

УДК 349.4:332.2.021.8(477)

DOI <https://doi.org/10.32689/2522-4603.2020.1.1>**Ірина БАСОВА**

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін та міжнародного права, Навчально-науковий Інститут держави і права імені князя Володимира Великого Міжрегіональної академії управління персоналом, вул. Фроментівська, 2, м. Київ, Україна, 03039
ORCID: 0000-0003-2316-7260

Iryna BASOVA

Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Civil Law and International Law, Educational and Scientific Institute of State and Law named after Prince Volodymyr the Great of the Interregional Academy of Personnel Management, 2 Fromovtynska str., Kyiv, Ukraine, 03039
ORCID: 0000-0003-2316-7260

**ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ В УКРАЇНІ****THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS
OF LAND REFORM IN UKRAINE**

Реформування земельного сектору є одним з пріоритетних напрямків державної політики України. Створення ефективного правового механізму реалізації громадянами свого права у сфері земельних відносин загалом, та розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення зокрема є запорукою розвитку демократичної держави.

Метою статті є аналіз особливостей правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення. Реалізація поставленої мети передбачає вирішення низки завдань, як-то: 1) аналіз окремих аспектів земельної реформи з початку незалежності України; 2) дослідження особливостей Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення»; 3) формулювання положень щодо удосконалення правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Наукова новизна. Опрацювання положень нормативно-правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення, зокрема Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» дозволило дійти висновку про необхідність розроблення спеціального нормативно-правового акту щодо охорони ґрунтів і збереження їх родючості, оскільки положень, що містить Земельний кодекс України недостатньо. В умовах реалізації громадянами свого права власності на землю є необхідність доповнення Земельного кодексу України окремим розділом, який чітко визначить права і обов'язки учасників ринку землі сільськогосподарського призначення - іноземних громадян та юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні громадяни, а також з метою запобігання надмірної долі іноземців на українському ринку землі варто законодавчо закріпити додаткові обмеження. У зв'язку з цим, слід доповнити Земельний кодекс України окремим розділом, який урегулює порядок набуття права власності іноземцями на земельні ділянки в Україні та обмежить кількість землі, яка може перебувати у власності іноземних громадян чи юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни інших держав.

Потребує ґрунтовної інвентаризації усі земельні ділянки сільськогосподарського призначення України, створивши Єдиний реєстр земель України.

Як висновок, у статті розглядаються етапи впровадження земельної реформи починаючи з часів незалежності України по сьогодні, вивчаються основні нормативно-правові акти, що були прийняті законодавцем задля її реалізації.

Дослідження питання розвитку земельної реформи крізь призму історичної ретроспективи дало підстави стверджувати, що в Україні тривалий час існувала монополія державної власності на землю. Визначені права та гарантії громадян у сфері земельних відносин, мали загалом декларативний характер.

З прийняттям Земельного кодексу України завершився довготривалий і складний законодавчий шлях від командно-радянської системи до сучасної демократичної системи земельних відносин, де забезпечення реалізації прав людини стало пріоритетним. Тобто проголошувалась рівність права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; гарантувалось невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом тощо.

Обґрунтовано, що створення та впровадження ринку землі є необхідним, першочергово з огляду на те, що на сьогодні можна спостерігати велику кількість правочинів щодо купівлі-продажу в обхід передбаченого законодавством мораторію.

Доведено, що Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» став першим нормативно-правовим актом за часів незалежної України, що дозволяє власникам землі вільно розпоряджатися нею, більш того він встановлює механізм ринку землі і вводить цю практику у правове поле держави.

Дієвість земельної реформи має забезпечуватися комплексною взаємодією Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільськогосподарства, Міністерства юстиції, Міністерства розвитку громад та територій, місцевих громад та груп громадянського суспільства.

Ключові слова: ринок землі, землі сільськогосподарського призначення, правове регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення, земельна реформа.

Land sector reform is one of the priorities of Ukraine's state policy. The creation of an effective legal mechanism for citizens to exercise their rights in the field of land relations in general, and the disposal of agricultural land in particular is the key to the development of a democratic state.

The purpose of the article is to analyze the features of the legal regulation of the agricultural land market. The realization of this goal involves solving a number of tasks, such as: 1) analysis of certain aspects of land reform since the independence of Ukraine; 2) study of the peculiarities of the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Conditions of Circulation of Agricultural Land"; 3) formulation of provisions to improve the legal regulation of the market of agricultural land in Ukraine.

Scientific novelty. Elaboration of the provisions of normative-legal regulation of the market of agricultural land, in particular the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Conditions of Circulation of Agricultural Lands" allowed to conclude the need to develop a special normative-legal act on soil protection and preservation of fertility provisions contained in the Land Code of Ukraine are insufficient. In the context of citizens exercising their land ownership, it is necessary to supplement the Land Code of Ukraine with a separate section that clearly defines the rights and obligations of agricultural land market participants – foreign citizens and legal entities, the ultimate beneficial owners of which are foreign citizens, and in order to prevent the excessive share of foreigners in the Ukrainian land market, it is necessary to legislate additional restrictions. In this regard, the Land Code of Ukraine should be supplemented with a separate section, which regulates the procedure for acquiring ownership of land by foreigners in Ukraine, and limits the amount of land that may be owned by foreign citizens or legal entities whose ultimate beneficial owners are citizens.

Requires a thorough inventory of all agricultural land in Ukraine, creating a Unified Register of Lands of Ukraine.

As a conclusion, the article considers the stages of land reform implementation from the time of Ukraine's independence to the present day, examines the main regulations adopted by the legislator for its implementation.

The study of the development of land reform through the prism of historical retrospect gave grounds to assert that in Ukraine for a long time there was a monopoly of state ownership of land. Certain rights and guarantees of citizens in the field of land relations were generally declarative in nature.

With the adoption of the Land Code of Ukraine, a long and difficult legislative path from the command-Soviet system to the modern democratic system of land relations came to an end, where ensuring the realization of human rights became a priority. That is, equality of land ownership of citizens, legal entities, territorial communities and the state was proclaimed; guaranteed non-interference of the state in the exercise of citizens, legal entities and territorial communities of their rights to own, use and dispose of land, except as provided by law and so on.

It is substantiated that the creation and implementation of the land market is necessary, primarily given that today we can observe a large number of transactions for the purchase and sale of land outside the legal field, in other words, bypassing the statutory moratorium.

It is proved that the Law of Ukraine "On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Conditions of Circulation of Agricultural Land" became the first legal act during the time of independent Ukraine, which allows landowners to freely dispose of it, moreover, it establishes the land market mechanism practice in the legal field of the state.

The effectiveness of land reform should be ensured by the integrated interaction of the Ministry of Economic Development, Trade and Agriculture, the Ministry of Justice, the Ministry of Community and Territorial Development, local communities and civil society groups.

Key words: land market, agricultural land, legal regulation of agricultural land market, land reform.

Актуальність проблеми. Земля є природнім унікальним явищем, ресурсом, що сприяє розвитку економіки країни та добробуту її народу. Раціональне використання природних ресурсів, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, збереження екологічних функцій, забезпечення відновлення, її охорони є головним завданням держави.

Впродовж багатьох десятиліть ми є свідками неефективного і нераціонального використання земельних ресурсів, що значно ускладнює процес формування ринку землі та реалізації громадянами своїх прав у сфері земельних відносин.

Проблематика правового регулювання ринку сільськогосподарських земель належить до числа

найбільш важливих сфер державної політики. Розвиток держави у сфері земельних відносин неможливий без удосконалення чинного законодавства, а й подекуди і реформування окремих його галузей. Слід визнати, що сучасне земельне законодавство України далеко не повною мірою забезпечує вирішення проблеми забезпечення охорони і належного використання земель сільськогосподарського призначення, а також реалізації громадянами прав у цій сфері. Саме питанню земельної реформи варто приділити особливу увагу.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Аналіз наукової літератури свідчить про те, що дослідження питання правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення пере-

буває на вісті актуальності серед науковців. Так, В.І. Артюшин, З.П. Білошкурська, В.М. Будзьяк, С.В. Васильєв, Б.М. Данилишин, Ю.В. Корнєєв, І.М. Кобець, Т.М. Ліщенко, А.Г. Мартин, С.І. Марченко, А.М. Мірошніченко, М.І. Пугачов та інші мають напрацювання в частині історії розвитку земельних відносин, особливостей їх правового регулювання, забезпечення здійснення громадянами прав у цій сфері, впровадження земельних реформ як за часів УРСР, так і в умовах сьогодення. Зокрема у дослідженні «Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні» група науковців В.І. Артюшин, М.І. Кобець, М.І. Пугачов вивчають основні термінологічні визначення, етапи земельної реформи, ключові проблеми становлення ринку землі сільськогосподарського призначення [1]; Г. Шарий у статті «Продаж землі із злиднів село не виведе» з позиції права обгрунтовує негативний бік запровадження земельної реформи 2021 року [3, с. 22–24].

Мета статті – дослідження особливостей правового регулювання ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні.

Виклад основного матеріалу. Згідно зі ст. 14 Конституції України та ст. 1 Земельного кодексу України земля є основним національним багатством і перебуває під особливою охороною держави. Землями України охоплюються усі землі в межах її території, а також острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за своїм цільовим призначенням поділені на різні категорії. Згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України однією з категорій земель є землі сільськогосподарського призначення, основне цільове призначення яких – використання у сільськогосподарському виробництві [4].

Реформи, загалом, і реформи у земельній галузі зокрема є необхідною складовою розвитку держави. Для того, щоб зрозуміти особливості земельної реформи сьогодні, підґрунтям якої можна з впевненістю назвати прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», необхідно проаналізувати окремі аспекти земельної реформи з початку незалежності України.

Опрацювання наукової літератури у сфері земельних відносин дозволило встановити шляхи впровадження земельної реформи. Доречним буде зазначити, що Україна є однією з країн, яка проводить одну з найдовших земельних реформ з кінця ХХ століття. Її початок пов'язують з прийняттям Постанови УРСР «Про земельну реформу», 1990 р., відповідно до якої всі землі республіки оголосили об'єктом земельної реформи [5]. Завданням цієї реформи було розподілення землі з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям [5]. Закон України «Про форми власності на землю», (1992 р.) закріпив рівноправність державної, колективної та приватної форм власності. Він проголосив селян власниками землі, проте

не було створено жодного механізму реалізації ними цього права, права приватної власності. Для прикладу, земельні ділянки ще не виокремлювалися в натурі (на місцевості), не передбачалося створення земельного (іпотечного) банку для кредитної допомоги селянським господарствам, на ринок сільськогосподарської землі накладено мораторій, чим було позбавлено селян права розпоряджатися своїми земельними ділянками сільськогосподарського призначення, не забезпечувалася інформаційно-роз'яснювальна робота щодо самоорганізації кооперативних форм господарювання, які, на той час, широко використовувалися в зарубіжних країнах. Варто зазначити, що незважаючи на такий начебто сміливий крок, реалізація земельної реформи не відбувалася швидкими темпами. Можна говорити, що на цьому етапі була більше декларативність, ніж реальність.

Вже Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» (1992 р.) забезпечувала реформування земельних відносин, що, найголовніше, вони базувалися на запроваджених принципах захисту прав сторін земельних відносин, застосовувалася грошова оцінка земель, впроваджувалося роздержавлення [6].

Наступний етап земельної реформи умовно пов'язують з прийняттям Закону України «Про оренду землі» (1998 р.), яким врегулювалися орендні відносини, а також передбачалося можливість оренди земельних часток (паїв), що стало вкрай необхідним і важливим в умовах трансформації форм господарювання на селі [7]. Варто зазначити, що цей Закон є чинним на сьогодні.

Значною подією на шляху у розвитку земельної реформи стало прийняття Земельного кодексу України (2001 р.). Саме його положення завершили довготривалий і складний законодавчий шлях від командно-радянської системи до сучасної демократичної системи земельних відносин, де забезпечення реалізації прав людини стало пріоритетним.

Основними принципами, на яких побудований Земельний кодекс України є забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки [4].

Земельним кодексом України визначилися форми власності – державна, комунальна та приватна. Суб'єктами права власності на землю, відповідно стали: громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності; територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування - на землі комунальної власності; держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності [4]. Законодавчо розширено коло підстав, за якими громадяни Укра-

їни мають право набувати право власності на земельні ділянки (договір купівлі-продажу, рента, дарування, міна тощо; безоплатна передача із земель державної і комунальної власності; приватизація земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; прийняття спадщини; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)). Проте варто визнати, що не всі положення у повному об'ємі є дієвими. Йдеться зокрема, про реалізацію громадянами права власності на землю, тобто володіння, користування та розпорядження нею. Якщо володіння і користування не викликає зайвих питань, то щодо розпорядження існують певні зауваження, першочергово це стосується права розпорядження землею сільськогосподарського призначення. Як відомо, тривалий час в Україні діяв мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, і тільки 1 липня 2021 року, з набуттям чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» реалізація цього права стала можливою.

Подальша реалізація напрямів земельної реформи в Україні здійснювалася відповідно до Указу Президента України «Про Основні напрямки земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки» від 30.05.2001 р. № 372/2001, де було визначено комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, які мають забезпечити прискорення завершення в країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин та державного управління земельними ресурсами [8].

На сьогодні, земельну реформу прямим чином пов'язують із запровадженням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон).

Проте, варто зазначити, що вказаним вище Законом не охоплюється вся земельна реформа, він складає базу і вагому її частину. Цей Закон є першим нормативно-правовим актом за часів незалежної України, що дозволяє власникам землі вільно розпоряджатися нею. А особливо цінним в цьому є те, що він надає механізм ринку землі, і вводить цю практику у правове поле держави.

Нормативно-правовою базою, яка має на меті успішно впровадити земельну реформу є: закони України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», що автоматизує обмін інформацією між реєстром прав і земельним кадастром, зобов'язує оцифровувати і заносити до реєстру прав інформацію на паперових носіях, реєструвати ціни транзакцій із землею [9]; «Про національну інфраструктуру геопросторових даних», що відкриває вільний доступ до даних кадастру і забезпечує обмін інформацією між реєстром прав та кадастром [11]; «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель, що регулює питання встановлення меж громад, просто-

рого планування їх територій», який скасовує необхідність розроблення кількох видів містобудівної документації та документації із землеустрою [12]; постанова Верховної Ради України «Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони», який запроваджує прозорий процес земельних електронних аукціонів та встановлює норму продавати державні та комунальні землі винятково через такі аукціони [10] тощо.

Реалізація громадянами права розпоряджатися земельною ділянкою сільськогосподарського призначення зумовлює появі особливого виду ринкових угод – ринку земельних ділянок. У зв'язку з цим є необхідність зосередитися на основних термінологічних визначеннях, якими оперує законодавець у сфері земельних відносин, зокрема «землі сільськогосподарського призначення», «ринок землі», «ринок сільськогосподарської землі».

Так, відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей [4].

Слід зазначити, що у тлумаченні змісту правових категорій «ринок сільськогосподарської землі», «ринок землі» не має однозначного трактування; непоодинокі випадки, коли їх застосовують як синонімічне позначення до категорії обігу земель. Більш того, хоча законодавець і оперує терміном ринок землі, проте його законодавчо закріпленого визначення не надає.

Аналіз наукової літератури дозволив підтримати позицію Третяк А.М. щодо визначення ринку сільськогосподарських земель, як організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому законодавством порядку [2, с. 122]. Іншими словами, ринок землі, у загальному розумінні, є способом перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами земельних ділянок, яке здійснюється на підставі цивільно-правових угод (купівля-продаж, оренда, застава).

У правовій науці термін «ринок землі» як правова категорія визначається як суспільні відносини, врегульовані нормами чинного законодавства України, з приводу здійснення власниками земельних ділянок суб'єктивних прав на такі ділянки, у тому числі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють права власника на землю від імені українського народу. Такі суспільні відносини включають у себе відносини з приводу формування та функціонування ринку землі, регулювання ринку землі на державному та самоврядному рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі.

Земля не є класичним товаром і тому, ринок землі має цілу низку специфічних особливостей. Однією з таких особливостей ринку землі є те, що при правильній експлуатації земля не тільки не втрачає свою вартість, але й збільшує її, що стримує власників земельних ділянок від їх продажу.

Запровадження ринку землі в Україні, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» передбачено у два етапи.

На першому – з 1 липня 2021 року скасовується дія мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, і що найбільш важливо, Законом визначено право, а не обов'язок продажу такої землі. Тобто таким чином здійснюється спроба створити здорові ринкові земельні відносини. На думку науковця Мірошніченка А., зняття мораторію – це зараз одним із дієвих методів активізувати державну економіку. З його думкою можна буде погодитися у тому випадку, коли держава законодавчо буде підготовлена до його зняття, тобто будуть вироблені дієві механізми з реалізації передбачених у зв'язку з цим норм.

Другий етап почнеться з 1 січня 2024 року, право набути землю у власність стане можливим не тільки для фізичних, а й юридичних осіб. Тобто, буде змінено не тільки суб'єктів, а й граничний розмір земельної ділянки. Викликає занепокоєння строк, на який розраховано запровадження другого етапу, оскільки його недостатньо для оцінки та створення дієвої нормативно-правової бази.

Аналізуючи норми Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» варто звернути увагу на їх особливості.

Відповідно до ч. 2 ст. 1 Закону та ст. ст. 130, 131 Земельного кодексу України знято заборону на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності громадян України. Це є свідченням того, що норму закону приведено у відповідність до норми Конституції, як акту найвищої юридичної сили. Йдеться про те, що проголошене Конституцією України право приватної власності на землю не було реалізоване в повному об'ємі, оскільки землями сільськогосподарського призначення громадяни розпоряджатися не могли.

Більш того, про порушення прав людини у цій частині свідчить рішення Європейського суду у рішенні Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України», у якому зазначається, що заборона продажу земельного паю є обмеженням прав людини і порушенням права власників розпоряджатися своїм майном, що є недотриманням норм Конституції України [13].

Водночас, зміст Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» дозволяє виокремити ряд обмежень щодо земель сільськогосподарського призначення, зокрема:

1) заборонено продаж земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності [14]. Іншими словами, накладено мораторій на продаж тих земельних ділянок, які перебувають у державній та комунальній власності;

2) заборонено продаж земель сільськогосподарського призначення, якщо вони перебувають на тимчасово окупованих територіях Донецької і Луганської областей та/або на території Автономної Республіки Крим (винятком є передачі такої землі у спадок). Усі угоди, договори і довіреності, укладені в період окупації, вважаються недійсними згідно пункту 14-1, яким доповнено Розділ 10 «Перехідні положення» Земельного кодексу України (у новій редакції) [14];

3) забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю) [14];

4) заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків) іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам, які є власниками земель сільськогосподарського призначення [14]. Проте можливість стати власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення є і у юридичних осіб, серед засновників, учасників чи кінцевих бенефіціарів яких є іноземні громадяни, але за умов схвалення на референдумі. За таких саме умов, іноземці й особи без громадянства зможуть набувати частку або членство в юридичних особах, які вже мають землі аграрного призначення. Варто погодитися, що на сьогодні частину українських земель обробляють фермери, що мають громадянство інших держав, чи компанії, до складу яких входить іноземний капітал, тому таке положення Закону не буде для них новацією. З метою, запобігання надмірної долі іноземців на українському ринку землі, на наш погляд, варто законодавчо закріпити додаткові обмеження. У зв'язку з цим, варто доповнити Земельний кодекс України окремим розділом, який урегулює порядок набуття права власності іноземцями на земельні ділянки в Україні, та обмежить кількість землі, яка може перебувати у власності іноземних громадян чи юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни інших держав;

5) загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів, а загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім бан-

ків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів [14];

б) до 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку [14].

Підставами для припинення права власності на земельну ділянку особи є порушення обов'язку щодо її відчуження протягом установленого законом строку, а також перевищення граничної площі земель сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності однієї особи. Важливо зазначити, що припинення права власності за вказаних підстав здійснюється за рішенням суду шляхом конфіскації. Позов про конфіскацію земельної ділянки подається до суду органом, що здійснює державний контроль за використанням та охороною земель; конфіскована земельна ділянка за рішенням суду підлягає продажу на земельних торгах [14]. І це є достатньо логічним, оскільки таким чином буде забезпечено принцип рівності та здорової конкуренції.

Висновки та перспектива подальших досліджень. Створення ефективного ринку сільськогосподарських земель в Україні залишається стратегічно важливим питанням, від реалізації якого залежить динаміка соціально-економічного

розвитку агропромислового комплексу, земельних відносин та національної економіки в цілому.

Дійсно, законодавець запровадженням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» створив певне уявлення про механізм здійснення громадянами свого права власності на землю, проте для ефективної реалізації земельної реформи має бути якнайшвидше прийнято та введено в дію супутнє законодавство. Зокрема, є потреба у розробленні спеціального нормативно-правового акту щодо охорони ґрунтів і збереження їх родючості, оскільки положень, що містить Земельний кодекс України є недостатньо. В умовах реалізації громадянами свого права власності на землю є необхідність доповнення Земельного кодексу України окремим розділом, який чітко визначить права і обов'язки учасників ринку землі сільськогосподарського призначення – іноземних громадян та юридичних осіб, кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні громадяни. Провести інвентаризацію усіх земельних ділянок сільськогосподарського призначення України, створивши Єдиний реєстр земель України.

Дієвість земельної реформи має забезпечуватися комплексною взаємодією Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, Міністерства юстиції, Міністерства розвитку громад та територій, місцевих громад та груп громадянського суспільства.

Література:

1. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / за ред. Марчіна Свенціцькі. Київ : Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН, 2007. 60 с.
2. Третяк А.М. Історія земельних відносин та землеустрою в Україні: навч. посіб. Київ : Аграрна наука, 2002. 130 с.
3. Шарий Г. Продаж землі із злиднів село не виведе. Землевпорядний вісник. 2019. №11. С. 22–24.
4. Земельний кодекс України : Закон від 25.10.2001 р. № 2768. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
5. Про земельну реформу : Постанова УРСР від 18.12.1990 р. № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text>
6. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі : Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text>
7. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
8. Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки : Указ Президента України від 30.05.2001 р. № 372/2001. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text>
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству : Закон України від 05.12.2019 р. № 340. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>
10. Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) через електронні аукціони : постанова Верховної Ради України від 14.11.2019 р. № 298. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/298-IX#Text>
11. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 р. № 554. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
12. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель, що регулює питання встановлення меж громад, просторового планування їх територій : Закон України від 17.06.2020 р. № 711. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.
13. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» (Заяви № 846/16 та № 1075/16), Страсбург, 22 травня 2018 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text.

14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31.03.2020 р. № 552. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

References:

1. Artyushin, V.I., Kobets, M.I., Pugachev, M.I. (2007). Problemy stanovlennia ta funktsionuvannia rynku zemel silskohospodarskoho pryznachennia v Ukraini / za red. Marchina Svienchitski. K.: Analitychno-doradchy tsestr Blakytnoi strichky PROON, 2007. 60 s. [in Ukrainian].
2. Tretiak A.M. Istoriia zemelnykh vidnosyn ta zemleustroi v Ukraini: navch. posib. K.: Ahrarna nauka, 2002. 130 s. [in Ukrainian].
3. Sharyi H. Prodazh zemli iz zlydnyv selo ne vyvede. Zemlevporiadnyi visnyk. 2019. № 11. S. 22-24. [in Ukrainian].
4. Zemelnyi kodeks Ukrainy : Zakon vid 25.10.2001 r. № 2768. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
5. Pro zemelnu reformu : Postanova URSR vid 18.12.1990 r. № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-12#Text> [in Ukrainian].
6. Pro pryskorennia zemelnoi reformy ta pryvatyzatsiiu zemli : Postanova Verkhovnoi Rady Ukrainy vid 13.03.1992 r. № 2200. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text> [in Ukrainian].
7. Pro orendu zemli: Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 r. № 161. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> [in Ukrainian].
8. Pro Osnovni napriamy zemelnoi reformy v Ukraini na 2001–2005 roky : Ukaz Prezydenta Ukrainy vid 30.05.2001r. № 372/2001 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/372/2001#Text> [in Ukrainian].
9. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo protydii reiderstvu : Zakon Ukrainy vid 05.12.2019 r. № 340. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text> [in Ukrainian].
10. Pro pryiniattia za osnovu proektu Zakonu Ukrainy pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv shchodo prodazhu zemelnykh dilianok derzhavnoi ta komunalnoi vlasnosti abo prav na nykh (orendy, superfitsiiu, emfitevzysu) cherez elektronni auktsiony : postanova Verkhovnoi Rady Ukrainy vid 14.11.2019 r. № 298. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/298-IX#Text> [in Ukrainian].
11. Pro natsionalnu infrastrukturu heoprosorovykh danykh : Zakon Ukrainy vid 13.04.2020 r. № 554. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> [in Ukrainian].
12. Pro vnesennia zmin do Zemelnoho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv shchodo planuvannia vykorystannia zemel, shcho rehuliuie pytannia vstanovlennia mezh hromad, prostorovoho planuvannia yikh terytorii : Zakon Ukrainy vid 17.06.2020 r. № 711. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> [in Ukrainian].
13. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny u spravi «Zelenchuk i Tsytsiura proty Ukrainy» (Zaiavy № 846/16 ta № 1075/16), Strasburh, 22 travnia 2018 roku. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text [in Ukrainian].
14. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia : Zakon Ukrainy vid 31.03.2020 r. № 552. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> [in Ukrainian].