**Тема 3.** **Земельні правовідносини. Земельна реформа.**

План лекції:

1.Поняття земельних правовідносин.

2. Види земельних правовідносин.

3. Суб’єкти, об’єкти та зміст земельних правовідносин.

4. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

**Питання на самостійне опрацювання**

1. Історія земельної реформи

**Рекомендована література:**

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-ІІІ // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46.– Ст. 2038.
3. Земельне право України: загальна частина: навч. посібн. / А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко. Київ : ВД «Дакор», 2016. 236 с.
4. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики: монографія / Н.Р. Кобецька. ІваноФранківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. 271 с.
5. Мироненко В.П. Земельне право України: Навчальний посібник / За загальною редакцією В. П. Мироненко. К.: Алерта, 2018. 350 с.

Словник:

**Земельні правовідносини** - це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві.

**1.Поняття земельних правовідносин.**

**Земельні правовідносини** - це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження і управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві. Поняття земельних правовідносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних правовідносин пов’язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил. Характерною ознакою трансформації земельних правовідносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на основі раціонального використання землі.

Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснюється через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об’єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб’єктами земельних правовідносин.

Як і інші правовідносини, земельні також складаються з декількох елементів:

- норм права, якими необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельноправових питань;

- суб’єктів права, тобто учасників земельних відносин;

- об’єкта права – індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини;

- змісту земельних правовідносин, тобто права і обов’язки їх учасників, які здійснюють свої дії у точній відповідності з нормами права, переслідуючи мету, заради якої складаються дані земельні відносини.

При цьому враховуються особливості суб’єкта і об’єкта цих відносин. Однією з особливостей земельних правовідносин є те, що держава регулює земельні відносини перш за все в якості органа влади. До такого виду регулювання відносяться: обов’язкові приписи при веденні державного земельного кадастру, санітарні і ветеринарні правила, вимоги щодо охорони природи, земельно-планові обмеження і приписи і т.д.

 Однак, являючись власником землі, держава виступає в ролі господарюючого суб’єкта, зацікавленого в найбільш продуктивному і раціональному використанні належної їй землі. Новий зміст і характер земельні відносини отримали в ході проведення нинішньої земельної реформи та виконання Указу Президента України від 3 грудня 1999 р. «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки.» Даний Указ дав новий поштовх для проведення земельної реформи і дозволяє вдосконалити нормативно-правову базу, земельне законодавство, освоїти механізм економічного і правового регулювання нових земельних відносин, організувати нові форми господарювання, які повніше відповідатимуть інтересам селян і суспільства в цілому.

Указом визначено, що при формуванні колективних сільськогосподарських підприємств та створенні приватних (приватно-орендних) сільськогосподарських підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів й інших суб’єктів господарювання, які базуються на приватній власності, необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим документом, що засвідчує право володіти, користуватися та розпоряджатися зазначеною часткою. Тобто йдеться про розпорядження земельною часткою (паєм) як власністю.

Запроваджується також обов’язкове укладання підприємствами, установами і організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю) з власниками цих часток (паїв) з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах у розмірі не менше одного відсотка вартості орендної земельної частки (паю) з впровадженням коефіцієнта 2,07 до вартості земельних ділянок. Об’єкти земельних правовідносин багатогранні. Вони включають в себе ті реальні соціальні блага, що задовольняють інтереси і потреби суб’єктів і з приводу яких між ними виникають, змінюються чи припиняються суб’єктивні права та юридичні обов’язки (фінансово-кредитні, господарсько-договірні, соціально-побутові, та інші). Змістом земельних правовідносин є майнові, земельні, управлінські і трудові права а також обов’язки, якими наділені суб’єкти в кожному конкретному право відношенні. Фактичний зміст правовідносин – це реально здійснювані учасниками дії, спрямовані на реалізацію їх суб’єктивних прав та юридичних обов’язків.

**2. Види земельних правовідносин.**

З урахуванням відмінностей природних властивостей землі та неоднакового господарського її використання можуть виникати різні види земельних правовідносин. Одні відносини складаються в процесі сільськогосподарського виробництва; інші - під час використання землі в промисловості і будівництві; треті - в лісовому господарстві; четверті - у разі розподілу і використанні земель населених пунктів. Це свідчить про поділ земель за їх основним господарським призначенням.

Так, земельні правовідносини в сфері сільськогосподарського виробництва мають свої правові норми, свій об’єкт, своїх учасників відносин, свій правовий зміст, що проявляється у здійсненні прав та дотриманні відповідних обов’язків під час сільськогосподарського використання землі. Поділ земельних правовідносин на види можна будувати і за іншими ознаками, в залежності від того, яку особливість земельних правовідносин ми бажаємо виділити і дослідити.

Своє юридичне значення має, наприклад, класифікація земельних правовідносин за їх суб’єктом. Учасниками цих відносин можуть бути сільськогосподарські організації, товариства, акціонерні об’єднання, громадяни тощо.

За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов’язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву того чи іншого громадянина на отримання землі відповідає обов’язок державного органа надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Право орендодавця, що здав ділянку в оренду, відповідає обов’язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

За функціональним призначенням земельні правовідносини поділяються на: регулятивні та правоохоронні. Регулятивні правовідносини - це такі відрегульовані нормами земельного права відносини, які проявляються у вчиненні учасниками даних відносин позитивних дій. Це - звичайні земельні відносини, які зустрічаються у практиці придбання, використання земельних ділянок, приклади про які наводились вище. Правоохоронні земельні відносини, на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли наступає необхідність юридичного впливу на порушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникати і при відсутності правопорушення, коли є загроза його настання. В такому випадку з боку державних органів вживаються охоронні (попереджувальні) заходи, щоб не допустити правопорушення.

 Земельні правовідносини можуть поділятись на матеріальні, що виникають внаслідок господарської діяльності, і процесуальні, які виникають на підставі процесуальних норм. Матеріальні відносини - це правові норми, які встановлюють певні суттєві права і обов’язки учасників земельних правовідносин, наприклад, право на отримання земельної ділянки, зобов’язання охороняти (зберігати) родючість ґрунту. Процесуальні відносини - це правові норми, які встановлюють порядок подачі заяв, прохань про виділення землі, порядок оскарження рішень державних органів, процедуру розгляду земельних спорів, якщо вони виникають, тощо. За своїм юридичним змістом найбільш складними являються земельні правовідносини, в яких реалізуються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і всякий власник, має право повного володіння землею. Ці відносини держави ще називають абсолютними земельними правовідносинами. Однак це не означає, що держава може нехтувати економічними законами чи нормами права, не рахуючись із законними інтересами землекористувачів.

Держава, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі. Державний орган, який діє в якості господарюючого суб’єкта, повинен проявляти підвищену увагу до того, щоб його власні дії та дії його партнерів - володарів землі, не наносили збитків природі, щоб у складених за його участю орендних договорах знайшли відображення належні права третіх осіб, наприклад власників комунікацій, що проходять по земельній ділянці, і т.ін.

Контроль за використанням та охороною земель покладається на відповідні державні служби та їхні органи на місцях.

Земельні правовідносини можуть виникати, змінюватись і припинятись на підставі правомірних і неправомірних дій (правопорушень). Так, наприклад, у разі систематичного порушення земельного законодавства землевласник чи землекористувач може бути позбавлений права на землю. Земельна ділянка може бути вилучена (викуплена) і в разі відсутності порушень, якщо вона стане необхідною для державних чи громадських потреб. Зміни у змісті земельних правовідносин відбуваються під час часткового вилучення земельних ділянок, наприклад, у випадку угоди сторін про зміну умов договору оренди, а також під час інших обставин, що не приводять до повного припинення права користування землею учасників.

Вони можуть бути відносинами рівноправності (партнерськими) і відносинами підлеглості однієї сторони іншій. Як правило, рівноправні земельні відносини виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами. Так, погодження між сусідами про порядок використання суміжних ділянок здійснюється шляхом вільної домовленості. Одна сторона не може диктувати іншій обов’язкових умов поведінки, що не враховують інтересів сусіда. Сторони цих відносин зобов’язані в рівній мірі не порушувати установленого порядку користування землею. Усунення порушень допускається не шляхом «самосуду», а компетентним органом держави. Партнерські відносини складаються між орендатором і орендодавцем, у тому числі у разі здавання земельної ділянки в оренду, оскільки учасники цих відносин зобов’язані поважати права один одного, добиватись взаємної згоди, не порушувати законних інтересів іншої сторони. Під час відносин підлеглості складається інший характер поведінки суб’єктів права користування землею. В цих відносинах, як правило, однією із сторін є орган управління, який за законом правомочний давати ті чи інші вказівки землекористувачу, добиватися від нього відповідних дій, контролювати його поведінку тощо. Так, посадова особа землевпорядної служби може вимагати від будь-якої сільськогосподарської організації припинення робіт, що приносять шкоду угіддям, і власник, землекористувач зобов’язані підкоритись цим законним вимогам.

**3. Суб’єкти, об’єкти та зміст земельних правовідносин**

Суб’єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов’язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб’єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через орган місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Суб’єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб’єкта, його поведінка, особливості об’єкта та обстановка, у якій діє цей суб’єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК України покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

З наведеного прикладу випливає, що суб’єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть буті лише ті громадяни України та юридичні особи України. Але придбати такі землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть лише такі громадяни України, які мають відповідну освіту або досвід, а юридичні особи повинні мати відповідні цілі, закріплені в установчих документах.

Таким чином, на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду даних суб’єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об’єкта правовідносин (земельної ділянки сільськогосподарського призначення) та обстановки, в якій діють ці суб’єкти (сфера товарного сільськогосподарського виробництва).

За змістом прав та обов’язків усі суб’єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель; власники землі і землекористувачі — носії прав та обов’язків з раціонального використання і охорони земель; громадські екологічні об’єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель; органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

Об’єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них. Земельна ділянка — це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються. Вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об’єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) — це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.

Під змістом земельних правовідносин розуміють права та обов’язки їх учасників щодо використання і охорони земель. Законодавством використовуються особливі способи визначення змісту земельних правовідносин: публічно-правовий і приватно-правовий. Публічно-правовими способами є: визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель на категорії, зонування і встановлення обмежень прав власників. Приватноправовим способом визначення змісту прав та обов’язків власників землі та землекористувачів є сервітут і правила добросусідства.

Встановлюючи правила добросусідства, власники земель та землекористувачі самостійно регулюють деякі земельні відносини, які виникають між ними. На зміст земельних правовідносин впливають такі обставини: 1) основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус.

Усі землі мають різну якість, різняться природними характеристиками і показниками, мають різне економічне й соціальне значення. Враховуючи ці обставини, для організації раціонального використання і охорони земель усі землі поділяються на різні категорії. Ці категорії виділяють залежно від основного цільового призначення відповідних земель. Перебування земельної ділянки у складі тієї чи іншої категорії визначає зміст та обсяг прав та обов’язків відповідного суб’єкта, що використовує землю на законних підставах. Так, якщо на землях сільськогосподарського призначення основним обов’язком суб’єктів є підвищення родючості ґрунтів, то на землях промисловості — максимальна економія земель, які відводяться під об’єкти будівництва. Правовий статус земельної ділянки залежить також від розташування на ній окремих об’єктів. За цією ознакою земельні ділянки незалежно від категорії земель, до яких вони належать, поділяються на: земельні угіддя і ділянки, на яких немає ніяких інших природних і майнових об’єктів; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані природні об’єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані нерухомі майнові об’єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані об’єкти нерухомості і природні об’єкти; 2) правовий статус суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

**4.Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.**

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні факти - юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.

До таких обставин можна віднести: договори та інші угоди, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов’язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов’язки; набуття земельних прав та обов’язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов’язує виникнення, зміну і припинення земельних відносин.

 За характером виникнення юридичні факти поділяються на дії та події. Дії являють собою такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій - землекористування та охорона земель. Події - це такі юридичні факти, настання яких відбувається незалежно від волі учасників правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

Особливістю земельних правовідносин є те, що для виникнення багатьох з них необхідна сукупність юридичних фактів - юридичний склад. Наприклад, для того щоб набути право власності або користування земельною ділянкою на підставі набувальної давності згідно зі ст. 119 ЗК України, необхідна наявність низки юридичних фактів. Одним з найпоширеніших правовстановлюючих юридичних фактів є приватизація земель. Зміни земельних відносин у процесі використання земельних угідь завжди пов’язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві.

Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди. Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського виробництва, де якісні характеристики об’єкта таких відносин - земельної ділянки - не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах є те, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах. Земельне законодавство окремо закріплює перелік правоприпиняючих юридичних обставин.

Згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них належать: добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати. Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин. Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, традиційно поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які відбуваються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв’язку з порушенням закону тощо).

**Питання на самостійне опрацювання**

1. **Історія земельної реформи**

18 грудня 1990 року Постановою Верховної ради Української Радянської Соціалістичної Республіки «Про земельну реформу» була проголошена земельна реформа, яка розпочалась 15 березня 1991 року.

Завданням цієї реформи був перерозподіл земель з одночасним наданням їх у довічне успадковуване володіння громадянам, постійне володіння колгоспам, радгоспам, іншим підприємствам, установам і організаціям, а також у користування з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Відповідно до п. 5 Закону України «Про земельну реформу», Верховна Рада Української РСР постановила здійснити надання земель громадянам, підприємствам, установам і організаціям у ході земельної реформи та закріплення їх прав на володіння або користування землею в порядку, встановленому Земельним кодексом Української РСР.

Тобто, правом розпорядження вказані вище суб’єкти наділені не були.

13 березня 1992 року набрала чинності нова редакція Земельного кодексу України, яка закріпила інститут приватної власності на землю, що зумовило пришвидшення процедури паювання земель сільськогосподарського призначення.

Так як до цього люди були членами колгоспів, яким земля належала на праві колективної власності, то щоб реалізувати мету, передбачену кодексом та передати землю у приватну власність, потрібно було її поділити між членами колгоспу, кожному з них виділити свою частину землі в натурі (на місцевості) та зареєструвати право власності. Тобто, процедура не проста, досить вартісна та затратна в часі. Проте, вищому політичному керівництву держави хотілось показати результат якнайшвидше, тому було вирішено провести паювання земель, що, як зараз неодноразово доводиться науковцями , було неефективним рішенням, яке значно віддалило в часі запровадження ринку землі через свої чималі недоліки.

Ідея була простою: спершу люди отримують документально зафіксоване право на виділення земельної ділянки, але не саму ділянку, щоб не було роздроблення земель (таке право посвідчувалося сертифікатом на право на земельну частку (пай)). Потім вони можуть домовлятися, об'єднуватися, складати свої паї і виділяти загальну велику ділянку, придатну для ведення господарства, або кілька компактно розташованих ділянок.

Проте, переважна більшість колишніх колгоспників не хотіли бути фермерами, оскільки не мали сільськогосподарської техніки та інших необхідних засобів, окрім цього, звикли бути найманими працівниками в сільськогосподарському підприємстві і отримувати зарплату. Тому вони не бажали витрачати час і гроші на виділення реальних ділянок і постановку їх на кадастровий облік. Земельну частку вони розглядали як необхідний елемент соціальної справедливості - відшкодування моральної та матеріальної шкоди, пов'язаної з руйнуванням звичного колгоспного життя. Обробляти ж землю на свій ризик, продавати продукцію, платити податки бажання не виникало. До того ж процедура виділення земельних ділянок в рахунок земельних часток була складною і дорогою, що призвело до недоступності для громадян отримання земельних ділянок у власність, а часто і до втрати прав на землю.

Основні проблеми, не вирішені в ході земельної реформи, зводилися до того, що земельні частки не виділені, не консолідовані, не оформлені. Невизначеність прав власності на землю негативно впливала на стан сільського господарства.

Всі подальші роки здійснювались намагання виправити створені паюванням земель проблеми і для недопущення «абстрактних земельних ділянок» до цивільного обігу 18 січня 2001 року було прийнято Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)», ст. 1 якого встановлювала, що до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України власники земельних часток (паїв) тимчасово не можуть укладати угоди щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) або іншим способом відчужувати зазначені частки (паї), крім передачі їх у спадщину та при викупі земельних ділянок для державних і громадських потреб.

Проте, із прийняттям 25 жовтня 2001 року чинного до сьогодні Земельного кодексу України заборону на відчуження земельних часток (паїв) не лише не було скасовано, а, навпаки, розширено її сферу й на вже сформовані власником паю земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва. Так, ст. 15 Земельного кодексу України, в редакції на момент його прийняття, передбачала заборону до 1 січня 2005 року продавати або іншим способом відчужувати належні громадянам та юридичним особам земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також належні громадянам України земельні частки (паї) крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб, а ст. 14 забороняла внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств.

Починаючи з 2005 року така заборона продовжувалася знову і знову.

Однак, з початку 2017 року питання про скасування заборони на відчуження земельних часток (паїв) та земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земель них часток (паїв) постало як ніколи гостро. Однією з причин для цього стала вимога Міжнародного валютного фонду. Так, в тексті меморандуму між Україною і МВФ, підписаному 2 березня 2017 року та оприлюдненому на сайті Мінфіну зазначено наступне: «Для сприяння реалізації потенціалу зростання в Україні залишається важливою лібералізація ринку землі, в тому числі продаж земель сільськогосподарського призначення. З цією метою ми створили робочу групу за участі відповідних міністерств, які, у співпраці зі Світовим банком, розроблять законопроект для того, щоб відкрити ринок землі та дозволити продаж землі за належних запобіжних заходів. Затвердження Верховною Радою закону про обіг земель сільськогосподарського призначення очікується до кінця травня 2017 року (зміна і новий граничний термін для виконання структурного маяка, який залишається з кінця вересня 2016 року), що дозволить діючому мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення втратити силу з кінця 2017 року, таким чином, дозволяючи продаж землі, що знаходиться в державній та приватний власності, відразу ж після цього. Ми також запустимо кампанію з інформування громадськості аби роз’яснити переваги цієї реформи».

Негативно висловлювався щодо існування заборони на відчуження земель сільськогосподарського призначення і Європейський суд з прав людини, який 22 травня 2018 року оприлюднив рішення у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», яке стосувалося неможливості продажу ними їхніх сільськогосподарських земель у зв’язку з існуванням в Україні заборони на це. За наслідками розгляду справи суд встановив, що така заборона порушує право людини розпоряджатися своєю власністю, гарантоване статтею 1 Протоколу до Європейської конвенції про захист прав людини, а також статтею 41 Конституції України.

Проте, в кінці 2017 року мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення своєї сили не втратив.

Українські фермери та селяни сприйняли новину про ймовірний запуск ринку землі дуже гостро. Були як її прибічники, так і повні опоненти, і це не дивно, зважаючи на цінність земель сільськогосподарського призначення для України як основного ресурсу та їх родючість. Найбільшим побоюванням було те, що українські землі перейдуть в руки іноземців або сконцентруються у руках невеликої кількості заможного населення, що в свою чергу поставить під удар розвиток фермерства.

Проте, шляху назад не було. Всі держави-сусіди України проблеми щодо відсутності обігу земель сільськогосподарського призначення подолали і, зважаючи, в тому числі, на їх досвід, 10 жовтня 2019 року запропоновано проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення. Як зазначено в пояснювальній записці, цей Закон розроблений з метоюформування законодавчого поля для запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, забезпечення конституційних прав громадян України на вільне розпорядження своєю власністю, створення прозорих умов для набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами та юридичними особами України, а також для запобігання тіньового використання земель, корупції у земельній сфері, заниження ціни орендної плати за землю, недоотримання надходжень в місцеві бюджети, відсутності іпотечного кредитування під заставу земель тощо.

Законопроект пройшов низку доопрацювань та 31 березня 2020 року Верховною Радою України на його основі було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон №**552-IX**), датою набрання чинності якого визначено 01 липня 2021 року.

Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до Закону №**552-IX** можуть:

1. Громадяни України;
2. Юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
3. Територіальні громади;
4. Держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Разом з цим, Законом №**552-IX** передбачено і ряд обмежень, що, на мою думку, є позитивним. Вони стосуються наступного:

* на період з 01.07.2021 по 31.12.2023 рр. дозволено обіг земель виключно між громадянами України. Причому громадянину протягом цього часу заборонено набувати у власність більше 100 га сільськогосподарської землі. Консолідація с/г земель громадянином України в розмірі 10 000 га передбачена лише з 1 січня 2024 року;
* з 1 січня 2024 року поряд з громадянами України сільськогосподарську землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір покупки може становити 10 тис. га.
* після схвалення рішення на референдумі такі землі зможуть набувати іноземці та іноземні юридичні особи;
* до 1 січня 2030 року ціна продажу пайових земель не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.