

ПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ НЕДЕРЖАВНИХ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ЯК НЕДОЛІК ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Гелецька І. О., Баб'юк М. П., Заплітна І. А.

ВСТУП

Земельна реформа – це довгостроковий процес. Від самого початку її проведення пройдено найскладніші її етапи – роздержавлення та приватизація продуктивних земель, організаційна перебудова аграрного виробництва.

Необхідність реформування земельних відносин в Україні виникла ще на початку дев'яностих років.

1 листопада 1990 року була прийнята Концепція переходу Української РСР до ринкової економіки, яка в основному орієнтувалась на прискорення процесу роздержавлення та приватизації власності при чіткому й однозначному визначенні обсягу, структури і меж усіх форм власності народу Української РСР.

18 грудня 1990 року прийнято постанову «Про земельну реформу», яка фактично розпочалась 15 березня 1991 року. Відповідно до неї всі землі республіки стали об'єктом реформи.

Перехід до ринкових відносин передбачав радикальні перетворення аграрних відносин, раціональне використання земель, відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, рівноправний розвиток різних форм власності.

Виходячи з цього, було визнано за необхідне проведення земельної реформи, яка повинна була ґрунтуватися на таких принципах:

1) реформування земельних відносин має охопити всі галузі економіки та всі сфери суспільного життя, врахувавши роль і місце землі в загальній системі соціально-економічних перетворень суспільства;

2) першочергове здійснення роздержавлення та приватизації земель сільськогосподарського призначення;

3) одночасне вирішення соціальної, економічної й екологічної проблеми раціонального, високоефективного та екологічного

використання земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів та їх охорони¹.

Відповідно до п. 5 Закону України «Про земельну реформу» Верховна Рада Української РСР повинна була закріпити права основних суб'єктів земельної реформи – громадян, підприємств, установ та організацій через надання їм земель у володіння або користування в порядку, встановленому Земельним кодексом Української РСР².

Таким чином, законом було надано право користуватися землею на власний розсуд, проте не було передбачено право розпорядження нею, в тому числі не було надано право на продаж.

Того ж 18 грудня 1990 року був прийнятий Земельний кодекс України, яким запроваджувався інститут права землеволодіння, який існував у двох формах: довічне успадковане володіння громадян України та постійне володіння ряду сільськогосподарських юридичних осіб – колгоспів, радгоспів, інших державних кооперативних, громадських підприємств, установ, організацій, релігійних організацій. Зазначеним юридичним особам земля надавалася для ведення сільського та лісового господарства.

Інститут права володіння землею проіснував в Україні два роки і був скасований 13 березня 1992 року з набранням чинності новою редакцією Земельного кодексу України. У новій редакції Кодексу стаття 6, яка раніше регулювала право володіння землею (довічне успадковане володіння та постійне володіння), була змінена. В новій редакції дана стаття вже була спрямована на врегулювання права приватної власності, а стаття 5 – права колективної власності на землю. Відповідно до ч. 2 ст. 5 суб'єктами права колективної власності на землю визнавались колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств³.

¹ Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Київ : Інститут землеустрою УААН. 2001. 138 с. С. 9–10.

² Про земельну реформу: Постанова Верховної Ради України від 18.12.1990 р. № 563-12. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 10. Ст. 100.

³ Земельний Кодекс України : закон України від 18.12.1990 р. № 561–12. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

Отже, встановлене раніше виключне панування державної власності на землю було повалене.

Слід відзначити, що ліквідація колективних господарств у аграрному секторі економіки здійснювалася без належного прогнозування її економічних і соціальних наслідків. Цілком очевидно, що українські колгоспники були зацікавлені не у зруйнуванні колгоспів і парцеляції землі, розподілі та індивідуальному привласненні спільного майна, на що були спрямовані реформи, а насамперед у звільненні колективних господарств від «феодальної» залежності з боку соціалістичної держави, яка юридично та фактично володіла землею, диктувала зміст й обсяги виробництва, сама здійснювала розподіл виробленої продукції і встановлювала її вартість, забороняла колгоспам підприємницьку діяльність.

Ті селяни, які отримали земельні паї, площа яких в середньому становила 3-7 га, не мали спроможності вести ефективне сільськогосподарське виробництво, оскільки земельні ділянки такої площі не можуть бути основою для механізованого та машинізованого сучасного господарства. Крім того, у селян були відсутні засоби виробництва – спеціальна техніка, первісні капітали, агротехнічні, економічні та юридичні знання. А зважаючи на те, що більшість таких селян були людьми похилого віку, то в них була відсутня навіть фізична можливість для такого.

Все це призвело до того, що власники сертифікатів на земельну частку пай не були зацікавлені у виділенні в натурі (на місцевості) земельних ділянок, що призвело до затягування земельної реформи, а проведення її у формі паювання виявилось основним недоліком.

1. Поняття «паювання» та правова природа земельної частки (паю)

Загальним об'єктом правовідносин з приводу паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств виступають землі, які були передані у колективну власність, що визначалися головним чином ст. 5 Земельного кодексу України в редакції від 1992 року, а також ст. 10 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство».

Так, відповідно до ч. 6 ст. 5 Земельного кодексу України в редакції від 1992 року площа земель, що передаються у колективну власність, становить різницю між загальною площею земель, що знаходяться у віданні відповідної ради, і площею земель, які залишаються

у державній власності (землі запасу, лісовий фонд, водний фонд, резервний фонд тощо) і у власності громадян⁴.

На місцеві ради був покладений обов'язок до 20 січня 1992 року вирішити питання про вилучення із земель колгоспів, радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств та організацій не менше 7-10% сільськогосподарських угідь та передати їх до складу земель запасу з пропозицією забезпечення останніми громадян, які бажають організувати селянське (фермерське) господарство⁵.

Так, в ході реформування земельних відносин місцевими радами протягом 1991–1992 років було створено земельний запас на площі 4 млн. га сільськогосподарських угідь, що становило близько 10% їхньої загальної площі в Україні, у тому числі на виконання Постанови Верховної Ради України «Про порядок введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» – понад 2,2 млн. га⁶.

Передавались у колективну власність землі сільськогосподарського призначення і здійснювалось це безоплатно.

Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємства і організаціям» встановлювалося, що паюванню підлягають передані у колективну власність сільськогосподарські угіддя, із яких виключались площі деградованих, малопродуктивних, техногенно забруднених сільськогосподарських угідь, що підлягали консервації; заболочені землі; землі, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення, запаси яких затверджені у встановленому законодавством порядку⁷.

Таким чином, конкретним об'єктом правовідносин з приводу паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств є лише сільськогосподарські угіддя, за винятком деградованих, малопродуктивних, техногенно забруднених сільськогосподарських

⁴ Земельний Кодекс України : закон України від 18.12.1990 р. № 561–12. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.

⁵ Про порядок введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство»: Постанова Верховної Ради України від 20.12.1991 р. № 2010-12. *Відомості Верховної Ради України*, 1992. № 14. Ст. 187.

⁶ Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991-2011 рр.): монографія / Й.М. Дорош, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, О.С. Дорош / За заг. ред. Й.М. Дороша. Київ : ЗАТ «ВІПОЛЬ», 2011. 188с. С. 9.

⁷ Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8.08.1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

угідь, що підлягали консервації, заболочених земель, земель, на яких розміщені розвідані родовища корисних копалин загальнодержавного значення.

Тобто не підлягали розподілу несільськогосподарські угіддя та деякі площі сільськогосподарських угідь, які залишалися в колективній власності.

Законодавство України не містить визначення поняття «паювання земель». В ч. 3 п.1 Указу Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 лише зазначено, що паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості)⁸.

Словник української мови термін «паювати» визначає як «ділити що-небудь на частини»⁹.

Паювання сільськогосподарських угідь як поділ цих угідь на умовні частки (паї) відповідно до кількості членів колективного сільськогосподарського підприємства тлумачить П.Ф. Кулинич¹⁰.

Погоджуємося з визначенням П.Ф. Кулинича та вважаємо його найбільш влучним.

Що ж собою являє ця умовна земельна частка (пай)?

Вперше поняття «земельна частка (пай)» було згадане в Указі Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року № 666/94. Зокрема, в п. 2 Указу зазначається про те, що організаціям землеустрою необхідно «здійснювати у якомога коротші строки поділ земель, які передано у колективну власність на земельні частки (паї) без виділення їх в натурі (на місцевості)»¹¹.

⁸ Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8.08.1995 р. №720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

⁹ Словник української мови: в 11 тт. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І.К. Білодіда. Київ : Наукова думка, 1970–1980. Т. 6. 832 с.

¹⁰ Кулинич П.Ф. Правові проблеми земельної реформи в Україні. Правова держава. Київ, 1998. Вип. 9. С. 222–232.

¹¹ Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/666/94>.

Серед ознак земельної частки (паю) можна виділити такі:

1. Умовний характер. Місцезнаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними.

2. Кількісний і вартісний вимір. Вартість земельного паю визначається нормативним шляхом, виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність земель та кількості осіб, що мають право на земельну частку (пай). Розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначаються виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу, товариства¹².

3. Вимірюється в умовних кадастрових гектарах.

Цю величину визначають враховуючи вартість земельної частки (паю) та середню грошову оцінку одного гектара сільськогосподарських угідь для конкретного колективного сільськогосподарського підприємства.

Розмір земельної ділянки в натурі (на місцевості), виділеної в рахунок земельної частки (паю), як правило, буде відрізнятися від розміру земельної частки (паю), вказаного в умовних кадастрових гектарах. Він буде більшим у випадку виділення земельної ділянки із земель гіршої якості та меншим із земель кращої якості.

4. Право на земельну частку (пай) посвідчується сертифікатом на право на земельну частку (пай).

5. Право на земельну частку пай є підставою для виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) на праві власності¹³.

Виходячи з наведених вище ознак земельної частки (паю), її не варто ототожнювати із земельною ділянкою.

Законодавче визначення поняття «земельна ділянка» міститься в статті 79 Земельного кодексу України. За визначенням законодавця це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами¹⁴.

Ознаки земельної ділянки:

1) це частина земної поверхні, що розташована над надрами;

¹² Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 8.08.1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

¹³ Носік В. В., Коваленко Т.О. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.

¹⁴ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001р. № 2768-3. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

- 2) є основою ландшафту;
- 3) нерухома за місцем знаходження;
- 4) має фіксовану площу, межі і місце розташування та цільове призначення;
- 5) характеризується певним якісним станом;
- 6) характеризується притаманним їй правовим статусом;
- 7) повинна бути зафіксована у державному земельному кадастрі.

Отже, на відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах, місце знаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Громадянин, якому надана земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування.

Підстави виникнення права на земельну частку (пай) можна поділити на первинні та похідні.

У випадку первинного способу право на земельну частку (пай) в особи виникає вперше. Підстави та порядок його виникнення визначаються лише на рівні законодавства і не можуть визначатись угодою сторін. До первинних способів виникнення права на земельну частку (пай) відноситься паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств та прийняття особи в члени недержавного сільськогосподарського підприємства, землі якого розпайовані. Характерною ознакою вторинного способу виникнення права на земельну частку (пай) є правонаступництво, при якому право на земельну частку (пай) переходить від одного суб'єкта цього права до іншого. Цей спосіб виникнення права на земельну частку (пай) регулюється нормативно-правовими актами, а також, як правило, цивільно-правовими угодами. Вторинними (похідними) способами набуття права на земельну частку (пай) в теперішній час у зв'язку з існуванням мораторію є міна і спадкування¹⁵.

Так, можемо навести такі підстави виникнення права на земельну частку (пай):

- 1) паювання земель колективних сільськогосподарських підприємств;
- 2) прийняття в члени колективного сільськогосподарського підприємства, землі якого розпайовані;

¹⁵ Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств : дис. ... к. ю. н. : 12.00.06 ; Київський націон. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2002. 212 с. С. 95.

- 3) спадкування;
- 4) укладення цивільно-правових угод (до 10 лютого 2001 року).

Підставою припинення права на земельну частку (пай) також є юридичний склад. При цьому, залежно від характеру волевиявлення особи, яка має право на земельну частку (пай), можна виділити:

- 1) припинення права на земельну частку (пай) за волею суб'єкта такого права: виділення в натурі (на місцевості), міна;

- 2) припинення права на земельну частку (пай) за наявності часткової згоди суб'єкта цього права – спадкування права на неї за заповітом;

- 3) припинення права на земельну частку (пай) поза волею суб'єкта права – спадкування її за законом¹⁶.

За визначенням Т.О. Коваленко, право на земельну частку (пай) – це гарантоване нормами законодавства і посвідчене сертифікатом на право на земельну частку (пай) право громадянина України чи юридичної особи України вимагати виділення конкретної земельної ділянки в натурі (на місцевості), яке має зобов'язальний характер і характеризується особливим суб'єктним складом, змістом, підставами його набуття та припинення¹⁷.

Ми також розділяємо думку про те, що найповніше розкриває правову природу права на земельну частку (пай) розуміння його як права вимоги, що є зобов'язальним правом.

Нормами цивільного законодавства України зобов'язання визначається як правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь іншої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку¹⁸.

Виходячи із загального обсягу права вимоги, це право стосується можливості витребування майна в натурі при припиненні членства у юридичній особі.

У власників земельних часток (паїв) така можливість є, що підтверджується ст. 6 Указу Президента «Про порядок паювання

¹⁶ Носік В.В., Коваленко Т.О. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53. С. 52.

¹⁷ Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств : автореф. ... к. ю. н. : 12.00.06 ; Київський націон. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2002. 21 с. С. 10.

¹⁸ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», в якій зазначено, що у разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснюється відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку¹⁹.

Заперечуючи зобов'язальну природу права на земельну частку (пай), А.М. Мірошніченко зазначає, що припущення про зобов'язальну природу права на земельну частку (пай) справдиться лише тоді, коли це право з ліквідацією колективних сільськогосподарських підприємств припиниться, оскільки у зобов'язальних відносин припинення зобов'язаної сторони означає припинення зобов'язання²⁰.

Дослідивши поняття, ознаки та правову природу права на земельну частку (пай), вважаємо за необхідне охарактеризувати такі види земельних часток (паїв):

- 1) невиділена в натурі (на місцевості) земельна частка (пай);
- 2) неуспадкована земельна частка (пай);
- 3) невитребувана земельна частка (пай)²¹.

Жоден чинний законодавчий чи підзаконний нормативно-правовий акт України не розмежовує земельну частку (пай) на вказані вище види.

Більше того, законодавець у ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», вживаючи поняття «нерозподілена (невитребувана) земельна ділянка», фактично ототожнює невитребувані земельні частки (паї) з нерозподіленими та невитребуваними земельними ділянками.

Словник української мови трактує поняття «витребувати» як «одержати що-небудь на вимогу». В свою чергу, значення поняття «розподілити» визначається як «ділити щось між ким-, чим-небудь,

¹⁹ Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8.08.1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

²⁰ Мірошніченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). *Юридичні науки*. 2005. № 63-64. С. 37–40.

²¹ Заплітна І.А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв). *Прикарпатський юридичний вісник* ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Івано-Франківськ, 2017. № 5(20). С. 128–132.

даючи кожному окрему частку»²². Також земельну частку (пай) не варто ототожнювати із земельною ділянкою. На відміну від земельної ділянки, яка має чітко визначені межі й розмір у фізичних гектарах, земельна частка (пай) являє собою умовну частку сільськогосподарських земель, розмір якої визначений як середній по господарству в умовних кадастрових гектарах, місце знаходження та межі земельної частки (паю) є невизначеними. Громадянин, якому надана земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування²³. Невитребуваними земельними частками (паями) не є земельні частки (паї), власники яких отримали сертифікат про право на земельну частку (пай), оскільки з цього моменту вони набули права вимоги щодо виділення таких земельних часток в натурі (на місцевості), а також тих земельних часток (паїв), які отримали сертифікат, після чого померли, а їх спадкоємці відсутні, були усунені від права на спадкування, не прийняли спадщини чи відмовилися від її прийняття, оскільки сертифікати про право на такі земельні частки (паї) також були отримані.

Таким чином, невитребувана земельна частка (пай) – це частка в сільськогосподарських угіддях колективного сільськогосподарського підприємства, які підлягали паюванню, документ про право на яку не був отриманий її власником у зв'язку з відсутністю його вимоги; в свою чергу, неуспадкована земельна частка (пай) – це частка в сільськогосподарських угіддях колективного сільськогосподарського підприємства, які підлягали паюванню, документ про право на яку був отриманий її власником, після чого останній помер, а його спадкоємці відсутні, були усунені від права на спадкування, не прийняли спадщини чи відмовилися від її прийняття; а невиділена в натурі (на місцевості) земельна частка (пай) – частка в сільськогосподарських угіддях колективного сільськогосподарського підприємства, які підлягали паюванню, документ про право на яку був отриманий її власником, в тому числі успадкований його спадкоємцями, проте земельна ділянка не була виділена в натурі (на місцевості) у зв'язку з відсутністю волі на це власника чи його спадкоємців.

²² Словник української мови: в 11 тт. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І.К. Білодіда. Київ : Наукова думка, 1970–1980. Т. 6. 832 с.

²³ Заплітна І.А. Правова природа та характеристика земельної частки (паю). *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія «Право»* / Ред. кол. : С.М. Ніколасенко (голова) та ін. Київ, 2016 . Вип. 243. С. 117–124.

Зважаючи на викладене, варто виключити ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», оскільки законодавець помилково вважає невитребувані земельні ділянки тотожними з невитребуваними земельними частками (паями), і крім цього, передача в оренду земельних часток (паїв) в оренду, як досліджено нами вище, суперечить законодавству. Таким чином, дана стаття є беззмістовною.

Слід зазначити, що юридична доля невиділеної в натурі (на місцевості) та неуспадкованої земельних часток (паїв) законодавством врегульована, хоча й має певні недоліки.

Щодо першого виду, то розпорядником такої земельної частки (паю) є особа, яка отримала сертифікат про право на неї. Така особа, окрім виділення земельної частки в натурі (на місцевості), може передати її у спадщину. Що стосується передачі таких земельних часток в оренду, то вище нами було досліджено, що земельна частка (пай) не може виступати об'єктом оренди внаслідок її умовної природи.

Що стосується порядку виділення в натурі (на місцевості) таких земельних часток (паїв), то відповідно до статті 3 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» підставами для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) є рішення відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації. Особи, власники сертифікатів на право на земельну частку (пай), які виявили бажання одержати належну їм земельну частку (пай) в натурі (на місцевості), подають до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення їм земельної частки (паю) в натурі (на місцевості). Земельна частка (пай) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. За бажанням власника земельної частки (паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) дві земельні ділянки з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси або пасовища). У разі подання заяв про виділення земельних часток (паїв) у натурі (на місцевості) більшістю власників земельних часток (паїв) у межах одного сільськогосподарського підприємства відповідна сільська, селищна, міська рада чи районна державна адміністрація приймає рішення про

розробку проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)²⁴.

Хоча земельна частка (пай) не є визначеним в натурі нерухомим чи рухомим майном, а право на неї, посвідчене сертифікатом, є нічим іншим, як правом вимоги, право на земельну частку (пай) може входити до складу спадщини. Оскільки відповідно до ст.ст. 1218-1219 Цивільного кодексу України до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Не входять до складу спадщини права та обов'язки, що нерозривно пов'язані з особою спадкодавця, зокрема: особисті немайнові права; право на участь у товариствах та право членства в об'єднаннях громадян, якщо інше не встановлено законом або їх установчими документами; право на відшкодування шкоди, завданої каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я; права на аліменти, пенсію, допомогу або інші виплати, встановлені законом; права та обов'язки особи як кредитора або боржника, а саме такі, що нерозривно пов'язані з особою боржника чи кредитора²⁵.

У свою чергу, право вимоги виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки не пов'язане нерозривно з особою спадкодавця.

Отже, якщо особа отримала сертифікат на право на земельну частку (пай) і померла, не виділивши земельну ділянку в натурі (на місцевості), а її спадкоємці відсутні, були усунені від права на спадкування, не прийняли спадщини чи відмовилися від її прийняття, то така земельна частка (пай) за нашою класифікацією є неуспадковою і відповідно до ст. 1277 Цивільного кодексу України може бути визнана відумерлою спадщиною, тобто спадщиною, яка не переходить ні спадкоємцям за заповітом, ні спадкоємцям за законом внаслідок: а) відсутності спадкоємців за заповітом і за законом; б) усунення їх від права на спадкування; в) неприйняття ними спадщини; г) відмови від її прийняття²⁶.

²⁴ Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 р. № 899-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.

²⁵ Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. №40-44. Ст. 356.

²⁶ Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

2. Запровадження ринку земель як завершення земельної реформи

З 1 липня 2021 року набрав чинності Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», яким було відкрито ринок землі та дозволено громадянам вільно купувати та продавати землі сільськогосподарського призначення, які належать їм на праві приватної власності (внесено зміни до ст. 130, ст. 131 Земельного кодексу України)²⁷.

Відповідно до ст. 130 Земельного кодексу України набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: громадяни України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; 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.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі.

За будь-яких умов забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення:

1) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними, власниками яких є особи, які не є громадянами України, – на земельні ділянки сільськогосподарського

²⁷ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top>.

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);

2) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними, власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України «Про санкції» у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом²⁸.

На першому етапі, з 01 липня 2021 року, землі сільськогосподарського призначення можуть купувати лише фізичні особи – громадяни України. Максимальний розмір земельної ділянки, яку можуть придбати громадяни, становить 100 гектарів на особу.

Другим етапом передбачено можливість набувати право власності на земельні ділянки юридичними особами з 01 січня 2024 року, але з умовою, що вони створені і зареєстровані за законодавством України, їх учасниками є лише громадяни України та/або держава,

²⁸ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top>.

та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. Максимальний розмір земельної ділянки – 10 тис. га.

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється²⁹.

Таким чином, Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» закріплено такі способи забезпечення гарантій громадян України:

1) заборона продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих на тимчасово окупованих територіях України (крім передання їх у спадщину);

2) до 1 січня 2024-го набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть лише громадяни України, територіальні громади і держава;

3) 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 їхню нормативну грошову оцінку;

4) з 1 січня 2024 року набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть юридичні особи, учасниками й бенефіціарами яких є громадяни України;

5) встановлено обмеження на площу земельної ділянки, яку може придбати фізично особа – 100 га, юридична особа – 10 тис. га;

6) банки можуть набувати право власності на землю, але тільки у вигляді стягнення предмета застави за іпотечними договорами. Банки матимуть два роки на відчуження земельних ділянок, набутих ними через звернення стягнення.

Відкриття ринку землі позитивно вплинуло на міжнародні відносини. Україна виконала одну із вимог Європейського Союзу, відкривши ринок землі. Відповідно до ст. 17 ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» Суди застосовують при розгляді справ Конвенцію та

²⁹ Там само.

практику Суду як джерело права³⁰. Відповідно до ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном³¹, а мораторій на продаж землі протягом тривалого часу порушував це право громадян України.

3. Ідея паювання земель як недолік земельної реформи

Проаналізувавши передумови паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств, поняття «паювання» та правову природу земельної частки (паю), варто також зупинитись на тому, що обрана країною форма роздержавлення земель мала певні недоліки. Поспішаючи показати певні результати, тогочасне правління держави прийняло хибне рішення щодо умовного поділу землі та поклато всі подальші економічні обтяження з розробки землевпорядної документації та оформлення права власності на земельні ділянки на селянина, який не одразу розумів потребу у виділенні земельної ділянки в натурі (на місцевості).

У зв'язку із цим навіть сьогодні маємо випадки, коли земельні частки (паї) є невиділеними, а подекуди і не витребуваними, що значно шкодить веденню Державного земельного кадастру, а саме маємо відсутність інформації про земельні ділянки через те, що вони не виділені в натурі (на місцевості).

Земельним кодексом Молдови 1991 року було передбачено здійснення приватизації земель в два етапи. На першому етапі передбачалося визначення земельних часток для кожного ймовірного одержувача, а на другому етапі, який ініціювався тільки за запитами одержувачів, відбувався розподіл ділянок землі серед тих, хто хотів вийти з колективного або державного господарства. Проте, на відміну від України, в Молдові поділ земель на земельні частки відбувався у фізичних, а не умовних гектарах, що дало свої позитивні результати, оскільки ринок землі в Молдові був запроваджений швидше. 25 липня 1997 року був прийнятий новий закон «Про

³⁰ Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України від 23 лютого 2006 № 3477-IV. Дата оновлення: 02.12.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#top>.

³¹ Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 № 994_535. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#top.

нормативну ціну і порядок купівлі-продажу землі», відповідно до якого допускається купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення. Право купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності, мають держава, фізичні особи, які є громадянами Республіки Молдова, а також юридичні особи, у статутному капіталі яких не містяться іноземні інвестиції.

Румунія обрала модель реституції. Основою для формування земельного ринку став Закон «Про земельні ресурси», прийнятий у 1991 році, який дав початок радикальному переділу земель. В сферу його дії потрапило 4,3 тис. сільськогосподарських виробничих кооперативів, яким до моменту реформування належало близько 47% сільськогосподарських угідь.

А у 1998 році набув сили Закон «Про правовий обіг земель», що санкціонував ринкові операції з сільськогосподарською землею для громадян Румунії. Проте загальна площа земельного володіння на одну особу не може перевищувати 100 га.

Однак, незважаючи на певні помилки минулого, зрештою земельна реформа дійшла свого логічного завершення. В Україні запрацював ринок сільськогосподарських земель, хоча і з певними запобіжниками. Відкриття ринку земель відбувається поступово та безперечно стане одним із головних чинників відновлення та розвитку держави.

ВИСНОВКИ

До початку 90-х років ХХ століття основу земельного права становив інститут права виключної державної власності на землю. Він передбачав належність всіх земель в межах території України одному суб'єктові – державі.

Подолання монопольної власності держави на землю не вирішило цієї проблеми – спроба перетворити українських селян на господарів на землі зазнала невдачі.

Передумовами запровадження процесу паювання земель стало проголошення Україною незалежності, політична зміна влади та проведення земельної реформи, що потягнуло за собою зміни в структурі земельної власності та землекористування.

Перед незалежною Україною постало надзвичайно важливе завдання щодо створення нової юридичної бази земельних відносин,

яка б істотно відрізнялася від існуючої соціалістичної схеми, побудованої за принципами монопольного права державної власності на землю.

Зміна державної політики у сфері аграрного виробництва, усвідомлення необхідності різноманітності форм користування і розпорядження землею – все це викликало зміну законодавчої бази регулювання земельних відносин на загальносоюзному рівні. Початок кардинальних змін пов'язується з особливою історичною подією – прийняттям Декларації про державний суверенітет України, що відбулося 16 липня 1990 року.

Оскільки земельне законодавство УРСР повною мірою відображало монополію держави на землю і не узгоджувалося з новим курсом, то потребувало значного оновлення та перегляду великої кількості правових актів.

Саме це дало можливість розпочати зміни у земельних відносинах. Метою цих змін була ліквідація виключної державної власності на землю.

Реалізувати цю мету вбачалось за можливе шляхом здійснення паювання земель в процесі проведення земельної реформи, яка являла собою комплекс правових, соціально-економічних, технічних та організаційних заходів, направлених на перебудову земельних відносин через роздержавлення земель, утвердження різних форм власності на неї та розвиток нових організаційних форм господарювання на селі, що функціонують на приватній власності.

Однак обрання такої форми роздержавлення в подальшому призвело до проблем наповнюваності Державного земельного кадастру через те, селяни були не зацікавлені у виділенні земельних часток (паїв) в натуру. Проте, незважаючи на певні недосконалості, земельна реформа дійшла свого завершення з відкриттям ринку земель, від успішного функціонування якого залежить продовольча безпека держави та раціональне й екологічнобезпечне використання її найціннішого багатства – земельних ресурсів, підвищення ефективності аграрного виробництва і подальший розвиток ринкових перетворень в аграрному секторі.

АНОТАЦІЯ

Робота присвячена дослідженню паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств як етапу земельної реформи в

Україні, а також виокремленню певних недоліків цієї процедури, таких як проведення реформування земельних відносин без виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок. Досліджено правову природу права на земельну частку (пай) та наведено загальну характеристику земельного паю. Охарактеризовано такі види земельної частки (паю), як невиділена, невитребувана та неуспадкована. Проаналізовано наукові підходи вчених-правознавців з приводу трактування правової природи права на земельну частку (пай). Встановлено відмінності між поняттями «земельна частка (пай)» та «земельна ділянка». Також в даній роботі розкрито законодавче забезпечення запровадження та функціонування ринку сільськогосподарських земель. Проаналізовано Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», в якому розкривається поетапність запровадження ринку земель через встановлення обмежень суб'єктного складу ринкових відносин, а також обмежень площі земель, яка може бути придбано. Зроблено висновок, що, незважаючи на допущені недоліки, запровадження ринку земель було правильним кроком, який позитивно вплине на розвиток економіки держави.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Заплітна І.А. Щодо проблеми визначення правової природи невитребуваних земельних часток (паїв). *Прикарпатський юридичний вісник* ; Нац. ун-т «Одеська юридична академія». Івано-Франківськ, 2017. № 5(20). С. 128–132.
2. Заплітна І.А. Правова природа та характеристика земельної частки (паю). *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України : Серія «Право»* / Ред. кол : С.М. Ніколаєнко (голова) та ін. Київ, 2016 . Вип. 243. С. 117–124. С. 121
3. Земельний Кодекс України : Закон України від 18.12.1990 р. № 561–12. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
4. Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991–2011 рр.) : монографія / Й.М. Дорош, С.О. Осипчук, М.П. Стецюк, О.С. Дорош / За заг. ред. Й.М. Дороша. Київ : ЗАТ «ВПОЛ», 2011. 188 с. С. 9.

5. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001р. № 2768-3. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

6. Кулинич П.Ф. Правові проблеми земельної реформи в Україні. *Правова держава*. Київ, 1998. Вип. 9. С. 222–232.

7. Коваленко Т.О. Правові аспекти реструктуризації недержавних сільськогосподарських підприємств : автореф. ... к. ю. наук : 12.00.06 ; Київський націон. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2002. 21 с. С. 10.

8. Мірошниченко А.М. Правова природа та проблеми реалізації права на земельну частку (пай). *Юридичні науки*. 2005. № 63-64. С. 37–40.

9. Новаковський Л.Я. Земельна реформа і землеустрій в Україні / Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Київ : Інститут землеустрою УААН. 2001. 138 с. С. 9–10.

10. Носік В. В., Коваленко Т.О. Щодо правової природи земельної частки (паю). *Право України*. 2000. № 3. С. 48–53.

11. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради України від 18.12.1990 р. № 563-12. *України Відомості Верховної Ради*. 1991. № 10. Ст. 100.

12. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top>.

13. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини : Закон України від 23 лютого 2006 № 3477-IV. Дата оновлення: 02.12.2012. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#top>.

14. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20 березня 1952 № 994_535. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#top.

15. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва : Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/ru/666/94>.

16. Про порядок введення в дію Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» : Постанова Верховної Ради України від 20.12.1991 р. № 2010-12. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 14. Ст. 187.

17. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України від 05.06.2003 р. № 899-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.

18. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям : Указ Президента України від 8.08.1995 р. № 720/95. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95>.

19. Словник української мови: в 11 тт. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І.К. Білодіда. Київ : Наукова думка, 1970–1980. Т. 6. 832 с.

20. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-4. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

Information about the authors:

Geletska Iryna Oleksandrivna,

Candidate of Legal Sciences, Deputy Director for Educational, Scientific Work and International Cooperation, Halytsky applied college named after Vyacheslav Chornovil, 15, B. Khmelnytskogo Str., Ternopil, 46001, Ukraine

Babiuk Mariia Petrivna,

Candidate of Legal Sciences, Director, Halytsky applied college named after Vyacheslav Chornovil, 15, B. Khmelnytskogo Str., Ternopil, 46001, Ukraine

Zaplitna Iryna Anatoliivna,

Candidate of Legal Sciences, Teacher of Law, Halytsky applied college named after Vyacheslav Chornovil, 15, B. Khmelnytskogo Str., Ternopil, 46001, Ukraine