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

ВІДГУК
ОФІЦІЙНОГО ОПОНЕНТА
Ващишин Марії Ярославівни,
докторки юридичних наук, професорки, професорки кафедри соціального права Львівського національного університету імені Івана Франка
на дисертацію Кисилиці Наталії Дмитрівни
на тему «Припинення права оренди землі», подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PhD) за спеціальністю 081 «Право»

Актуальність теми дисертаційного дослідження обумовлена сучасними проблемами науково-теоретичного та практичного характеру у сфері права власності на землю та у сфері землекористування. Відповідно до статті 14 Конституції України земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Такий особливо охоронюваний правовий режим земель забезпечується нормами земельного права і простежується щодо усіх категорій земель незалежно від їх цільового призначення. Право власності на землю гарантується державою. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону, що є запорукою сталості земельних правовідносин та захисту суб'єктивних прав на землю. Водночас, саме сфера законодавчого забезпечення правовідносин реалізації права власності на землю та користування земельними ділянками з часу проголошення незалежності України неодноразово зазнавала кардинальних змін, що суттєво позначилося на

ефективності правового регулювання та зумовило значну кількість звернень до суду за захистом земельних прав.

Серед правових форм використання земель в Україні найбільш ефективною і популярною є оренда земельних ділянок. Це зумовлено як національними особливостями реалізації земельної реформи в Україні, так і гнучкістю договірної конструкції юридичного оформлення на етапі виникнення права оренди землі. Разом з тим, саме цивільно-правові засади щодо свободи договору оренди земельної ділянки, здебільшого, і зумовлюють проблеми, які виникають вже на етапах пролонгації, чи припинення права оренди землі. Правової невизначеності додає неоднозначне трактування юридичної природи права оренди землі як зобов'язального, чи то як речового права.

Ключовим чинником, який підкреслює важливість даного напрямку дослідження, є значна кількість земельних спорів, які стосуються припинення права оренди землі, та неоднозначна судова практика щодо таких категорій справ.

Актуальність проблематики припинення права оренди землі також зумовлена необхідністю врахування сучасних змін до земельного законодавства стосовно поглибленої трансформації адміністративної процедури у земельних правовідносинах, що суттєво змінило підходи до розуміння ролі та змісту адміністративних актів як підстав виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин, у тому числі й права оренди землі.

Необхідність наукового дослідження питань припинення права оренди землі обумовлена відсутністю окремого комплексного вивчення даної проблематики сучасними українськими правознавцями. Наявні окремі наукові публікації зосереджені на загальній проблематиці правовідносин оренди земель, водночас, вказують на недостатню теоретичну розробку проблеми припинення права оренди землі.

Дослідження припинення права оренди землі має на меті розроблення рекомендацій та пропозицій стосовно уніфікації земельно-правової термінології, усунення колізій правового регулювання використання земельних ділянок на засадах оренди. Таким чином, наукові розвідки даного питання є особливо

актуальними в контексті необхідності вдосконалення земельного права України у сфері оренди земель.

Наведена аргументація дозволяє говорити про теоретичну та практичну значущість дисертаційного дослідження та вважати теоретичну розробку питання припинення права оренди землі, актуальним науковим завданням. Зважаючи на вищевикладене, дисертаційна робота Кисилиці Наталії Дмитрівни є актуальною та своєчасною та сприятиме розвитку науки та практики земельного права.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації

Структура роботи сприяє повноцінному і послідовному розкриттю теми, що в кінцевому підсумку дозволило авторці успішно вирішити поставлені у роботі завдання. Робота складається зі вступу, трьох розділів, що охоплюють вісім підрозділів та висновки до них, загальних висновків, списку використаних джерел. Структурна побудова дисертаційного дослідження не викликає заперечень і видається логічною.

Перший розділ «Теоретико-правові засади розвитку оренди землі» присвячений дослідженню понятійно-категоріального апарату в сфері оренди земель в Україні, у ньому здійснено аналіз сучасного законодавства у сфері оренди землі, визначено поняття «оренда землі» та «право оренди землі», виявлено їх ознаки та особливості. Насамперед, авторка аналізує стан теоретичних досліджень правового регулювання оренди землі (п. 1.1). При дослідженні розвитку законодавства про право оренди землі авторка виокремлює основні історичні етапи еволюції правового регулювання права оренди землі та аналізує зміни, які були запроваджені у регламентації земельних відносин в умовах воєнного стану стосовно оренди земельних ділянок (п. 1.2). Поняття і особливості права оренди землі проаналізовані у п. 1.3 дисертаційного дослідження, у якому авторка розглядає оренду землі як інститут земельного права, вид правовідносин та форму землекористування, обґрунтовує, що право оренди землі виникає в орендних правовідносинах та є їх елементом, зокрема

складовою змісту - суб'єктивним правом, яке визначає міру можливої поведінки орендаря (с. 67).

У другому розділі «Підстави припинення права оренди землі» увага присвячена аналізу понять «припинення права оренди землі» та «підстави припинення права оренди землі», також здійснено класифікацію підстав припинення права оренди землі (2.1). Авторка пропонує класифікацію підстав припинення права оренди землі проводити залежно від волевиявлення суб'єктів орендних правовідносин: за ініціативою суб'єктів правовідносин (добровільне припинення), за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів (примусове припинення) у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин; незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) правовідносин у зв'язку з виникненням об'єктивних обставин, які унеможливлюють подальше використання об'єкта оренди (с. 94). Також у роботі досліджуються особливості юридичних складів як підстав припинення права оренди земельної ділянки (2.2). При цьому авторкою проведена загальна характеристика підстав припинення права оренди земельної частки (паю) (2.3). На основі аналізу практики ЄСПЛ та правових позицій Верховного Суду авторка доходить висновку про те, що припинення договору оренди земельної частки (паю) є підставою припинення права оренди земельної частки (паю), а переукладення договору оренди щодо сформованої земельної ділянки є підставою виникнення права оренди земельної ділянки.

Третій розділ «Порядок припинення права оренди землі» присвячений аналізу особливостей порядку припинення права оренди землі (3.1). При цьому особлива увага зосереджена на правових аспектах припинення права оренди землі внаслідок порушення принципу сталого землекористування (3.2). Авторка переконана, що використання земельних ресурсів повинно відбуватися в межах досягнення балансу між ефективним використанням землі та екологічними вимогами (с. 177).

У цілому, дисертантка не тільки аналізує позиції науковців, закордонний досвід правового регулювання та судову практику щодо окресленої у роботі

проблематики, а й формулює власні пропозиції щодо удосконалення сфери правового регулювання припинення права оренди землі.

У висновках на достатньому науковому та методологічному рівні представлені шляхи вирішення поставлених у вступній частині роботі завдань (с. 22), що підтверджують цілісність, глибину та обґрунтованість здійсненого дослідження.

Ступінь наукової обґрунтованості основних положень, висновків і рекомендацій дисертаційної роботи визначається передусім її структурою, логікою викладу матеріалу, застосовуваними методами вирішення поставлених завдань, новизною пропонованих до захисту положень та є обґрунтованими й аргументованими, що повною мірою дозволяє авторці всебічно дослідити питання теоретичних та практичних проблем припинення права оренди землі та сформулювати відповідні висновки.

Достовірність та новизна наукових положень, висновків і рекомендацій

Достовірність одержаних результатів підтверджено їхньою апробацією та схваленням на міжнародних і всеукраїнських науково-практичних заходах. Аналіз змісту дисертації дає підстави для висновку, що визначена в дисертації мета успішно досягнута, а окреслені завдання виконані. Це знайшло відображення в основних положеннях дисертації, які сформульовані авторкою особисто і характеризуються необхідним рівнем наукової новизни. Характеризуючи наукову новизну дослідження, варто зауважити, що дисертація є одним із перших вітчизняних досліджень, у якому виявлено і проаналізовано стан, проблеми і перспективи правового регулювання припинення права оренди землі.

У дисертаційній роботі міститься низка нових оригінальних теоретичних і практичних положень та висновків, що визначають наукову новизну дослідження, сформульовану автором на с. 23–27 дисертації. Серед найвагоміших наукових результатів слід виокремити наступні:

- встановлено спільні та відмінні риси у правовому регулюванні припинення оренди землі у деяких країнах Європейського Союзу та України. Виявлено, що окрім загальних підстав припинення оренди землі законодавством

країн ЄС передбачені положення, спрямовані на попередження негативного впливу на земельні ділянки, зупинення діяльності, яка є джерелом забруднення, та проведення відновлювальних заходів за рахунок землевласників, землекористувачів; в усіх досліджених країнах ЄС законодавством передбачені повноваження органів державної влади, які спрямовані на збереження земельних ресурсів;

- розмежовано ознаки оренди землі та права оренди землі. Ознаками оренди землі є: договірна форма землекористування; об'єктом орендних правовідносин є земля (земельна ділянка та земельна частка (пай)); землекористування є оплатним; має строковий характер; метою є отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності. Ознаками права оренди землі є: засноване на договорі оренди землі; виникає з моменту державної реєстрації; є суб'єктивним правом в орендних правовідносинах; складається з тріади правомочностей (право на власні дії, право на чужі дії, право на захист); належить орендарю; право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) орендарем;

- запропоновано застосування заходів контролю з боку органів влади для попередження негативних наслідків для земельних ресурсів під час здійснення землекористування;

- обґрунтовано, що у випадку розірвання договору оренди землі за рішенням суду уповноважена особа не повинна подавати заяву для внесення відомостей про припинення права оренди землі, це відбувається автоматично на підставі переданого примірника судового рішення, що набрало законної сили.

Заслуговує на увагу авторський підхід до встановлення зв’язку між сталим землекористуванням та припиненням права оренди землі, адже суттєвою проблемою природокористування та землекористування є деградація природних об’єктів та ресурсів. У контексті євроінтеграційного курсу нашої держави видається доречним аналіз практики забезпечення принципу сталого землекористування у країнах Європейського Союзу.

Таким чином, ступінь наукової новизни зазначеної роботи відповідає вимогам, які висуваються до дисертацій на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 Право.

Повнота викладу результатів дослідження у наукових публікаціях

Положення та сформульовані висновки, які містяться у тексті дисертації, було відображено у 18 наукових публікаціях, з яких: 5 наукових статей у виданнях, що входять до переліку наукових фахових видань України з юридичних наук, 1 розділ в колективній монографії, 12 тез доповідей на науково-практичних конференціях.

Опубліковані матеріали відповідають вимогам п. 8-9 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 12.01.2022 року № 44 (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 21.03.2022 року № 341, від 19.05.2023 року № 502 та від 03.05.2024 року № 507) та засвідчують особистий внесок здобувача.

Дотримання академічної доброчесності.

Дисертація Кисилиці Наталії Дмитрівни містить посилання на використані автором джерела та літературу відповідно до чинного законодавства щодо авторських прав та академічної доброчесності. Усі випадки використання ідей, результатів і цитування інших авторів мають посилання на відповідні джерела, оформлені у належний спосіб. Аналіз змісту дисертаційної роботи та наукових публікацій, зарахованих за темою дисертації, свідчить, що вимоги щодо академічної доброчесності дисертанткою дотримано. Порушення академічної доброчесності не виявлено.

Оцінка змісту дисертації та її оформлення

Дисертація складається з анотацій, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Повний обсяг дисертації становить 228 сторінок. Перелік використаних джерел містить 257 найменувань. Структура дисертації побудована логічно і сприяє розкриттю теми дослідження, виконанню

поставлених завдань. Дисертація відповідає Вимогам до оформлення дисертації, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 року № 40 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства освіти і науки України від 31.05.2019 року № 759) та за змістом відповідає п. 6 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 12.01.2022 року № 44 (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 21.03.2022 року № 341, від 19.05.2023 року № 502 та від 03.05.2024 року № 507).

Анотація дисертаційної роботи відповідає встановленим вимогам та є узагальненим коротким викладом її основного змісту, в якій представлені основні результати дослідження із зазначенням наукової новизни та практичного значення, що дає повне уявлення про виконану здобувачем роботу. Робота написана державною мовою, науковим стилем.

Дискусійні положення дисертації та зауваження щодо її змісту

Позитивно оцінюючи зміст дисертації Кисилиці Наталії Дмитрівни, її актуальність, наукову новизну, обґрунтованість та аргументованість її результатів, а також можливість використання пропозицій і рекомендацій дисертантки, варто зауважити, що окремі положення дослідження є дискусійними та потребують уточнень. Зазначене обумовлює необхідність висловлення таких зауважень:

1. У п 1.1 дисертаційного дослідження «Стан теоретичних досліджень правового регулювання оренди землі» авторка вважає, що «розробка актуального законодавства та створення наукової бази все ще ґрунтуються на спадщині радянської наукової школи. … У сучасний період створення правової системи та наукової бази радянська спадщина використовується як основа для розробки нових ефективних підходів у галузі права» (с.30). Однак визнання радянської наукової спадщини основою нових ефективних підходів у сучасному земельному праві України є абсолютно невиправданим, зокрема, й через те, що оренда землі в радянський період

була заборонена. Так само недоречною сьогодні є і згадка про таких московських (радянських) науковців, як Г. О. Аксєньонок, М. Д. Казанцев, М. О. Сиродоєв та Г. В. Чубуков.

2. У межах дисертаційної роботи пропонується розглядати право оренди землі зобов'язальним правом у межах орендних правовідносин, яке набуває ознак обмеженого речового права у випадку захисту орендарем своїх прав від незаконного володіння, користування чи інших посягань з боку третіх осіб (с.74). Однак і Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і правові позиції Верховного Суду свідчать про визнання права оренди землі речовим правом. Так , у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19 передбачено, що зареєстроване право оренди землі є речовим правом, тому і способи захисту такого права можуть бути такими, що притаманні речовим правам.
3. Авторка вважає, що підстави припинення права оренди земельної частки (паю) є такими ж, як і підстави припинення права оренди земельної ділянки, за винятком припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства / концесії) та припинення спеціального інвестиційного договору (с. 145). Однак варто окремо зазначити, що неможливим є припинення права оренди земельної частки (паю) внаслідок викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом, позаяк земельний пай не є об'єктом права приватної власності.
4. Авторка стверджує, що згідно із ч. 5 ст. 93 ЗК України, право оренди землі у спадщину не передається. Отже, правової основи переходу права оренди землі у спадок загальні положення земельного законодавства не передбачають. Перехід права оренди землі після смерті орендаря до осіб, які разом з ним використовували земельну ділянку, суперечить загальним

положенням земельного законодавства та тенденції до скасування речових характеристик права оренди землі. Тому, смерть фізичної особи-орендаря повинна вважатися такою, що припиняє договір оренди землі (с. 115). Однак це прямо суперечить статті 7 Закону України «Про оренду землі», де вказано, що право на оренду земельної ділянки переходить після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, до спадкоємців, а в разі їх відмови чи відсутності таких спадкоємців - до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями в разі, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та цього Закону.

5. Пункт 3.1. дисертації «Припинення права оренди землі внаслідок порушення принципу сталого землекористування» значною мірою стосується сталого землекористування та охорони земель на рівні всього земельного фонду, адміністративно-територіальної організації землекористування, територіально-просторового планування та функціонального зонування території населених пунктів відповідно до містобудівної документації, а не правовідносин оренди конкретної земельної ділянки. Тому потребує додаткової аргументації доцільність включення цього матеріалу до дисертаційного дослідження.

Висловлені зауваження мають здебільшого рекомендаційний та дискусійний характер, а тому не впливають на загальну позитивну оцінку, високий теоретичний рівень та науково-практичне значення дисертаційної роботи.

Висновок

За актуальністю обраної теми, ступенем наукової новизни, обґрунтованістю та достовірністю, науковою та практичною значущістю отриманих результатів, повнотою їх викладення в опублікованих дисертанткою наукових працях дисертаційне дослідження Кисилиці Наталії Дмитрівни «Припинення права оренди землі» є завершеною науковою працею та відповідає Вимогам до оформлення дисертації, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12.01.2017 року № 40 (із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства освіти і науки України від 31.05.2019 року № 759) та 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 12.01.2022 року № 44 (із змінами, внесеними згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 21.03.2022 року № 341, від 19.05.2023 року № 502 та від 03.05.2024 року № 507), а її автор, Кисилиця Наталія Дмитрівна, заслуговує на присудження ступеня доктора філософії у галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право».

Офіційний опонент:
професорка кафедри соціального права
Львівського національного університету
імені Івана Франка,
докторка юридичних наук, професорка Марія ВАЩИШИН