм використання земельних ділянок як у державному, так і в приватному секторі. Це пояснюється рядом факторів: гнучкістю цієї форми користування, її економічною доцільністю, зручністю для суб'єктів господарювання, а також стабільністю, яку вона забезпечує землекористувачам. Водночас, як і будь-які правовідносини, оренда не є безстроковою – вона може припинятися з різних підстав, а механізми такого припинення повинні бути чітко врегульовані на законодавчому рівні.

Проблематика припинення права оренди землі є складною, багатогранною та недостатньо дослідженою в українській правовій науці. Незважаючи на наявність окремих публікацій, присвячених загальним

питанням орендних відносин, комплексне бачення припинення оренди як правового явища, як юридичного факту, який спричиняє припинення речового права, – відсутнє. Це зумовлює прогалини у правозастосовній практиці, неоднозначність судових рішень, зростання кількості земельних спорів.

Особливої актуальності дослідження набуває в умовах дії Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», що запровадив ринок сільськогосподарських земель. Відкриття ринку землі актуалізувало необхідність переосмислення та реформування багатьох інститутів земельного права, зокрема оренди, включно з механізмами її припинення. Законодавець фактично переклав значну частину відповідальності за врегулювання умов оренди на сторони договору, що водночас підвищує ризики зловживань та потребує чіткого правового забезпечення захисту прав як орендаря, так і орендодавця.

Не менш важливою є проблема співвідношення договору оренди як зобов'язального правовідношення та права оренди як речового права. У правовій доктрині та практиці відсутня єдність щодо моменту припинення права оренди, його правової природи, співвідношення з моментом припинення самого договору. Все це створює нормативну та правозастосовну невизначеність, яка негативно впливає на стабільність та передбачуваність земельного обороту.

Варто звернути увагу й на практику реєстраційних органів, яка свідчить про відсутність єдиного підходу до припинення реєстрації права оренди землі. В одних випадках держреєстратори вимагають рішення суду, в інших – акт органу місцевого самоврядування, в третіх – нотаріально посвідчену угоду сторін. Це свідчить про правовий хаос і відсутність усталеного підходу до припинення права оренди в адміністративно-реєстраційній площині.

Додатковим фактором актуальності виступає інтеграційний вектор України, зокрема уніфікація земельного законодавства відповідно до стандартів Європейського Союзу. У країнах ЄС існує низка моделей правового регулювання припинення оренди землі, які вирізняються високим рівнем

правової визначеності, захищеністю сторін договору, а також прозорістю та ефективністю процедур. Українське законодавство поки не відповідає цим критеріям, тому необхідність дослідження й адаптації кращих практик є очевидною.

Актуальність теми зумовлена також необхідністю системного підходу до розробки законодавчих змін. Сьогодні спостерігається фрагментарність регулювання: відповідні норми розпорошені у Земельному кодексі України, Цивільному кодексі України, Законі України «Про оренду землі», Законі «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», численних підзаконних нормативних актах. Такий стан речей унеможливорює послідовне та цілісне правозастосування.

Усе вищезазначене підтверджує високу ступінь актуальності обраної теми дисертаційного дослідження. Вирішення проблем припинення права оренди землі є не лише науковим, але й практико-орієнтованим завданням, що має на меті забезпечення правової визначеності, балансу інтересів сторін, стабільності земельного ринку та загалом – утвердження принципів правової держави в земельних правовідносинах.

Ступінь достовірності, обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, рівень виконання поставленого наукового завдання, володіння методологією наукової діяльності. Дисертаційна робота Кисилиці Наталії Дмитрівни вирізняється високим ступенем обґрунтованості сформульованих наукових положень, висновків і рекомендацій, що стало можливим завдяки системному підходу до аналізу законодавства, правозастосовної практики, а також доктринальних джерел. У роботі використано великий масив джерельної бази – як нормативно-правової, так і теоретичної. До аналізу залучено чинне законодавство України, проекти законів, постанови судової влади, роз'яснення Міністерства юстиції України, рішення Європейського суду з прав людини, а також наукові публікації вітчизняних і зарубіжних учених.

Сформульовані у дисертації положення ґрунтуються на детальному аналізі змісту правових норм, логіко-семантичному розгляді ключових понять, категорій та інститутів. Дисертантка не обмежується описовим викладом нормативного матеріалу, а послідовно розкриває внутрішню логіку правового регулювання, проводить критичний аналіз суперечливих норм, виявляє проблеми, що виникають у правозастосовній практиці. Такий підхід дозволяє виявити недостатню визначеність низки правових категорій, узгодженість правових норм між собою та із загальними принципами права.

Висновки, сформульовані в дисертації, є логічним результатом проведеного аналізу. Вони чітко структуровані, внутрішньо узгоджені, та підтверджені конкретними прикладами з практики. Так, у роботі наведено численні приклади судових рішень, які ілюструють неоднозначне трактування підстав припинення права оренди землі. Авторка наводить порівняльні таблиці, в яких демонструє різний підхід органів державної влади, органів місцевого самоврядування та судів до застосування окремих положень земельного і цивільного законодавства.

Особливої уваги заслуговує той факт, що дисертантка не обмежується констатацією недоліків чинного регулювання, а пропонує шляхи їх подолання. Зокрема, у роботі запропоновано низку конкретних змін до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ці пропозиції є результатом не лише наукової рефлексії, а й глибокого практичного осмислення проблем, які виникають у правозастосовній площині.

Обґрунтованість висновків також забезпечується правильним використанням методів дослідження. Зокрема, у дисертації широко застосовано порівняльно-правовий метод, який дозволив авторці зробити висновки щодо доцільності запозичення окремих елементів іноземного досвіду (зокрема країн Європейського Союзу) у регулюванні припинення оренди. Також системно-структурний метод дав змогу розглядати припинення

оренди не ізолювано, а як елемент ширшої системи правовідносин, що пов'язані з розпорядженням, користуванням і охороною землі.

Наукові положення, що виносяться на захист, відповідають вимогам новизни, аргументованості, внутрішньої логічної цілісності. Вони не дублюють уже відомих у науці правових конструкцій, а мають самостійне значення та відображають авторську позицію. Зокрема, заслуговує на увагу обґрунтування необхідності чіткого розмежування припинення договору оренди як зобов'язального правовідношення та припинення права оренди як речового права. Це дозволяє не лише краще зрозуміти природу правовідносин, а й розробити ефективні юридичні механізми їх припинення.

Також варто відзначити високий рівень аргументації пропозицій дисертантки. Усі рекомендації, викладені в роботі, підтверджені як теоретичними доводами, так і прикладами із правозастосовної практики. Це стосується як формулювання нових правових дефініцій, так і пропозицій щодо зміни редакцій чинних законодавчих норм.

Отже, дисертаційна робота Кисилиці Н. Д. є обґрунтованим, логічно послідовним і науково достовірним дослідженням. Сформульовані в ній положення і висновки підтверджені належною аргументацією, спираються на широкий спектр джерел, відповідають критеріям наукової новизни та практичної значущості. Авторка демонструє високий рівень володіння методологією юридичної науки, аналітичне мислення та вміння формулювати власну, виважену позицію щодо складних і дискусійних правових питань.

Окремо підкреслимо, що дисертанткою застосовано широкий спектр методів наукового пізнання, зокрема: діалектичний метод – для розкриття суперечностей між нормами чинного законодавства щодо припинення оренди та правозастосовною практикою; історико-правовий метод – для аналізу еволюції правового регулювання оренди земельних ділянок в Україні та зарубіжних країнах; формально-юридичний метод – для дослідження змісту правових норм і визначення їх логіко-семантичних особливостей; порівняльно-правовий метод – для вивчення досвіду окремих європейських

держав щодо припинення орендних правовідносин; системно-структурний метод – для дослідження взаємозв'язку різних елементів інституту припинення права оренди; моделювання – для формулювання пропозицій змін до земельного, цивільного та господарського законодавства.

Таке поєднання методів забезпечило комплексність, системність і цілісність дослідження.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація Кисилиці Наталії Дмитрівни «Припинення права оренди землі» містить низку нових науково обґрунтованих положень, які суттєво збагачують науку земельного права та дозволяють по-новому подивитися на проблематику припинення орендних правовідносин. Авторка не лише узагальнила наявний теоретичний і практичний матеріал, а й запропонувала низку оригінальних підходів до розуміння правової природи оренди землі, її припинення, а також запропонувала практично значущі рекомендації щодо вдосконалення чинного законодавства.

Уперше в юридичній науці припинення права оренди землі розглянуто не як технічну дію чи формальну підставу, а як складне правове явище, яке має як матеріально-правовий, так і процедурний вимір. Це дозволило дисертантці сформулювати авторське визначення поняття припинення права оренди землі як юридичного факту, що зумовлює припинення речового права, яке виникло на підставі договору оренди. Таке розуміння істотно розширює традиційні уявлення про юридичну природу оренди як правового інституту та про механізми його припинення.

До нових положень, які становлять наукову новизну, слід віднести чітке розмежування понять «припинення договору оренди» і «припинення права оренди». Це розмежування має принципове значення, оскільки в чинному законодавстві ці поняття часто ототожнюються, що створює колізії у правозастосуванні. Авторка доводить, що припинення договору є завершенням зобов'язальних відносин між сторонами, тоді як припинення права оренди – це припинення речового права, яке виникло на підставі договору. Такий підхід

дозволяє уточнити момент припинення правових наслідків для сторін і для третіх осіб.

У дисертації вперше здійснено комплексну класифікацію підстав припинення права оренди землі, які поділяються на підстави, що виникають з ініціативи обох сторін (взаємна згода), з ініціативи однієї зі сторін (одностороння відмова), з ініціативи третіх осіб (примусове припинення на підставі судового рішення чи адміністративного акту). Це дозволяє систематизувати правове регулювання та забезпечити єдність у правозастосуванні.

Новизною також є запропонована авторкою концепція уніфікації процедур припинення оренди землі. Дисертантка обґрунтовує необхідність закріплення в законодавстві єдиної процедури припинення права оренди, незалежно від підстав припинення. У роботі обґрунтовується, що множинність процедур, які сьогодні існують у різних нормативних актах, призводить до правової невизначеності, неоднозначного трактування та ускладнює захист прав учасників правовідносин.

До положень, які становлять наукову новизну, належить також запропонований новий підхід до державної реєстрації припинення права оренди. Авторка обґрунтовує, що дата припинення договору не завжди збігається з датою припинення речового права, оскільки останнє припиняється лише після внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав. Запропоновано удосконалити порядок такої реєстрації, закріпити відповідні зміни у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У роботі вперше зроблено спробу інтегрувати положення земельного, цивільного та адміністративного права щодо припинення оренди у цілісну правову конструкцію. Дисертантка показує, що лише міжгалузевий підхід дозволяє адекватно розкрити правову природу орендних правовідносин і особливості їх припинення. Відповідно, новизна роботи полягає не лише у

формулюванні нових понять, а й у пропонуванні нового методологічного бачення предмета дослідження.

Значущим є також порівняльно-правовий аналіз, здійснений у роботі. Уперше в українській науці земельного права проведено глибоке порівняння моделей припинення права оренди в законодавстві Франції, Німеччини, Польщі, Литви, Латвії. Це дозволило не лише виявити недоліки українського регулювання, а й запропонувати адаптацію кращих іноземних практик із урахуванням національних правових традицій.

Підсумовуючи, слід зазначити, що наукова новизна одержаних результатів є беззаперечною. Вона полягає у переосмисленні фундаментальних підходів до розуміння правової природи оренди землі та її припинення, у формулюванні нових правових дефініцій, у створенні концептуальної моделі уніфікованого механізму припинення оренди. Усі ці положення є вагомим внеском у розвиток земельного права України та створюють підґрунтя для подальших наукових розвідок у суміжних галузях права.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота Кисилиці Наталії Дмитрівни виконана у межах планової науково-дослідної теми кафедри трудового, екологічного та аграрного права навчально-наукового юридичного інституту Карпатського національного університету імені Василя Стефаника в межах науково-дослідної роботи на тему «Вдосконалення правового регулювання земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах адаптації до законодавства ЄС» (номер державної реєстрації 0110U003028), що відповідає державній науково-технічній програмі розвитку правової системи України. Обраний напрям дослідження гармонійно інтегрується в загальні пріоритети правових досліджень у галузі земельного права та безпосередньо відповідає цілям програми, спрямованої на вдосконалення механізмів правового регулювання у сфері використання та охорони земель.

Оцінка змісту дисертації та її оформлення. Зміст і структура дисертації Н. Д. Кисилиці відповідає меті та завданням, сформульованим авторкою на початку дослідження, а також відображають актуальність дослідження та його наукову новизну. Робота охоплює теоретичні та прикладні питання галузі земельного права, в ній аналізуються норми законодавства, практика їх застосування, розроблені пропозиції щодо удосконалення правового регулювання.

Оформлення дисертації відповідає чинним вимогам до таких наукових робіт: присутня логічна структура, коректні посилання, належне оформлення бібліографічного списку. Так, робота складається зі вступу, трьох розділів, восьми підрозділів, висновків, списку джерел (257 найменувань), додатків. Загальний обсяг – 228 сторінок. Структура повністю відповідає академічним вимогам. Мова дисертації є науковою, логічною, послідовною.

Ступінь апробації та впровадження результатів дисертації.

Наукові результати дисертації були апробовані на низці наукових конференцій, круглих столів та семінарів, зокрема у м. Івано-Франківську, Києві, Харкові та Баку (Азербайджан). За результатами дослідження опубліковано: 4 наукові статті у фахових виданнях, включених до Переліку МОН України; 1 стаття надрукована у фаховому виданні іноземної держави; 1 розділ у колективній монографії, 12 тез доповідей на науково-практичних конференціях.

Результати дисертаційного дослідження можуть бути використані: у законотворчій діяльності при доопрацюванні законопроектів, що стосуються удосконалення правового регулювання орендних відносин; у діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування – для формування практики управління земельними ресурсами; роботі нотаріусів, реєстраторів, адвокатів – при підготовці правових документів, пов'язаних з припиненням оренди; у діяльності судових органів – для забезпечення єдності правозастосування; у навчальному процесі – при викладанні дисциплін «Земельне право», «Цивільне право», «Правове регулювання ринку земель».

Це свідчить про належний рівень апробації, активну наукову позицію авторки та прагнення до фахового зростання.

Відповідність тексту дисертації вимогам академічної доброчесності.

Текст дисертації Кисилиці Н. Д. відповідає вимогам академічної доброчесності. У роботі відсутні факти плагиату, фальсифікації результатів або порушення норм цитування. Всі джерела наукової та нормативної інформації належно оформлені, наведені коректні посилання, а запозичені ідеї чітко відмежовані від авторських положень. Робота пройшла відповідну перевірку на наявність текстових збігів і відповідає сучасним критеріям академічної доброчесності, встановленим Міністерством освіти і науки України. Авторка продемонструвала високий рівень відповідальності у дотриманні етичних стандартів наукової діяльності.

Деякі положення дисертації можуть бути предметом наукової дискусії.

1. У підрозділі 1.2 дисертантка ґрунтовно проаналізувала розвиток законодавства про оренду землі з урахуванням історичних періодів та відповідних нормативно-правових актів. Проте для поглиблення аналізу варто було б додати порівняльний аспект із правовими системами землекористування сусідніх країн, таких як Річ Посполита (поза межами українських земель) чи московське царство (до 1721 року) та російська імперія (після 1721 року), у відповідні періоди. Наприклад, положення, які присвячені XIV–XVIII століттям на ст. 49-50, варто було б доповнити інформацією, як правовий інститут оренди в Речі Посполитій на українських землях співвідносився з інститутом оренди в польських чи литовських землях. Це дозволило б краще висвітлити специфіку розвитку земельного законодавства в Україні в європейському контексті.

2. Дослідження, представлене в підрозділі 1.3, демонструє ґрунтовний підхід до аналізу понять «оренда землі» та «право оренди землі», а також їх юридичних ознак, із залученням широкого кола наукових джерел та нормативно-правової бази. Авторка чітко розмежовує ці поняття, аргументуючи їх відмінності, та пропонує власне визначення права оренди.

Особливо цінним є аналіз подвійної природи права оренди землі (зобов'язальної та речової), що підтверджується як нормами законодавства, так і позиціями провідних науковців, зокрема П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченка, Г. Г. Харченка та інших. Проте, є кілька аспектів, які викликають певні зауваження. У дослідженні бракує порівняльного аналізу правового регулювання оренди землі в інших країнах, що могло б збагатити висновки щодо доцільності збереження чи зміни речових характеристик права оренди землі в Україні. Авторка посилається на думку А. М. Мірошніченка на ст. 70 про те, що в більшості розвинених країн право оренди землі є зобов'язальним і не підлягає державній реєстрації, але не розкриває конкретних прикладів (наприклад, регулювання оренди землі у країнах Європейського Союзу, таких як Німеччина чи Франція, або в країнах з розвиненим ринком землі, як США). Порівняльний аналіз дозволив би оцінити, чи є сучасна модель права оренди землі в Україні оптимальною, чи потребує перегляду в контексті гармонізації з міжнародними стандартами.

3. Також авторка слушно звертає увагу на зміни в законодавстві, пов'язані з воєнним станом (зокрема, щодо тимчасового скасування обов'язкової державної реєстрації права оренди землі с. 72-73), але не досліджує потенційні ризики та наслідки такого нововведення. Наприклад, як відсутність державної реєстрації впливає на захист прав орендарів, особливо в умовах воєнного стану, коли можуть виникати спори щодо земельних ділянок? Аналіз можливих правових колізій чи пропозиції щодо вдосконалення механізмів захисту прав орендарів у таких умовах додали б практичної цінності дослідженню.

4. Дослідження, представлене в підрозділі 2.1, є ґрунтовним і демонструє глибокий аналіз понять «припинення права оренди землі» та «підстави припинення права оренди землі». Дисертантка також пропонує власну класифікацію підстав припинення права оренди землі. Авторка чітко обґрунтовує взаємозв'язок між припиненням права оренди та припиненням орендних правовідносин, спираючись на положення земельного та цивільного

законодавства, а також наукові праці провідних вчених, таких як А. В. Коструба, О. В. Єлісєєва, П. Ф. Кулинич та інші. Запропонована класифікація підстав припинення права оренди землі за волевиявленням суб'єктів є новаторською і враховує специфіку орендних правовідносин. Проте, є кілька аспектів, які є недостатньо опрацьованими. Авторка виділяє еколого-правові підстави припинення права оренди землі на ст.86, такі як недотримання екологічної безпеки землекористування чи порушення режиму особливо охоронюваних територій. Однак ці підстави не отримали достатнього розкриття. Наприклад, бракує аналізу конкретних норм екологічного законодавства (зокрема, Закону України «Про охорону земель» чи Кодексу України про надра), які регулюють такі підстави, а також прикладів їх застосування в правозастосовній практиці. Додаткове дослідження могло б підкреслити актуальність еколого-правових підстав у контексті сучасних викликів, таких як деградація земель чи зміна клімату.

5. У класифікації підстав припинення права оренди землі на ст. 87, авторка зазначає, що вони можуть бути імперативними та диспозитивними залежно від способу фіксації. Проте диспозитивні підстави, які встановлюються за домовленістю сторін у договорі оренди, не отримали детального розкриття. Наприклад, доцільно було б розглянути типові умови договорів оренди землі, які передбачають додаткові підстави припинення, та оцінити їх юридичну силу в контексті ст. 651 Цивільного кодексу України. Це дозволило б краще висвітлити практичний аспект застосування диспозитивних підстав.

Загальний висновок. Дисертаційна робота Кисилиці Наталії Дмитрівни «Припинення права оренди землі» є завершеним самостійним науковим дослідженням, у якому вирішено важливе наукове завдання – розроблено комплексну теорію припинення права оренди землі, обґрунтовано необхідність уніфікації процедур припинення, запропоновано нові підходи до удосконалення законодавства.

Таким чином, дисертаційна робота повністю 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 Вимогам до оформлення дисертації, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (зі змінами), а дисертантка – Кисилиця Наталія Дмитрівна – заслуговує на присудження їй ступеня доктора філософії в галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право».

Офіційний опонент:

**доктор юридичних наук,
професор, професор кафедри
земельного та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого,
член-кореспондент НАПрН України**

Михайло Шульга