

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

ВІДГУК

**офіційного опонента кандидата юридичних наук, доцента, доцента
кафедри земельного та аграрного права Київського національного
університету імені Тараса Шевченка Засць Олени Іванівни**
на дисертацію
Кисилиці Наталії Дмитрівни
на тему

“Припинення права оренди землі”,
подану на здобуття наукового ступеня доктора філософії
з галузі знань 08 «Право» за спеціальністю 081 «Право»

Актуальність теми дослідження.

В ході триваючої в Україні з початку 90-х років минулого століття земельної реформи було відновлено і розвинуто один з вагомих елементів цивілізованого ринку землі — оренду земельних ділянок. З того часу в Україні стабільно тримається висока частка договорів оренди у загальній кількості правочинів щодо земельних ділянок. І навіть з відкриттям ринку земель сільськогосподарського призначення ця тенденція не змінилася: оренда землі впевнено випереджає купівлю-продаж та інші трансакції щодо землі. Не змінила ситуацію також розпочата країною-агресором війна проти України. В умовах воєнного стану і економічної нестабільності відсоток земель, що відчужуються, знову поступився оренді.

Причини такої ситуації цілком зрозумілі — ще з давніх часів відносини найму (оренди) були найбільш популярними серед землевласників та землекористувачів. Ця популярність базується на зручності цього виду землекористування для обох сторін: як власника землі, так і землекористувача. Зрозуміло, що в різні історичні періоди відносини оренди або її аналоги

регулювалися із певними особливостями. Але сутнісно в них було і є багато спільного: обмежене строком користування (подекуди й володіння) земельною ділянкою за встановлену плату дає можливість власнику, який сам не використовує земельну ділянку, передати її іншій особі, яка може і бажає це робити.

В сучасних умовах популярності цьому виду права землекористування надає також відносно розвинуте законодавство. Але в той же час нормативно-правове регулювання оренди землі має й чималі вади, що стає очевидним при вивченні судової та позасудової практики орендних правовідносин. Серед правових проблем у сфері оренди землі особливу увагу привертають питання її припинення. В доктрині земельного права, незважаючи на наявність значної кількості дисертаційних та монографічних робіт з проблематики земельних орендних правовідносин, питання правового регулювання припинення права оренди землі комплексно не досліджувались. Все вищезазначене підкреслює належний рівень актуальності теми дисертаційного дослідження Кисилиці Наталії Дмитрівни.

Наукову цінність дисертації підкреслює й те, що вона відповідає плану науково-дослідницької діяльності 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).

Обґрунтованість наукових положень дисертації, їх достовірності і новизни.

Аналіз дисертаційної роботи свідчить про те, що Кисилиці Н.Д. 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 дисертантці розкрити поставлені у роботі завдання та визначити цінність дослідження в теоретичному і практичному аспектах.

Дослідження відзначається послідовністю, цікавим і логічним змістовним матеріалом, аргументованістю. Значна кількість наукових позицій і висновків дисертантки побудована на ґрунтовному аналізі матеріалів судової практики, зокрема Верховного суду, ЄСПЛ, європейського законодавства у сфері правового регулювання припинення права оренди землі, а також енциклопедичної літератури.

Високий ступінь достовірності та обґрунтованості положень та висновків дисертації Кисилиці Н.Д. забезпечений використанням широкого

методологічного інструментарію та опрацюванням різнобічної джерельної бази, що налічує 257 найменувань. Так, авторкою опрацьовано та проаналізовано праці вітчизняних та зарубіжних науковців як у сфері земельного права, так і інших галузей права, теорії та історії права, у яких відображено різні аспекти проблематики теми, а також значний обсяг законодавства України та зарубіжних країн по темі дисертації. Використання такої кількості джерел дозволило ґрунтовно та комплексно розкрити тему роботи та досягнути поставлених дисертанткою 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 Кисилиці Н.Д. відповідає встановленим вимогам. Логічність викладення матеріалу дозволила авторці в процесі дослідження переходити від аналізу загальних питань права оренди землі до конкретних проблем правового регулювання припинення договору оренди землі та права оренди землі.

Дисертаційна робота складається з анотацій, вступу, трьох 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 228 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 “Теоретико-правові засади розвитку оренди землі” присвячений дослідженню стану теоретичних досліджень правового регулювання оренди землі (підрозділ 1.1.); розвитку законодавства про право оренди землі (підрозділ 1.2.); поняття та особливостей права оренди землі (підрозділ 1.3.).

Висновки цього розділу визначили наукову новизну дисертаційного дослідження в частині дослідження і встановлення: еволюції виникнення та правового регулювання права оренди землі в Україні та світі з власною періодизацією починаючи з давніх часів і до сьогодення (с. 60-62); власного авторського визначення оренди землі та її ознак (с. 64-65), твердження, 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), характеристик обмежених речових прав емфітевзису та суперфіцію та виявлення їх подібності та відмінності із ознаками права оренди землі (с. 70), власного авторського визначення права оренди землі та його юридичних ознак, що відображають бачення дослідниці на подвійну зобов'язальну і речову природу права оренди (с. 76 та інші).

Особливої уваги, з огляду на його наукову новизну та практичну значимість, заслуговує запропонований авторкою аналіз у **розділі 2** “Підстави та порядок припинення права оренди землі” наукових підходів до поняття та класифікації підстав припинення права оренди землі (підрозділ 2.1.); особливостей юридичних складів як підстав припинення права оренди земельної ділянки (підрозділ 2.2.); підстав припинення права оренди земельної частки (паю) (підрозділ 2.3.).

Висновки проведеного дослідження лягли в основу положень наукової новизни, зокрема, щодо власних авторських визначень: припинення права оренди землі як визнаного державою факту втрати правового зв'язку між орендодавцем і орендарем щодо володіння та користування земельною ділянкою у зв'язку з настанням обставин, передбачених законами України або договором оренди землі (с. 80); підстави припинення права оренди землі як необхідного юридичного складу, який охоплює низку самостійних юридичних фактів, серед яких головним є припинення договору оренди землі (с. 84); щодо авторської класифікації підстав припинення права оренди землі 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 унеможливають подальше використання об'єкта оренди (с. 94); щодо встановлення всіх юридичних (фактичних) складів припинення права оренди землі по кожному з видів такого припинення; щодо авторських визначень знищення та пошкодження об'єкта оренди (с. 110 та ін.);

Дослідницею проаналізовано значну кількість судової практики (Верховного суду та ЄСПЛ) для ілюстрації досліджуваної у розділі 2 проблематики (с. 97, 99, 101, 105, 109, 111 та багато інших).

Заслуговують на увагу також розроблені дисертанткою зміни до законодавства. Зокрема, запропоновано: доповнити ч. 2 ст. 31 Закону України «Про оренду землі» таким положенням: «Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом та договором» (с. 98); внести зміни до ст. 7 Закону України «Про оренду землі», зокрема вилучити ч. 1 та 2, тобто положення, які стосуються переходу права оренди землі до інших осіб (с.

117); внести зміни до Закону України «Про державно-приватне партнерство» та передбачити, що в результаті припинення договору державно-приватного партнерства припиняється відповідне право користування земельною ділянкою (с. 120).

Важливе практичне значення задля покращення безспірної практики припинення права оренди землі має встановлення переліків всіх юридичних (фактичних) складів припинення права оренди землі по кожному з видів такого припинення, а саме 1) за ініціативою суб'єктів орендних правовідносин (добровільне припинення): добровільна відмова від договору оренди, право на яке передбачено самим договором; розірвання договору оренди за згодою сторін; закінчення строку, на який його було укладено договір оренди землі; 2) за ініціативою одного із суб'єктів правовідносин чи інших суб'єктів у разі порушення умов договору чи законодавства суб'єктом правовідносин: невиконання сторонами обов'язків; випадкове знищення чи пошкодження об'єкта оренди (у випадку завдання шкоди з боку орендаря чи орендодавця); 3) які настають незалежно від волевиявлення суб'єкта (суб'єктів) орендних правовідносин у зв'язку з настанням об'єктивних обставин, які унеможливають подальше використання об'єкта оренди землі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі; ліквідація юридичної особи-орендаря; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, в тому числі концесійного договору; припинення спеціального інвестиційного договору; викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

Розділ 3 “Порядок припинення права оренди землі” присвячений дослідженню особливостей порядку припинення права оренди землі (підрозділ 3.1.), та, зокрема, припинення права оренди землі внаслідок порушення принципу сталого землекористування (підрозділ 3.2).

Висновки зазначеного розділу лягли в основу положень наукової новизни, зокрема, щодо авторського визначення поняття «порядок припинення права оренди землі» як передбаченої відповідно до законодавства чи договору оренди процедури, яка включає чітко визначену послідовність юридичних фактів, накопичених у юридичному складі, що призводить до припинення права оренди землі (с. 148), щодо співвідношення способу, моменту та форми припинення права оренди землі та їх авторського визначення (с. 149 і далі), щодо поділу порядку припинення права оренди землі на судовий та позасудовий (с. 155), що основною проблемою законодавства України є відсутність механізму превентивного збереження земельних ресурсів, що є обов'язковим для сталого

землекористування, в тому числі за рахунок припинення права оренди землі, як це врегульовано в європейських країнах (с. 189).

Дисертанткою використано значну кількість матеріалів судової практики (Верховного суду та ЄСПЛ) для ілюстрації досліджуваної у розділі 3 практичної проблематики (с. 152, 161, 163, 164 тощо). На особливе схвалення заслуговує вивчення та представлення дисертанткою в роботі досвіту правового регулювання відносин оренди землі, в тому числі їх припинення, у європейських країнах, зокрема, Німеччині, Польщі, Естонії, Литві, Чехії.

В дисертації висловлено цілий ряд і інших положень, висновків, пропозицій, які є оригінальними, становлять собою розвиток або вдосконалення ідей, що стосуються проблем права оренди землі загалом та його припинення зокрема.

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 Н. Д. Кисилиці полягає у можливості їх використання у науково-дослідній сфері – для подальших наукових досліджень у сфері земельного права в контексті вдосконалення правового регулювання земельних орендних правовідносин в Україні, створення сприятливих земельно-правових засад для функціонування ринку землі та 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 оренди землі; правозастосовній діяльності – для підвищення ефективності реалізації законодавства у сфері земельних орендних правовідносин; у навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін “Земельне право”, “Земельні орендні правовідносини”, “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 18 наукових працях, 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.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації.

Позитивно оцінюючи дисертаційну роботу Кисилиці Н.Д на тему “Припинення права оренди землі”, слід звернути увагу на деякі дискусійні положення і висловити окремі зауваження як підставу для обговорення під час захисту:

1. В підрозділі 1.2 дисертантка послідовно досліджує історичні підвалини сучасного правового регулювання відносин оренди землі в Україні та світі. На с. 58 вона стверджує, що з 1917 до 1990 років в Україні змінювалися форми власності на землю та умови її використання. Умови використання дійсно в радянську добу час від часу змінювалися. А от форми власності в цей період були досить стабільними. Власне тут була лише одна форма — державна, і земля була вилучена із цивільного обігу.

Далі на цій же сторінці зазначається, що: “Приймається новий Земельний кодекс України від 13.03.1992 р., в якому визначалися окремі положення, що стосувалися оренди землі. Детальніша регламентація оренди землі відбулася після прийняття Закону України «Про оренду землі» від 06.10.1998 р.”. Варто нагадати, що між цими двома документами був ще Указ Президента України “Про оренду землі” від 23 квітня 1997 р. № 367/97, який діяв до набрання чинності Закону “Про оренду землі” від 06.10.1998 р. В ньому, крім всього іншого, також були визначені підстави припинення права оренди. До того ж він показує, що відносини оренди землі конче потребували особливої уваги законодавця. Але політичні сили в той час у Верховній Раді України чинили всілякий супротив земельній реформі. Тож Президент України своїми указами, так би мовити, “підштовхував” земельно-реформаційні процеси, як це було також із приватизацією землі, паюванням земель тощо.

2. На с. 60 авторка зазначає: “Протягом останніх тридцяти років земельне законодавство, що регулювало відносини оренди землі постійно змінювалося. Оренда землі регулюється спеціальним нормативним актом – Законом України «Про оренду землі», а також Земельним кодексом України. Підстави припинення оренди землі визначені у Законі України «Про оренду землі””. Вважаємо, що до нормативних актів як джерел регулювання земельних орендних правовідносин справедливо буде додати і Цивільний кодекс України (Глава 58), який так само регулює припинення договору найму. Тим більше що дисертантка підтримує зобов'язально-правову природу права оренди землі і далі

в роботі в розділах 2 і 3 посиляється на статті Глави 58 “Найм (оренда)” Цивільного кодексу України.

3. На с. 65 та в положеннях на захист дисертантка резюмує: “На основі дослідженого можна виділити такі ознаки оренди землі: 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”. На нашу думку, із окреслених ознак не до кінця проглядається специфіка оренди землі. Ці ж самі ознаки можна віднести до більшості договірних форм землекористування, як то емфітевзис та суперфіцій, наприклад. На нашу думку, як мінімум до цих ознак треба додати зміст оренди - володіння, користування та обмежене розпорядження земельною ділянкою. Крім того, зазначена дисертанткою мета - отримання продукції та доходів від здійснюваної діяльності — не обов'язково має бути саме такою. Для цього немає однозначного законодавчого підґрунтя. Питання мети має бути залишено на розсуд сторін договору оренди. Головне, щоб земельна ділянка використовувалася за цільовим та функціональним призначенням.

4. На с. 73 здобувачка робить висновок: “На сьогоднішній день єдиною речовою характеристикою права оренди землі є державна реєстрація права у Держаному реєстрі речових прав та їх обтяжень, а це, на нашу думку, не може вважатися підставою віднесення права оренди землі до обмежених речових прав”. Не можемо погодитися з таким твердженням, оскільки про речевість права оренди землі в сучасному законодавстві України вказують ряд незаперечних ознак. По-перше, право на захист: “Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону” (ст. 27 Закону України “Про оренду землі”). Тобто орендареві доступні всі речово-правові способи захисту нарівні з власником. І авторка пише про це розділі 3 роботи. По-друге, слідування права оренди за земельною ділянкою, яке закріплене в ч. 4 ст. 120, ст. 148-1 Земельного кодексу України, ст. 7 Закону України “Про оренду землі”. Зміна редакції ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України стосовно звуження можливості відчуження права оренди землі, на нашу думку, не говорить про зміну речової природи цього права на зобов'язальну, а скоріше пов'язана із проблематичністю самого механізму такого відчуження. Більш детально про речовий характер сучасного права оренди землі в своєму дисертаційному дослідженні писав Балащенко М.І.

Стосовно аргументів щодо змін характеру права оренди землі в п. 27 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України у зв'язку із введенням воєнного стану, то варто подумати над тим, що, можливо, це саме і є

варіант зобов'язальної оренди, тільки з певними особливостями, пов'язаними з умовами і причинами її запровадження. Про можливість “паралельного” існування речової та зобов'язальної оренди землі в своїх працях писав Мірошніченко А.М.

5. На с. 115 дисертантка зазначає: “У квітні 2021 року внесено зміни до ст. 93 ЗК України щодо порядку відчуження права оренди землі та передачі його у спадок. Відтепер, 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”. Не можемо погодитися з таким тлумаченням ч. 5 ст. 93 Земельного кодексу України, оскільки в ньому мова йде виключно про те, що право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки. Мови про спадкування тут не ведеться. Крім того, чинною залишається ст. 7 “Перехід права на оренду земельної ділянки” Закону України “Про оренду землі”, яка передбачає можливість переходу права оренди землі 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. Тому позиція дисертантки тут потребує пояснення.

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 Кисилиці Наталії Дмитрівни на тему “Припинення права оренди землі” 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 недобросовісності не виявлено.

На підставі зазначеного можна зробити висновок про те, що дисертація Кисилиці Наталії Дмитрівни на тему “Припинення права оренди землі” 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 (зі змінами), 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 (зі змінами), Вимогам до оформлення дисертації, затвердженим наказом Міністерства освіти і науки України від 12 січня 2017 р. № 40 (зі змінами), а її авторка – Кисилиця Наталія Дмитрівна 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