

В І Д Г У К

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

Марченко Світлани Іванівни

на дисертацію

Грошка Бориса Богдановича

**на тему «Правове регулювання земельних відносин в Україні та
країнах Європи: порівняльний аналіз»,**

подану на здобуття ступеня доктора філософії

за спеціальністю 081 Право

Актуальність теми дисертаційної роботи. Актуальність дисертаційного дослідження Грошка Бориса Богдановича «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз» зумовлена сучасними процесами реформування земельного законодавства України та необхідністю його адаптації із законодавством Європейського Союзу. Умови європейської інтеграції України, реалізація положень Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, набуття Україною статусу держави-кандидата на вступ до Європейського Союзу, а також відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення обумовлюють потребу у ґрунтовному аналізі національного земельного законодавства крізь призму досвіду держав-членів ЄС.

Необхідність такого дослідження пов'язана насамперед із тим, що земельне законодавство України перебуває у процесі постійного оновлення. Останніми роками зазнало суттєвих змін законодавство щодо обігу земель, системи управління у сфері земельних відносин, державного контролю за

використанням та охороною земель, цифровізації земельних відносин, децентралізації повноважень органів влади та функціонування Державного земельного кадастру. Водночас ряд питань залишається недостатньо врегульованими або характеризуються неоднозначністю правозастосовної практики, що зумовлює необхідність пошуку ефективних моделей їх вирішення.

Своєчасність дослідження визначається також викликами, що постали у сфері правового регулювання земельних відносин внаслідок воєнної агресії проти України. Значні площі земель зазнали забруднення, мінування, деградації та інших негативних змін, що потребує формування нових підходів до їх правової охорони, відновлення та подальшого використання. У цьому контексті особливого значення набуває вивчення європейського досвіду правового регулювання охорони земель, рекультивації порушених територій, управління земельними ресурсами та забезпечення екологічної безпеки.

Не менш важливим є й те, що держави Європейського Союзу, попри спільні засади правового регулювання, застосовують різні моделі управління земельними відносинами. Вони відрізняються порядком набуття права власності на землю, обмеженнями щодо концентрації земель, механізмами державного контролю за земельним ринком, системою підтримки сімейних фермерських господарств, порядком використання земель сільськогосподарського призначення та інструментами охорони ґрунтів. Порівняльний аналіз цих моделей дозволяє визначити їх переваги та недоліки, а також оцінити можливість адаптації окремих правових механізмів до української правової системи.

Актуальність теми обумовлена й тим, що більшість наявних досліджень присвячені окремим інститутам земельного права або аналізу законодавства окремих держав. Водночас комплексні порівняльно-правові дослідження, які охоплювали б сучасний стан розвитку земельного законодавства України та

країн Європи з урахуванням новітніх законодавчих змін, судової практики та євроінтеграційних процесів, залишаються нечисленними.

Наукову цінність дисертації підвищує й те, що тема роботи безпосередньо пов'язана з науково-дослідною роботою кафедри цивільного права і процесу Західноукраїнського національного університету: «Гармонізація цивільного законодавства України з правом Європейського Союзу» (державний реєстраційний номер –118U003550), «Оновлення приватного права України в умовах євроінтеграційних процесів» (державний реєстраційний номер – 0122U201568), та узгоджується із завданнями Національної програми адаптації законодавства України до права Європейського Союзу (*acquis* ЄС), затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2026 року № 438.

Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, сформульованих у дисертації, їх вірогідність. Висновки і рекомендації, наукові положення, сформульовані в дисертації, є достатньо обґрунтованими. Ступінь обґрунтованості сформульованих автором наукових положень, висновків і рекомендацій підтверджуються всебічним аналізом значного переліку наукових джерел з досліджуваної теми, а також нормативно-правових актів (всього 178 найменувань).

Методи дослідження, які було використано дисертантом, склали те необхідне методологічне підґрунтя, яке дозволило виконати повний та системний аналіз наведених здобувачем джерел, сформулювати власні наукові висновки та пропозиції. Зокрема, формально-юридичний метод використано при аналізі нормативно-правової бази (розділ 1 та розділ 2), системно-структурний метод – для дослідження земельних правовідносин як цілісної системи (розділ 1 та розділ 2), логіко-юридичний метод при аналізі системи юридичних фактів (*підрозділ 1.1*), історико-правовий метод при дослідженні еволюції земельного права (*підрозділ 1.2*), функціональний метод для визначення ролі інституцій у забезпеченні стабільності земельного обігу (*розділ 2*); метод аналізу судової практики – для

дослідження правозастосовної діяльності судів у сфері земельних спорів (розділ 2, підрозділ 3.1), порівняльно-правовий метод – при аналізі моделей земельного регулювання в Європі (розділ 3), методи аналізу та синтезу – при формуванні узагальнень щодо тенденцій розвитку земельного права, прогностичний метод – при обґрунтуванні напрямів удосконалення законодавства. Крім того, на всіх етапах дослідження застосовувалися загальнонаукові методи, такі як аналогія, модулювання, індукція та дедукція, абстрагування та конкретизація, що забезпечило цілісність і обґрунтованість наукового дослідження.

Розгляд та вирішення поставлених завдань дозволили Грошку Б. Б. у кінцевому підсумку досягнути поставленої мети дослідження. Достовірність наукових положень підтверджується значною кількістю публікацій. Загалом представлені результати дослідження є цілком обґрунтованими та достовірними.

У першому розділі дисертації автором досліджено теоретичні засади правового регулювання земельних відносин в Україні. У підрозділі 1.1 здійснено теоретико-правову характеристику земельних відносин. Особливу увагу приділено розкриттю дуалістичної природи землі як обмеженого природного ресурсу та водночас юридично індивідуалізованого об'єкта цивільного обороту (с. 20-22). У підрозділі 1.2 проаналізовано співвідношення приватно- та публічно-правових засад регулювання земельних відносин. Автор обґрунтовує посилення впливу цивілістичних підходів на розвиток земельного законодавства та звертає увагу на еволюцію змісту права власності на землю від абсолютного до функціонально обумовленого права, реалізація якого пов'язана із суспільними інтересами та встановленими законом обмеженнями (с. 36-37, с. 56). У підрозділі 1.3 досліджено систему юридичних фактів, які є підставою виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин. Автор послідовно аналізує значення правочинів, адміністративних актів і судових рішень у механізмі правового регулювання земельних відносин (с. 59, с. 63, с. 73).

Другий розділ присвячено дослідженню особливостей правового регулювання земельних відносин у країнах Європи. У підрозділі 2.1 розглянуто концептуальні засади європейського земельного права. Автор обґрунтовано визначає принципи верховенства права та правової визначеності як основу сучасного європейського правопорядку (с. 82). На позитивну оцінку заслуговує аналіз впливу римського права на формування сучасних кодифікованих правових систем Франції та Німеччини (с. 82-84). У підрозділі 2.2 проведено порівняльний аналіз континентальної та англосаксонської моделей правового регулювання земельних відносин. Автор доходить обґрунтованого висновку, що вони репрезентують дві різні моделі розвитку земельного права: модель кодифікованого нормативного регулювання та модель, засновану на судовому прецеденті й договірному регулюванні (с. 108). Такий підхід сприяє кращому розумінню особливостей функціонування європейських земельних ринків. У підрозділі 2.3 досліджено вплив права Європейського Союзу на розвиток земельних відносин. Основну увагу приділено принципам вільного руху капіталу та недискримінації (с. 111-112). Заслуговує на підтримку висновки автора про те, що право ЄС не уніфікує земельне законодавство держав-членів, а забезпечує його гармонізацію із збереженням національної правової автономії (с. 114). Водночас автор звертає увагу на сучасні цифрові технології, зокрема використання смарт-контрактів і геоінформаційних систем, як перспективних інструментів підвищення прозорості земельних відносин (с. 120-121).

Третій розділ присвячено сучасним тенденціям розвитку земельних відносин в Україні та країнах Європи. У підрозділі 3.1 проаналізовано розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні після відкриття ринку у 2021 році. Автор відзначає позитивний вплив земельної реформи на підвищення ліквідності земельних активів (с. 136), а також звертає увагу на проблеми, що виникли в умовах воєнного стану, зокрема пов'язані з повнотою та актуальністю відомостей Державного земельного кадастру (с. 132). У підрозділі 3.2 досліджено роль судової практики у

розвитку земельних відносин. Дисертант послідовно відстоює тезу, що власність на землю зобов'язує («Eigentum verpflichtet»), і це має бути закріплено в судовій практиці (с. 141-142). Автор обґрунтовано зазначає, що судова практика нерідко сприяє усуненню прогалин законодавчого регулювання (с. 145). Позитивно слід відзначити ґрунтовний аналіз практики Європейського суду з прав людини, насамперед рішення у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», яке справило істотний вплив на подальший розвиток земельної реформи в Україні (с. 153-154). У підрозділі 3.3 визначено перспективні напрями вдосконалення правового регулювання земельних відносин. Автор пропонує використання концепції «розумного кадастру» (Smart Cadastre) із врахуванням досвіду Естонії та Литви (стор. 161), а також обґрунтовує необхідність подальшого розвитку земельного законодавства на засадах екологізації відповідно до цілей Європейської зеленої угоди (стор. 161).

Обґрунтовуючи ті чи інші положення, автор опирається на дослідження вітчизняних та іноземних вчених, вміло обґрунтовує власні судження, висновки та пропозиції. Аналіз змісту дисертації засвідчує, що її автор володіє належним рівнем проведення наукового аналізу, узагальнення та формування обґрунтованих висновків.

Теоретичні та практичні висновки, що містяться в дослідженні, спрямовані не лише на вирішення виявлених в ході дослідження проблем, а й можуть стати підґрунтям для подальших наукових пошуків у досліджуваній сфері відносин.

Наукова новизна, представлена у дисертації, її основні наукові положення, висновки та рекомендації. Оцінюючи основні здобутки дисертаційного дослідження, варто вказати на окремі результати, що є новими.

Автор вперше обґрунтовує концепцію балансового підходу до правового регулювання земельних відносин, що ґрунтується на інтеграційній взаємодії цивільного, земельного законодавства та законодавства у сфері

реєстрації речових прав, і спрямована на забезпечення сталості та правової визначеності у відносинах землеволодіння та землекористування в умовах цифровізації, воєнних ризиків, економічних трансформацій та екологічних викликів.

Запропоновано застосування підходу, що базується на управлінні ризиками у регулюванні земельних відносин, як моделі правового впливу, спрямованої на врахування правових, екологічних та економічних ризиків у сфері земельного обігу.

Удосконалено розуміння системоутворюючої ролі принципів цивільного та земельного права як метарегулятивного рівня правового впливу, що забезпечує узгодження норм різних галузей права та виступає інструментом подолання колізій та прогалин у регулюванні земельних відносин; підхід до оцінки ефективності правового регулювання земельних відносин через поєднання трьох вимірів (нормативного, інституційного та цивілістичного).

Удосконалено Концепцію трансформації правового регулювання земельних відносин в умовах цифровізації та євроінтеграції - від моделі фіксації правового статусу земельних ділянок до моделі інтегрованого цифрового управління земельними ресурсами. Автор обґрунтовує перехід до «розумного кадастру» (Smart Cadastre) (с. 17, с. 62, с. 161), який об'єднує земельні, містобудівні та екологічні дані в режимі реального часу, та доводить, що цифровізація є не просто технічним покращенням, а способом забезпечення правової визначеності та прозорості ринку, що відповідає вимогам ЄС щодо вільного руху капіталу.

Заслужують на увагу пропозиції щодо екологізації правового режиму земель (с. 161, с. 165), імплементація екологічно орієнтованих правових конструкцій, таких як: екосистемні сервітути та екологічні обтяження речових прав на землю; врахування кліматичних змін та вимог «Європейської зеленої угоди» при визначенні цільового призначення земель.

Важливе теоретичне і практичне значення мають розвинуті в роботі порівняльно-правові підходи до континентальної та англосаксонської правових моделей регулювання земельних відносин, що дало змогу виявити їх спільні риси, відмінності та вплив на формування сучасних підходів до правового регулювання земельних відносин.

Структура і зміст роботи Дисертація складається з анотації, вступу, трьох розділів, що мають дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел, додатків. Загальний обсяг дисертації становить 203 сторінки. Список використаних джерел містить 178 найменувань і розміщений на 20 сторінках.

Особистий внесок здобувача. Теоретичні положення та розробки в межах дослідження, зокрема ті, які характеризують його наукову новизну та практичне значення результатів, отримані автором особисто.

Наукова та практична значущість отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації теоретичні положення, пропозиції, висновки та рекомендації мають міждисциплінарний характер, а пропозиції та рекомендації можуть застосовуватись у науково-дослідній сфері – для подальшого розвитку наукових досліджень у сфері правового регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи; у правозастосовчій діяльності, зокрема при формування міжнародного співробітництва у сфері розвитку земельних правовідносин; у освітньому процесі – при викладанні та підготовці підручників, навчальних посібників і методичних рекомендацій з дисциплін «Цивільне право», «Природоресурсне право», «Земельне право».

Повнота викладу результатів дослідження. Основні результати дисертаційного дослідження є повною мірою апробованими і знайшли своє відображення у одинадцяти публікаціях серед яких: сім статей опубліковано у наукових фахових виданнях України, тези доповідей на чотирьох науково-практичних конференціях.

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.

Дискусійні положення та зауваження щодо змісту дисертації, її окремих положень та оформлення. Як і будь-яке наукове дослідження, дисертаційна робота містить окремі дискусійні положення:

1. На с. 61-62 дисертації автор пропонує розглядати самовільне зайняття земельної ділянки не як юридичний факт, а як «юридичний стан триваючого характеру». За загальним правилом самовільне зайняття земельної ділянки є правопорушенням (неправомірною дією). Віднесення його до «юридичного стану» може сприйматися як спроба надати певної юридичної легітимності або «статики» очевидно нелегальній ситуації. З огляду на це, під час захисту хотілось би почути думку дисертанта, чи не суперечить такий підхід принципу правової визначеності та верховенства права, адже категорія «стан» зазвичай асоціюється із законним перебуванням особи у певних відносинах, а не з триваючим порушенням закону?
2. На с. 133 дисертації, автор стверджує, що чинний механізм безоплатної приватизації (ст. 121 ЗКУ) «не гарантує рівного доступу до ресурсів», залежить від «поінформованості, ніж від реальної потреби», є несправедливим та слугує джерелом зловживань, а тому потребує «системного перегляду» після завершення воєнного стану (стор. 133). Проте не конкретизує, як саме реформувати приватизацію земель в Україні, не порушивши норми Конституції України про неприпустимість звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод при прийнятті нових законів, та як забезпечити доступ до землі для соціально вразливих груп (наприклад, ветеранів), не порушуючи при цьому «балансовий підхід» та принцип рівності.
3. На сторінках 4, 146, 149 та ін. дисертації автор підкреслює, що європейська модель правового регулювання земельних відносин характеризується

«інституційною фільтрацією ринку» та наводить приклади французької системи SAFER та польської KOWR, які мають право переглядати ціну договору або реалізовувати право пріоритетного викупу. Автор одночасно позитивно оцінює вітчизняне законодавство у сфері дерегуляції земельних відносин (с. 41), що передбачає спрощення процедур та мінімізацію втручання органів публічної влади у правочини.

Запровадження «адміністративних фільтрів» європейського зразка фактично означає посилення ролі державних органів у приватному обігу. Виникає питання як узгодити ідею «інституційної фільтрації» із задекларованими в Україні тенденціями щодо дерегуляції земельних відносин? Чи не вбачає здобувач у створенні таких «фільтрів» загрози виникнення нових корупційних ризиків у вітчизняній правозастосовній практиці?

4. Аналізуючи досвід країн ЄС, де існують моделі спільного землекористування для підтримки «дрібних фермерських господарств» (с. 162), автор пропонує альтернативні моделі землекористування, які мають запобігати «надмірній концентрації земель» (с. 162): впровадження аграрного підряду та партнерських моделей землекористування (с. 165). Підтримуючи в цілому такий підхід, з огляду на свободу договірного регулювання, що відповідає європейській тенденції «соціальної відповідальності власності», вважаємо, що такі пропозиції потребують додаткового обґрунтування. Адже на відміну від оренди, яка чітко регулюється законом, «аграрний підряд» (с. 165) розмиває межу між користуванням річчю та наданням послуг. Це створює проблему захисту прав сторони, яка обробляє землю: чи має вона права, аналогічні орендарю (переважне право викупу, захист від розірвання), чи її можна усунути від землі як звичайного виконавця робіт?

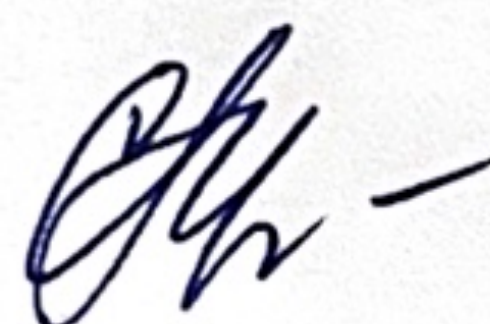
Висловлені зауваження сприятимуть науковій дискусії, переважно мають рекомендаційний, уточнюючий характер і не впливають на загальну позитивну оцінку дисертаційного дослідження Грошка Бориса Богдановича,

а лише свідчать про його актуальність, комплексність та багатогранність досліджуваних автором проблем.

Загальний висновок. Дисертація Грошка Бориса Богдановича на тему «Правове регулювання земельних відносин в Україні та країнах Європи: порівняльний аналіз» відповідає спеціальності 081 «Право» та 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 року № 44, а її автор Грошко Борис Богданович заслуговує на присудження ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право» галузі знань 08 «Право».

Офіційний опонент:

кандидат юридичних наук,
доцент, доцент кафедри
земельного та аграрного права
Київського національного
університету імені Тараса
Шевченка



Світлана Марченко

Світлана Марченко
засвідчую.


ПРОРЕКТОР

З НАУКОВОЇ РОБОТИ

ОКСАНА ЖИЛІНСЬКА

дн. 07.2026