



ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА

НА ШЛЯХУ ДО ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

КОНСТИТУЦІЯ УКРАЇНИ

- Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю.
- Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.
- Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності.
- Право приватної власності є непорушним.

(стаття 41)

ФОРМИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

- ❖ Державна
- ❖ Комунальна
- ❖ Приватна

ЗМІСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

- ❖ Право володіння
- ❖ Право користування
- ❖ Право розпорядження

ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ

Законом України «Про внесення зміни до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України» від 07.12.2017 р. № 2236-VIII внесено зміни до пунктів 14 та 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України.

ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ

Відповідно до вказаних змін, до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше **1 січня 2019 року, не допускається:**

- ❖ купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ

Відповідно до вказаних змін, до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше **1 січня 2019 року, не допускається:**

- ❖ купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання)
 - 1) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
 - 2) земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв)

ЗМІНИ У ЗАКОНОДАВСТВІ

Разом із тим, власникам земельних ділянок сільськогосподарського призначення **ДОЗВОЛЯЄТЬСЯ:**

- передача їх у спадщину
- обмін земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону
- вилучення (викуп) земельних ділянок для суспільних потреб

У результаті – продовжує діяти мораторій

У власності майже 6,9 млн. громадян України знаходиться:

30,7 млн. га сільськогосподарських угідь
(74 % від площі цих угідь по Україні)

у тому числі 27,1 млн. га ріллі
(83,5 % від площі ріллі по Україні).

Мораторій обмежує права власників земельних ділянок, що закріплені:

- статтею 41 Конституції України.
- частиною першою статті 90 Земельного кодексу України

ОБИГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Думки експертів та науковців з питання зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення кардинально різняться:

- одні наполягають на негайному введенні ринку земель сільськогосподарського призначення;
- інші не рекомендують продавати землю в умовах економічної кризи.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Земельним кодексом встановлено, що мораторій діє «До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення...».

Перехід прав на земельну ділянку може здійснюватись шляхом:

- прийняття адміністративного рішення;
- укладання цивільно-правової угоди;
- рішення суду.

Обіг земельних ділянок — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Правові засади обігу земельних ділянок :

- ❖ рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом;
- ❖ законність;
- ❖ гарантованість і непорушність права власності на землю;
- ❖ додержання цільового призначення земельних ділянок;
- ❖ врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки;

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Правові засади обігу земельних ділянок :

- ❖ обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках;
- ❖ обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод;
- ❖ обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками;
- ❖ обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Місія держави

❖ **Забезпечити реалізацію державної політики у сфері земельних відносин щодо зняття мораторію на продаж сільськогосподарських земель**

❖ **План дій земельної реформи та створення прозорого ринку земель**

❖ **Підготовка проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»**

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Реалізація закону “Про обіг земель сільськогосподарського призначення” передбачає внесення змін до:

- Земельного кодексу України
- Цивільного кодексу України
- Декрету Кабінету Міністрів України “Про державне мито”
- Закону України “Про оцінку земель”
- Закону “Про оренду землі”
- Закону “Про фермерське господарство”
- Закону “Про захист економічної конкуренції”
- Закону “Про іпотеку”

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- ❑ Основною *метою* прийняття закону “Про обіг земель сільськогосподарського призначення” є:
 - ✓ включення до економічного обігу земель сільськогосподарського призначення;
 - ✓ законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землі сільськогосподарського призначення.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

❖ «Національна модель» обігу земель сільськогосподарського призначення полягає в запровадженні гнучкого та ефективного державного регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, із одночасною мінімізацією його потенційно негативних соціально-економічних наслідків.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- ❑ **1. Захист законних інтересів власників земельних ділянок буде здійснено через:**
 - прозорість операцій на ринку земель;
 - застосування “біржового” механізму купівлі-продажу земельних ділянок;
 - максимальну поінформованість потенційних покупців сільськогосподарських земель про пропозиції на ринку земель.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

□ 2. Запобігання спекулятивним операціям та монополізації ринку земель сільськогосподарського призначення *досягається через*:

- обмеження площі земель, що може знаходитись у власності однієї особи (до 200 га);
- запровадження регресивної шкали державного мита при *перепродажі* земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом 3 років з дня укладення договору відчуження (50% від нормативної грошової оцінки);
- встановлення спеціальних вимог до потенційних покупців земельних ділянок.

ОБИГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- **3. Підвищенню інвестиційної привабливості та економічної віддачі земель сільськогосподарського призначення, подоланню наслідків надмірної парцеляції (*подрібнення земель на невеликі ділянки*) сільськогосподарських земель сприятиме **консолідація** (*об'єднання*) цих земель.**

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- **4. З метою уникнення подрібнення земельних ділянок сільськогосподарського призначення під час їх успадкування великою кількістю спадкоємців чи зміни власника, встановлюється мінімальний розмір земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка не підлягає поділу (встановлюється КМУ).**

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

- 5. Для уникнення неконтрольованої зміни цільового призначення та урбанізації сільськогосподарських земель встановлюється *заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок* сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, крім їх вилучення для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У процесі обігу, земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть використовуватися:

- ❑ На праві власності
- ❑ На праві землекористування

Види землекористування:

- *Право постійного користування землею.*
- *Оренда землі.*
- *Емфітевзис.*