**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**

**ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ІМ. В.М. КОРЕЦЬКОГО**

**НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ НАУК УКРАЇНИ**

**ІНСТИТУТ ДЕРЖАВИ І ПРАВА ІМ. В.М. КОРЕЦЬКОГО**

Кваліфікаційна наукова

праця на правах рукопису

**ЗУБРИЦЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ВОЛОДИМИРОВИЧ**

УДК 349.412

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ ТА**

**КРАЇНАХ ЄС: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ**

12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право;

природоресурсне право

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **О.В. Зубрицький**

Науковий керівник **Кулинич Павло Федотович**, член-кореспондент

НАПрН України, доктор юридичних наук, професор,

Заслужений діяч науки і техніки України

Київ – 2019

**АНОТАЦІЯ**

*Зубрицький О.В.* Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук (доктора філософії) за спеціальністю 12.00.06 "Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право". – Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького Національної академії наук України, Київ, 2019.

Дисертація є самостійною завершеною науковою працею, присвяченою порівняльно-правовій характеристиці регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС.

У роботі розкритий зміст поняття та видів обігу земель сільськогосподарського призначення, обмежень прав на землю, надано характеристику моделям ринку сільськогосподарських земель. На основі сформульованих у дисертації теоретичних висновків визначено перспективи вдосконалення законодавства України про обіг земель сільськогосподарського призначення.

У дисертації сформульовані ряд теоретичних положень, які становлять певний внесок дисертанта в розвиток сучасної доктрини земельного права України, зокрема, у розвиток правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. Дисертантом визначено співвідношення між поняттями обіг земель, оборот земель та ринок земель, обґрунтовано, що поняття оборот земель і обіг земель є тотожними, а для уніфікації термінології доцільно використовувати останнє. При цьому, доведено, що обіг земель є ширшим за змістом поняттям, ніж ринок земель.

Враховуючи наведене, під обігом земель як правовою категорією пропонується розуміти систему врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного суб’єкта-учасника ринку до іншого на підставі цивільних правочинів, а під ринком земель - систему врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного суб’єкта-учасника ринку до іншого на підставі цивільних правочинів, що укладаються на основі співвідношення попиту та пропозиції на земельні ділянки.

Запропоновано власну класифікацію видів обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю, яка включає: (і) адміністративний обіг земель, (іі) обіг земель на підставі судових рішень та (ііі) цивільний обіг земель, який в свою чергу поділяється на ринковий та позаринковий обіг земель. Враховуючи зазначені підстави обігу земель, удосконалено визначення поняття обігу земель, запропоноване П.Ф. Кулиничем і В.В. Носіком, шляхом уточнення підстав переходу прав як суспільних відносин з приводу переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої особи на підставі договорів, інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судового рішення у визначеному ними порядку.

Велика увага приділяється теоретичним підходам до визначення поняття і видів обмежень прав на землю, в тому числі мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення. На підставі класифікації обмежень прав на землю, запропонованої Мироненком І.В., визначено, що обмеження права власників стосовно розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення є спеціальним нормативним обмеженням щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель.

Досліджена генеза законодавства України про обіг сільськогосподарських земель та земельних часток (паїв), на основі чого запропоновано періодизацію їх обігу: І період – декларативний обіг земель (1992 – 1994 роки), під час якого розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність; ІІ період – обіг земельних часток (паїв) (1995 – 2000 роки), який характеризується переважаючим обігом земельних часток (паїв), виділених в результаті паювання земель колективної власності; ІІІ період – заборона обігу земель (2001 рік – наш час), під час якого у різних редакція забороняється відчуження більшості земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв).

Проаналізовано ряд законопроектів щодо відкриття в Україні обігу земель сільськогосподарського призначення, обґрунтовано, що проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" пропонує найбільш вдалі правові засоби запровадження ринку сільськогосподарських земель, які доцільно втілити у новому законі про обіг земель сільськогосподарського призначення, наприклад, обмеження площ сільськогосподарських земель, які можуть належати одній особі, строк після якого може бути змінено цільове призначення земельної ділянки тощо.

Досліджено висновки ЄСПЛ у рішенні у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" від 22 травня 2018 р., яким мораторій на відчуження сільськогосподарських земель визнаний таким, що порушує права громадян-власників земельних ділянок. Обґрунтовано висновок, що на основі цього рішення ЄСПЛ національні суди можуть ухвалювати рішення щодо правомірності відчуження такими громадянами сільськогосподарських земель до вступу в дію закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Значна частина роботи присвячена дослідженню загальної характеристики законодавства країн ЄС про обіг сільськогосподарських земель. Автором виділено основні правові засоби регулювання обігу земель серед яких: визначення суб'єктного складу учасників ринку, встановлення вимог до фізичних та юридичних осіб – покупців сільськогосподарських земель; визначення мінімальних розмірів земельних ділянок та максимальних розмірів площ земель, які можуть належати одній особі; надання певному колу осіб переважних прав на придбання сільськогосподарських земель; встановлення спеціального режиму оподаткування угод з відчуження сільськогосподарських земель та земельного податку; створення спеціального регулятора обігу земель, який наділений правом розпорядження державними землями та правом вливати на укладення угод відчуження приватних земель, зокрема, шляхом надання відповідних дозволів.

На основі класифікації моделей ринку сільськогосподарських земель за критерієм втручання держави у регулювання відносин обігу прав на землю, запропонованої П.Ф. Кулиничем, уточнено назви моделей та проаналізовано їх ознаки, переваги та недоліки. Визначено, що головними ознаками моделі вільного ринку є відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку та максимального чи мінімального розміру земельних ділянок. Моделі помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель притаманні жорсткі вимоги до суб'єктного складу покупців – досвід у сільському господарстві, аграрна освіта чи кількарічна осілість у місцевості розташування земельної ділянки. Відмінною рисою моделі сильно обмеженого ринку є наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель та володіє переважним правом на придбання землі.

Виділено спільні риси моделей обігу сільськогосподарських земель, серед яких: (і) відсутність тотальної заборони продажу сільськогосподарських земель іноземцям; (іі) не встановлений мінімальний розмір сільськогосподарської ділянки; (ііі) розвинений інститут переважного права на придбання землі.

За результатами аналізу правового регулювання переважних прав на землю автором обґрунтоване положення про доцільність введення реєстрації переважного права орендарів на набуття орендованих сільськогосподарських земель у власність на веб-сайті уповноваженого органу державної влади та органу місцевого самоврядування за місцем розташування ділянки для посилення гарантій реалізації орендарями переважного права на придбання орендованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Крім того, отримало розвиток наукове положення, що замість створення спеціального державного органу чи підприємства, який буде регулятором земельно ринку, відповідні функції в частині надання державних та комунальних земель у власність, реалізації переважних та інших прав слід передати об’єднаним територіальним громадам у межах відповідних територій, що відповідатиме принципу децентралізації земельної аграрної політики України.

Досліджено досвід зарубіжних країн щодо застосування інших правових засобів, пов'язані з регулюванням ринку сільськогосподарських земель. Серед них виділено консолідацію сільськогосподарських земель, встановлення регресивної шкали оподаткування доходів від продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення в залежності від тривалості часу між набуттям і відчуженням земельної ділянки, запровадження примусового відчуження (викупу) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не використовуються.

Обгрнутовано висновок, що правові засоби регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення можуть бути впровадженні у земельне законодавство України шляхом прийняття Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" та Закону України "Про консолідацію земель сільськогосподарського призначення", яким доцільно внести відповідні зміни і доповнення до земельного законодавства України.

За результатами дослідження європейського досвіду правового регулювання обігу земель та законотворчих напрацювань парламенту України запропоновано у законі про обіг земель сільськогосподарського призначення передбачити виокремлені у дисертаційному дослідженні засоби правового регулювання та пов'язані з ними правові обмеження.

**Ключові слова:** обіг земель сільськогосподарського призначення, ринок сільськогосподарських земель, обмеження прав на землю, правовий режим обігу земель, моделі правового регулювання обігу земель, мораторій на продаж сільськогосподарських земель.

**SUMMARY**

*Zubrytskyi O.V.* Legal regulation of agricultural land turnover in Ukraine and EU countries: a comparative legal aspect. − The original manuscript.

The thesis for the degree of Candidate of Juridical Sciences (Doctor of Philosophy), according to speciality 12.00.06 – Land Law; Agrarian Law; Environmental Law; Natural Resources Law. – Institute of State and Law of V.M. Koretsky National Academy of Sciences of Ukraine, Institute of State and Law of V.M. Koretsky National Academy of Sciences of Ukraine, Kyiv, 2019.

The thesis is an independent completed scientific research, devoted to the comparative legal characteristics of regulation of agricultural land use in Ukraine and EU countries.

The content of the concept and types of agricultural land turnover and restrictions on land rights are disclosed in the research; on the basis of the theoretical provisions of the dissertation the legal models of the agricultural land market are characterized as well as the prospects for improving the legislation on agricultural land are formulated.

A few theoretical provisions contribute to the development of the modern doctrine of land law of Ukraine, in particular, to the development of legal regulation of agricultural land turnover. The thesis defines the relation between the concepts of land circulation, land turnover and land market, it is substantiated that the concepts of land circulation and land turnover are identical, and it is advisable to use the latter one for the unification of terminology. Also, it has been proved that land turnover is a broader concept than the land market.

Given the above, it is proposed under the land market as a legal category to understand regulated by the norms the system of public relations on the transfer of property rights to land from one market participant to another under the influence of economic factor - the demand-supply ratio - and on the basis of civil contracts.

A classification of types of land turnover based on the criteria of grounds of acquisition rights to land is proposed. It includes: (i) administrative land turnover, (ii) land turnover based on court decisions, and (iii) civil land turnover, which in turn is divided into market and non-market land turnover. Taking into account the mentioned grounds of land turnover, the definition of the concept of land turnover proposed by P.F. Kulynych and V.V. Nosik was improved by specifying the grounds for the transfer of rights as social relations regarding the transfer of rights to land from one person to another person on the basis of contracts, other transactions, acts of public authorities, local self-government bodies, court decision in the order determined by them.

Much attention is paid to theoretical approaches of defining the concept and types of land rights restrictions, including a moratorium on agricultural land use. Based on the classification of land rights restrictions proposed by I.V. Myronenko, it is determined that the restriction of the owners' right to dispose of agricultural land is a special normative restriction on the exercise of private property rights for certain categories and types of land.

The genesis of the legislation of Ukraine on the turnover of agricultural land plots and land shares was investigated. On the basis of the investigation the periodization of the land turnover was proposed: phase I - declarative turnover of land (1992 - 1994), during which the process of transfer of agricultural land into collective ownership began; phase II - turnover of land shares (1995 - 2000), which is characterized by the predominant land shares turnover allocated as a result of the shareholding of collective property; phase III is the prohibition of land turnover (2001 till now), during the alienation of most agricultural land plots and land shares is prohibited.

A number of draft laws on the opening of agricultural land market in Ukraine have been analyzed, it is substantiated that the draft law under registration No. 5535 of 13.12.2016 proposed the most successful legal means of introducing the agricultural land market. Some legal means are appropriate to be embodied in the new law on agricultural land turnover, for example, limiting the area of agricultural land plots that may belong to one person, the period after which the purpose of the land may be changed, etc.

The conclusions of the ECHR in the judgment in the casr "Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine" of May 22, 2018, which found the moratorium on alienation of agricultural land violating the rights of citizens who own land, were examined. It is justified that on the basis of this ECHR decision national courts may confirm lawfulness of alienation of agricultural land by such citizens before the enactment of the law on the circulation of agricultural land.

Much of the work is devoted to the research on general characteristics of EU agricultural land turnoverlegislation. The author identifies the main legal means of regulation of land turnover, among which are: determination of the subjective composition of market participants, establishment of requirements for individuals and legal entities - buyers of agricultural land; determining the minimum size of land and maximum size of land that may belong to one person; granting certain persons preferential rights to purchase agricultural land; the establishment of a special regime for the taxation of agreements on the alienation of agricultural land and land tax; creation of a special regulator body, which is endowed with the right to dispose of state lands and the right to intervene into the conclusion of transactions of alienation of private lands, in particular by granting appropriate permits.

On the basis of the classification of legal models of the agricultural land market according to the criteria of state interference in the regulation of land rights turnover proposed by P.F. Kulynych, the author specifies the names of the models and analyzes their features, advantages and disadvantages. It is determined that the main features of the legal model of the free market is the absence of restrictions on the subject composition of market participants and the maximum or minimum size of land plots. Models of the moderately restricted agricultural land market have stringent requirements for the subjective composition of buyers - experience in agriculture, agrarian education, or several years of residency in the area of the land location. A distinctive feature of the model of a very restricted market is the presence of a special regulatory body which has the right to intervene in the transactions of alienation of agricultural land and has a pre-emptive right to acquire land. The common features of the legal models of agricultural land turnover are highlighted, among which: (i) absence of a total ban on the sale of agricultural land to foreigners; (ii) no minimum size of agricultural land plots is established; (iii) developed an institution of pre-emptive right to acquire land.

According to the results of the analysis of the legal regulation of pre-emptive rights to land, the author substantiated the provision on the feasibility of introducing a mechanism of registration of pre-emptive right of tenants to purchase agricultural land by registering on the web site of an authorized state authority or local self-government to avoid disputes over the sale of land.

The scientific provision that instead of creating a special state body or enterprise that will be the regulator of the land market, the relevant functions in terms of the granting of state and communal lands for ownership, the exercise of pre-emptive and other rights should be delegated to the united territorial communities within the respective territories, has also been developed. That will be consistent with the principle of decentralization of land agrarian policy of Ukraine.

The experience of foreign countries on the application of other legal remedies related to the regulation of the agricultural land market is investigated. The following remedies are selected, namely, the consolidation of agricultural land, the establishment of a regressive scale of taxation of income from the sale of agricultural land plots, depending on the length of time between acquisition and alienation of land; the introduction of redemption of agricultural land that is not used.

It is concluded that the legal remedies of regulating the market circulation of agricultural land can be implemented in the land legislation of Ukraine by the adoption of the Law of Ukraine "On the turnover of agricultural land" and the Law of Ukraine "On the consolidation of agricultural land", whith appropriate changes to the legislation of Ukraine.

As a result of the research on the European experience in the legal regulation of land turnover and legislative developments of the Parliament of Ukraine, it is proposed to provide some legal remedies emphasized in the dissertation in the law of Ukraine on the turnover of agricultural land.

**Key words**: agricultural land turnover, agricultural land market, restriction of land rights, legal regime of land turnover, models of legal regulation of land turnover, moratorium on agricultural land alienation.

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:**

*в яких опубліковано основні результати дисертації:*

1. Зубрицький О.В. Співвідношення поняття "обіг земель сільськогосподарського призначення" з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2016. № 23. С. 146–149.
2. Зубрицький О.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель: досвід Нідерландів та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2017. № 43. С. 200–204.
3. Зубрицький О.В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Серія Право. 2017. № 264. С. 111–120.
4. Зубрицький О.В. Правове регулювання обігу сільськогосподарських земель: досвід Німеччини та Франції. *Правова держава*. 2018. № 29. С. 425-433.
5. Зубрицький О.В. Європейський досвід правового регулювання переважних прав на сільськогосподарські землі. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 1. С. 166–169.

*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

1. Зубрицький О.В. Щодо чергової спроби запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення. *Стратегія сталого розвитку "Україна – 2020" (економіка, фінанси і право)* [Електронне видання]: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 17 травня 2016 р.); за ред. А.А. Мазаракі. К.: Київ. нац. торг.-екон. у-т, 2016. С. 482-484.
2. Зубрицький О.В. Мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення як обмеження конституційних прав людини. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку*: матеріали "круглого столу" (м. Київ, 27 травня 2016 року); за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 133-136.
3. Зубрицький О.В. Правові вимоги до покупців сільськогосподарських земель у Литві. *Актуальні питання державотворення в Україні*: матеріали матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 травня 2017 р.); ред. кол. І.С. Гриценко (голова), І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін.; в 2-х т. К.: ВПЦ “Київський університет”, 2017. Т. 2. С. 109-112.
4. Зубрицький О.В. Участь органів місцевої влади у регулюванні обігу сільськогосподарських земель в Австрії. *Децентралізація влади як чинник розвитку аграрного, екологічного, земельного та інших природоресурсних галузей права*: матеріали Всеукр. круглого столу (м. Київ, 22 вересня 2017 р.). К.: Видавництво "Прінт Сервіс", 2017. С. 150-152.
5. Зубрицький О.В. Досвід правового регулювання переважного права на сільськогосподарські землі у Чеській Республіці. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 18-19 травня 2018 р.); за заг. ред. В.М. Єрмоленка. К., 2018. С. 269-272.
6. Зубрицький О.В. Рішення ЄСПЛ у справі “Зеленчук і Цицюра проти України”: висновки та нові можливості. *Майбутнє науки в обріях права*: матеріали IX міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених (м. Київ, 5 грудня 2018 р.); ред. кол. Н.М. Пархоменко (голова), О.О. Малишев (заст. гол.) та ін.; К., 2018. С. 161-164.

**ЗМІСТ**

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**…………………………………………3

**ВСТУП**…………………………………………………………………….............4

**РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**…………………………………………………………………………13

1.1 Поняття та види обігу земель сільськогосподарського призначення у правовій доктрині України …………………………………………………..13

1.2 Обмеження прав на землю в системі правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні……………………33

Висновки до розділу 1………………………………………………………...49

**РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В КРАЇНАХ ЄС**……………..52

2.1 Загальна характеристика законодавства країн ЄС про обіг сільськогосподарських земель ……………………………………….……...52

2.2 Правові моделі обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС…...97

Висновки до розділу 2……………………………………………………….129

**РОЗДІЛ 3.** **СТАН ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**………………………………………………..135

3.1 Стан розвитку законодавства України про обіг земель сільськогосподарського призначення ……………………………………...135

3.2 Напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні у світлі вітчизняної практики та досвіду країн ЄС……………………………………………….165

Висновки до розділу 3……………………………………………………….194

**ВИСНОВКИ**……………………………………………………………………199

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**…………………………………...206

**ДОДАТКИ**………………………………………………………………….......230

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

**Держгеокадастр** – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру;

**ЄСПЛ** – Європейський суд з прав людини

**ЗК України**– Земельний кодекс України;

**Конвенція –** Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод

**ст.** – стаття (статті);

**ЦК України** – Цивільний кодекс України

**ч.** – частина.

**ВСТУП**

**Обґрунтованість вибору теми дослідження.** Сільське господарство є однією з найбільш перспективних галузей економіки та базовою складовою аграрного сектора України. Вирощування сільськогосподарської продукції, виробництво, переробка чи експорт товарів харчової промисловості є прогресивним та перспективним напрямом підприємницької діяльності та залучення іноземних інвестицій. Ефективне ведення сільського господарства сприяє як досягненню прибутку, надходження коштів до бюджетів за рахунок сплати податків і зборів, так і раціональному використанню сільськогосподарських земель, збереженню їх родючості та відновлення. Розвиток сільського господарства опосередковано впливає на прогрес інших галузей народного господарства, економічний та соціальний розвиток села.

Потенціал України як одного з найбільших виробників аграрної продукції у Європі є надзвичайно великим, але, на жаль, він не реалізується повністю. Як показує досвід європейських держав, ефективна сільськогосподарська діяльність може відбуватись за умови функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення, який дозволяє товаровиробникам набувати сільськогосподарські землі у власність на конкурентних засадах та використовувати їх раціональніше з дбайливим ставленням як до своєї власності.

Починаючи з 2002 року в Україні діє мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення, який забороняє ринкові транзакції щодо переважної більшості сільськогосподарських угідь країни. Дана заборона не тільки має негативні економічні та соціальні наслідки, а й обмежує конституційне право власності громадян і юридичних осіб на землю. У теорії земельного права дані питання залишаються недостатньо дослідженими. В науковій літературі та законопроектах, присвячених формуванню ринку земель, пропонується як чергова пролонгація мораторію на обіг сільськогосподарських земель, так і миттєве чи поступове його скасування з встановленням ряду правових обмежень. Однак, у юридичній науці та суспільстві в цілому відсутнє єдине бачення доцільної правової моделі запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення.

У зв'язку з європейським вектором розвитку України та поступовою економічною інтеграцією з країнами ЄС, які мають досвід функціонування ринку сільськогосподарських земель, є актуальним пошук доцільної правової моделі регулювання обігу сільськогосподарських земель в нашій країні з використанням відповідного досвіду країн Європейського Союзу.

Науково-теоретичною базою проведеного дисертаційного дослідження стали праці вітчизняних фахівців у галузі земельного, екологічного та аграрного права Г.І. Балюк, М.М. Бахуринської, Д.В. Бусуйок, О.В. Бурцева, О.А.Вівчаренка, М.В. Воскобійник, П.О. Гвоздика, О.В. Головкіна, Н.І. Данилко, В.М. Єрмоленка, О.І. Заєць, Л.П. Заставської, Є.О. Іванової, І.В. Ігнатенко, І.І. Каракаша, Т.Г. Ковальчук, Т.О. Коваленко, О.М. Ковтун, Д.М. Коломійцевої, В.В. Костицького, І.О. Костяшкіна, М.В. Краснової, П.Ф. Кулинича, Л.В. Лейби, Н.Р.Малишевої, Р.І. Марусенка, І.В. Мироненка, А.М. Мірошниченка, В.Л. Мунтяна, О.І.Настіної, В.В. Носіка, О.О. Погрібного, В.М. Правдюка, А.І. Ріпенка, В.І. Семчика, Т.Б. Саркісової, В.Д. Сидор, А.К. Соколової, Є.П. Суєтнова, Н.І. Титової, Т.О. Третяка, В.Ю. Уркевича, В.І.Федоровича, Т.Є.Харитонової, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги та інших вчених.

В процесі дослідження були використані наукові праці вчених-економістів Л.П. Пендзей, О.В. Ходаковської, Г.В. Черевко, Й.М. Дороша, Т.О. Євсюкова, А.Г. Мартина, А.М. Третяка, а також роботи зарубіжних вчених-правознавців Г.Є. Бистрова, Г.А. Волкова, С.І. Герасина, О.К. Голиченкова, В.А. Горемикіна, Л.Ю. Грудіциної, I.О. Іконицької, М.Н. Козлової, О.М. Козир, С.В. Козловського, Е.Н. Крилатих, П.Ф. Румянцева, Н.А. Сиродоєва, Т.Б. Станкевич, Ю.В. Чиж, Дж. Банскі, К. Ван дер Мерве, Ф. Ван Хольст, Л. Вранкен, Л. Галлетто, Р. Джиовареллі, Дж. Лазікова, Дж. Масніак, Дж.Ф.М. Свіннен, Т. Хенстед, Чау Тхі Хань Ван та інших.

Водночас у юридичній літературі України відсутні комплексні порівняльно-правові дослідження регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, присвячені аналізу правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у країнах ЄС у контексті пошуку правових підходів, які доцільно застосувати в Україні при вирішенні питання щодо скасування дії мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення та запровадження їх обігу на підставі ринкових транзакцій. Відповідно актуальною проблемою науки земельного права України є визначення ефективних правових засобів регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення у країнах ЄС, які доцільно застосувати у законодавстві нашої держави з тим, щоб вітчизняна правова модель обігу земель сільськогосподарського призначення відповідала національним інтересам України та враховувала європейський вектор розвитку нашої держави взагалі та необхідність адаптації земельного законодавства нашої держави до відповідного законодавства країн ЄС.

**Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Дисертація виконана у відділі правових проблем аграрного, земельного, екологічного та космічного права Інституту держави і права ім. В.М.Корецького НАН України відповідно до теми «Правові проблеми розвитку земельних відносин в Україні в умовах децентралізації влади» (номер державної реєстрації РК 0116U008636).

**Мета і завдання дослідження.** Метою дисертаційного дослідження є розробка науково-теоретичних засад правового регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні з урахуванням досвіду країнах ЄС, що спрямовані на вирішення комплексу теоретичних і практичних проблем земельно-правової доктрини, формулювання пропозицій щодо вдосконалення земельного законодавства України в частині правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення після скасування земельного мораторію.

Мета дослідження конкретизується в його завданнях:

- визначити співвідношення понять обіг земель, оборот земель та ринок земель та доцільність їх використання у законодавстві України;

- сформулювати поняття та визначити види обігу земель сільськогосподарського призначення;

- з'ясувати зміст, юридичну природу та види обмежень прав на землю в системі правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення;

- надати загальну характеристику законодавства країн ЄС щодо обігу сільськогосподарських земель;

- визначити особливості моделей правового регулювання обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС, охарактеризувати їхні спільні риси та відмінності;

- здійснити періодизацію становлення законодавства України про обіг земель сільськогосподарського призначення;

- узагальнити тенденції формування законодавства України, спрямованого на скасування земельного мораторію та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення;

- визначити правову модель обігу сільськогосподарських земель, яка є найбільш прийнятною для запровадження в Україні;

- сформувати напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні у світлі вітчизняної практики та досвіду країн ЄС.

*Об'єктом дослідження* є суспільні відносини у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення, які складаються в Україні та державах Європейського Союзу.

*Предметом дослідження* є правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС у світлі порівняльно-правовий аспекту.

**Методи дослідження.** Методологічну основу дослідження складає сукупність загальнонаукових та спеціально-наукових методів, а саме: діалектичний, системний, аналізу і синтезу, порівняльно-правовий, формально-юридичний. За допомогою формально-логічного методу вдалося встановити співвідношення між поняттями обіг земель та ринок земель (підрозділ 1.1). Системний метод застосовувався при визначенні та групуванні правових засобів регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення за результатами аналізу законодавства країн ЄС (підрозділи 2.1, 3.2) та аналізу проектів законів щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні (підрозділ 3.1). Історичний метод використовувався при дослідженні становлення обігу сільськогосподарських земель і земельних часток (паїв) в Україні та його правового регулювання (підрозділ 3.1). Порівняльно-правовий метод був використаний при порівнянні правового регулювання моделей обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС та Україні (підрозділ 2.2). За допомогою методу аналізу і синтезу було запропоновано правову модель обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні в сучасних умовах (підрозділ 2.2).

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що в дисертації вперше проведено комплексне порівняльне дослідження правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС, на підставі якого обґрунтовано нові наукові положення, рекомендації, висновки і пропозиції з удосконалення земельного законодавства, які й виносяться на захист.

*Вперше*:

1) запропоновано періодизацію розвитку законодавства України щодо обігу сільськогосподарських земель в Україні, яка охоплює 3 періоди: 1992 – 1994 роки - період декларативного обігу земель; 1995-2000 роки - період обігу земельних часток (паїв); 2001 рік – наш час - період дії тимчасової заборони обігу земель сільськогосподарського призначення;

2) сформульовано поняття правової моделі помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель як сукупності правових засобів регулювання переходу прав на сільськогосподарські землі, якими визначаються правові межі такого переходу шляхом встановлення максимальних розмірів набуття таких земель у власність однією особою, звуженням кола осіб, які можуть набувати такі землі у власність, до осіб-резидентів, наданням фермерським господарствам переважних прав на придбання землі у власність та покладенням на уповноважений державою орган (установу) чи органи місцевого самоврядування функції забороняти укладення цивільних правочинів щодо відчуження сільськогосподарських земель на користь непідготовлених до сільськогосподарської діяльності осіб;

3) доведено, що правове забезпечення консолідації сільськогосподарських земель є важливим засобом правового регулювання обігу таких земель, що здійснюється шляхом затвердження програм (планів) консолідації земель, якими визначаються підстави викупу земельних ділянок, їх міни тощо з метою укрупнення землеволодінь сільськогосподарських товаровиробників та усунення інших їх недоліків;

4) для посилення гарантій реалізації переважного права орендаря на набуття орендованих сільськогосподарських земель у власність обґрунтовано доцільність реєстрації такого права орендарів на веб-сайті уповноваженого органу державної влади та органу місцевого самоврядування за місцем розташування ділянки;

5) обґрунтовано висновок, що на основі рішення ЄСПЛ у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" від 22 травня 2018 р., яким мораторій на відчуження сільськогосподарських земель визнаний таким, що порушує права громадян-власників земельних ділянок, національні суди можуть ухвалювати рішення щодо правомірності відчуження такими громадянами сільськогосподарських земель до вступу в дію закону про обіг земель сільськогосподарського призначення;

*Удосконалено:*

6) класифікацію видів обігу земель за критерієм підстав набуття прав шляхом виокремлення обігу земель на підставі судових рішень, який запропоновано вважати самостійною підставою набуття прав на землю, що відповідає положенням ст. 11 Цивільного кодексу України. В розвиток запропонованих у науці земельного права класифікацій видів обігу земель (П.Ф.Кулинич, С.І. Хом'яченко і П.Ф. Румянцев), запропоновано власну класифікацію видів обігу земель за критерієм підстави набуття прав, яка включає адміністративний обіг земель, обіг земель на підставі судових рішень, цивільний обіг земель, який поділяється на ринковий (оплатний) та позаринковий (безоплатний) обіг прав на земельні ділянки;

*Набули подальшого розвитку:*

7) визначення співвідношення понять "обіг земель", "оборот земель" та "ринок земель". З метою уніфікації юридичної термінології земельного законодавства України щодо переходу прав на земельні ділянки запропоновано використовувати поняття "обіг земель" як сукупності врегульованих правом суспільних відносин щодо переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої;

8) визначення місця обмеження права власників щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення у класифікації обмежень прав на землю за рівнем правового регулювання, запропонованій І.В. Мироненком. Встановлено, що обмеження прав власників земельними ділянками щодо розпорядження ними в умовах мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення є спеціальним правовим обмеженням здійснення права приватної власності на такі землі;

9) класифікація правових моделей ринку сільськогосподарських земель, запропонована П.Ф. Кулиничем, за критерієм втручання держави у регулювання відносин обігу прав на землю. Запропоновано назви таких правових моделей, які більш повно відображають їх зміст, а саме: відкритого ринку сільськогосподарських земель (Великобританія, Нідерланди); помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Німеччина, Польща); сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Франція);

10) узагальнення спільних рис правових моделей обігу сільськогосподарських земель за законодавством країн ЄС, до яких відносяться: відсутність заборони на продаж сільськогосподарських земель іноземцям; відсутність мінімального розміру сільськогосподарських земельних ділянок, які можуть набуватися у власність чи користування; надання переважного права на придбання сільськогосподарських земель, як правило, співвласникам, орендарям земельних ділянок, фермерам-власникам сусідніх ділянок, громадам та державі в особі спеціального органу влади або установи;

11) положення про недоцільність створення спеціального державного органу чи підприємства-регулятора земельного ринку та натомість покладення функцій з надання комунальних земель у приватну власність та користування, а також реалізації переважних та інших прав на земельні ділянки на органи самоврядування об’єднаних територіальних громад, що відповідатиме здійснюваній в Україні реформі щодо децентралізації владних повноважень.

**Практичне значення одержаних результатів**. Сформульовані в роботі висновки, пропозиції та рекомендації можуть бути використані:

- у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових досліджень щодо правового регулювання обігу земель за законодавством України та країн ЄС;

- у нормотворчій діяльності – для вдосконалення чинного законодавства України в частині правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення та підготовки проекту закону про обіг земель сільськогосподарського призначення;

- у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни "Земельне право України" і підготовці відповідних спецкурсів, підготовці підручників та навчальних посібників.

**Особистий внесок дисертанта.** Дисертаційне дослідження є самостійною науковою роботою. Основні теоретичні положення та розробки, які характеризують наукову новизну дослідження, теоретичне і практичне значення його результатів, одержані дисертантом особисто.

**Апробація результатів дисертації**. Основні положення дисертаційної роботи були апробовані на науково-практичних конференціях та круглих столах, зокрема на Міжнародній науково-практичній конференції "Стратегія сталого розвитку "Україна – 2020" (економіка, фінанси і право)" (м. Київ, 17 травня 2016 року); Круглому столі "Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку" (м. Київ, 27 травня 2016 року); Міжнародній науково-практичній конференції студентів, аспірантів та молодих вчених "Актуальні питання державотворення в Україні" (м. Київ, 19 травня 2017 року); Всеукраїнському круглому столі "Децентралізація влади як чинник розвитку аграрного, екологічного, земельного та інших природоресурсних галузей права" (м. Київ, 22 вересня 2017 року); Міжнародній науково-практичній конференції "Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть" (м. Київ, 18-19 травня 2018 року); Міжнародній науково-практичній конференції “Майбутнє науки в обріях права” (м. Київ, 5 грудня 2018 року).

**Публікації.** Основні теоретичні положення і висновки дисертації відображені у 11 публікаціях, а саме: 5 у наукових статтях, опублікованих у наукових виданнях, що входять до переліку фахових для юридичних наук видань (4 з яких входять до міжнародних науково-метричних баз), а також у 6 тезах опублікованих за результатами науково-практичних конференцій та круглих столів.

**Структура дисертації** зумовлена метою та завданнями роботи і складається з переліку умовних позначень, вступу, 3 розділів, 6 підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 234 сторінок. Обсяг основного тексту дисертації – 206 сторінки. Список використаних джерел (229 позицій) займає 23 сторінки, додатки – 5 сторінок.

**РОЗДІЛ 1**

**ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

**В УКРАЇНІ**

**1.1 Поняття та види обігу земель сільськогосподарського призначення** **у правовій доктрині України**

При пpoвeдeнні наукового aнaлiзу обігу земель сільськогосподарського призначення як об’єкта правових відносин слід розглянути зміст та сутність цієї пpaвoвoї категорії. Перш за все, при аналізі будь-якого поняття слід, на нашу думку, виходити з етимологічного значення відповідного слова.

Словник української мови визначає поняття "обіг" у трьох аспектах: по-перше, як використання, вжиток; по-друге, як характерну для товарного виробництва форму обміну продуктів праці та інших об'єктів власності шляхом купівлі-продажу; по-третє, як рух товарів та інших цінностей у суспільстві [160, c. 50].

На думку Степаненко Т.О., визначення обігу сільськогосподарських земель у другому аспекті є правильнішим і повнішим, оскільки включає всі цивільно-правові операції із землею: купівлю-продаж, заставу, оренду, обмін земельних ділянок, успадкування, дарування [167, c. 67].

Схожим за значенням є поняття "оборот", яке у Словнику української мови визначається як: повний повторюваний цикл у якомусь процесі; перевертання з одного боку на інший, протилежний (про пласт); фінансова комерційна операція, торгівля[161, c. 525].

В українському законодавстві поняття "обіг" зустрічається досить часто, проте його зміст варіюється залежно від сфери застосування. Так, поняття "обіг" зустрічається у Законі України "Про ветеринарну медицину" [116],відповідно до статті 1 якого"обіг" означає переміщення (транспортування) або зберігання та будь-які інші дії, пов'язані із зміною права власності чи володіння, включаючи торгівлю, обмін або дарування.

Закон України "Про наркотичні засоби, психотропні речовини і прекурсори" в ст. 1 під поняттям "обігу наркотичних засобів, психотропних речовин і прекурсорів" розуміє види діяльності з культивування рослин, включених до Переліку, розроблення, виробництва, виготовлення, зберігання, перевезення, пересилання, придбання, реалізації (відпуску), ввезення на територію України, вивезення з території України, транзиту через територію України, використання, знищення наркотичних засобів, психотропних речовин та прекурсорів [134].

У Законі України "Про обіг векселів в Україні" поняття "обіг" вживається для позначення видачі переказних та простих векселів, здійснення операцій із векселями та виконання вексельних зобов’язань у господарській діяльності [137].

Таким чином, в українському законодавстві поняття "обіг" вживається для позначення як руху, переміщення речей, об’єктів, так і переходу прав на них. На це звертає увагу Льовочкіна В.М., на думку якої, "обіг" є процесом обороту (руху) різних об’єктів, зокрема і переходу прав на них, який регулюється у встановленому законодавством порядку в залежності від сфери правовідносин. Обіг − це процес руху об’єкта від одного суб’єкта до іншого. У той же час обіг земель, на відміну від інших видів обігу, пов’язаний із переходом саме правового титулу на землю, тоді як для інших об’єктів, обіг може тлумачитись більш розширено як, скажімо, перевезення, транзит тощо [89, с. 19].

На думку В.В. Носіка, об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи). З урахуванням фізичних ознак земельні ділянки як об'єкт суб'єктивного права фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої, тому словосполучення "обіг земельних ділянок" характеризує економічний аспект ринку землі. В зв’язку з цим вчений вважає, що у юридичному значенні це поняття слід розглядати через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тому обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві [40, с. 202].

Земельне законодавство України, у тому числі й ЗК України, не містить визначення поняття "обігу земель", проте Кабінет Міністрів України та народні депутати України неодноразово робили спроби надати таке визначення у проектах закону щодо регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, прийняття якого передбачено п. 15 Перехідних положень ЗК України.

Зокрема, проектом Закону України "Про ринок земель" (від 07.12.2011 р., реєстраційний номер 9001-д) [147] передбачалося, що обіг земельних ділянок (прав на них) — це перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів. На наш погляд, даний підхід, запропонований у законопроекті, є дещо вузьким, оскільки виділяє лише один спосіб обігу земель, який полягає в укладенні договорів, у тому числі за результатами земельних аукціонів. Очевидно, наведене визначення підходить для цілей згаданого законопроекту, оскільки багато його норм присвячені регулюванню процедури проведення земельних торгів. Водночас це визначення не охоплює інших способів переходу прав на земельні ділянки, що не є виправданим.

Автори проекту Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" (від 13 грудня 2016 року, реєстраційний номер 5535) під обігом земель сільськогосподарського призначення пропонують вважати перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення від відчужувачів до набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення у порядку, передбаченому цим Законом та нормами чинного законодавства [139]. У цьому визначенні поняття "обіг земель" згадується абстрактний суб'єктний склад, натомість відсутня вказівка на підстави набуття прав на землю.

Альтернативний до вищезгаданого законопроект про обіг земель сільськогосподарського призначення (від 28 грудня 2016 року, реєстраційний номер 5535-1) визначає поняття "обіг земель" як врегульовані Конституцією України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України та "цим Законом" суспільні відносини щодо переходу прав власності на землю сільськогосподарського призначення, нерозподілені землі та неприватизовані землі сільськогосподарського призначення [140]. Оскільки сфера дії проекту Закону поширюється на нерозподілені землі та неприватизовані землі сільськогосподарського призначення, то визначення лише двох видів земель, на які можуть переходити права, вбачається обґрунтованим для цілей цього законопроекту, але в цілому воно не охоплює інших видів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є об’єктом обігу, зокрема тих, що уже сформовані і знаходяться у приватній власності.

На нашу думку, найбільш вдале законодавче визначення "обігу земель" запропоновано в проекті Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" (від 13 грудня 2016 року, реєстраційний номер 5535), під яким слід розуміти перехід права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення від відчужувачів до набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення у порядку, передбаченому цим Законом та нормами чинного законодавства. Вказане визначення дозволяє віднести до обігу земель більшість транзакцій чи інших випадків переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Тобто суспільні відносини щодо виникнення, припинення чи переходу права на земельну ділянку буде врегульовано відповідним законом про обіг земель сільськогосподарського призначення. При цьому, відсутність у визначенні поняття підстав переходу прав може породити певні дискусії та спори, зокрема, чи підлягатиме застосуванню закон до відносин переходу прав на землю на певній правовій підставі (наприклад, рішення органу місцевого самоврядування), якщо перелік таких підстав вичерпно не визначений у законі.

На доктринальному рівні теж відсутній єдиний підхід до визначення поняття обігу землі. Вчені-правознавці та економісти неодноразово пропонували свої визначення понять "обіг" та "оборот" земель сільськогосподарського призначення, проте до цього часу вони не сприйняті законодавцем. За відсутності легального визначення поняття "обіг земель" існують певні складнощі з з’ясуванням його співвідношення з поняттям "ринок земель" та іншими суміжними поняттями. Тому спершу визначимо співвідношення між поняттями "обіг земель" та "оборот земель", а потім з’ясуємо їх співвідношення з поняттям "ринок землі".

В Російській Федерації діє Федеральний закон № 101-ФЗ від 26.06.2002 року "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" [178], котрий регулює відносини, пов’язані з переходом прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, встановлює правила і обмеження, які застосовуються до обігу земельних ділянок. В оригінальній назві цього закону російською мовою використовується слово "оборот земель", яке зазвичай перекладають українською мовою як "обіг земель".

Складність перекладу російського терміну "оборот" на українську мову спробувала дослідити російський науковець Ю.В. Виниченко. На її думку, з точки зору російської мови українське слово "обіг" можна перекласти на російську як "оборот" в значенні поняття "обіг земельних ділянок" і поняття "обращение" по відношенню до обігу цінних паперів. Очевидно, що поняття "оборот" і "обращение" не є тотожними, що ускладнює коректний переклад іншомовних слів на російську мову. У зв’язку з цим науковцем пропонується у випадку відсутності в рідній чи іноземній мові слова-аналога, вказувати слово не за допомогою перекладу, а шляхом транслітерації (напр. - "obig") [17, с. 124].

Даний висновок Ю.В. Виниченко вважаємо обґрунтованим, проте не звичним для доктрини земельного права. На нашу думку, для перекладу іншомовного слова на українську потрібно використовувати слово - український аналог разом з словом, написаним іноземною мовою у дужках. Такий підхід дозволить зрозуміти значення слова, яке перекладається, та зберегти його автентичне значення [57, с. 147].

Незважаючи на те, що поняття "обіг земель" останнім часом усталено вживається в українському законодавстві, що підтверджується і п. 15 Перехідних положень ЗК України та проектами законів "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", в юридичній літературі можна зустріти поняття "оборот земель". У зв’язку з цим виникає необхідність з’ясування співвідношення змісту цих понять.

Практичний словник синонімів української мови визначає "обіг" та "оборот" як синоніми. "Обіг земель" та "оборот земель" часто використовуються авторами як тотожні поняття, які паралельно вживаються для уникнення повторів у тексті. Крім того, термін "оборот земель" вживається науковцями в силу обраного ними уніфікованого підходу для позначення суспільних відносин щодо переходу прав на земельні ділянки, а тому не можна вважати помилковим вживання терміну "оборот земель" чи "обіг земель", якщо у їхній зміст автор вкладає вищенаведене визначення понять, які на нашу думку, є ідентичними.

Якщо ототожнення понять "обіг земель" і "оборот земель" допомагає уніфікувати підхід до визначення одних і тих же відносин з переходу прав на землю, то ототожнення обох понять з терміном "ринок земель" є, на наш погляд, недопустимим, оскільки може призвести до неправильного розуміння усіх понять та їх використання у законотворчій діяльності. На жаль, в юридичній та економічній доктринах відсутній єдиний підхід до визначення співвідношення між поняттями "обіг/оборот земель" та "ринок земель/земельний ринок". Відсутність розуміння відмінностей між зазначеними поняттями сприяло навіть реєстрації у Верховній Раді України проекту закону України "Про ринок земель" [147]. Незважаючи на це, в силу неодноразових змін до п. 15 Перехідних положень ЗК України видається, що законодавець визначився з терміном, який повинен вживатися для позначення обігу (переходу прав) на земельні ділянки.

В юридичній та економічній літературі співвідношення понять "ринок земель" та "обіг земель" є дискусійним. У зв'язку з цим оскільки метою прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення є формування ринку земель сільськогосподарського призначення, то визначення змісту та розуміння останнього є актуальною науковою проблемою.

Дискусія щодо створення земельного ринку та запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення бере початок з запровадження приватної власності на землю Законом України "Про форми власності на землю"[150] та Земельного кодексу України у ред. від 13 березня 1992 р. [41].

Словник української мови визначає "ринок" як сферу товарного обміну; пропозицію і платоспроможний попит на товари у масштабі світового господарства, країни або окремих її районів [161, с. 412].

Перш за все слід погодитися з думкою відомого вченого-економіста А.А. Чухна, який вважає, що ринок є обміном, який здійснюється за законами товарного виробництва і обігу [106, с. 301].

Базуючись на такому розумінні ринку, А.М. Третяк доводить, що земельний ринок означає сферу конкретного обігу (руху) земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу (купівлі-продажу, оренди, застави тощо), складається певна кон’юнктура попиту й пропозиції, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, заставна вартість та ін.), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (земельне оподаткування, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми з використання і відновлення земельних ресурсів різних форм власності тощо) [174, c. 16].

Ще один економіст В.А. Горемикін вказує на таку властивість ринку земель, відповідно до якої він слугує засобом перерозподілу земель між власниками економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, які забезпечують: передачу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої; встановлення рівноважних цін на землю в різних регіонах; зв’язок між власниками нерухомості й покупцями за допомогою економічної мотивації; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель і суб'єктами ринку [23, c. 62].

Вищезазначені особливості ринку знайшли відображення і у визначеннях правознавців. Так, Р.І. Марусенко вказує, що чинне законодавство вживає термін "ринок" щодо цінних паперів, фінансових послуг, обіг яких неможливий без впровадження відповідних конкурентних механізмів. В таких випадках ринок виступає зовнішньою формою, в якій можливе повноцінне розпорядження правами на зазначені об’єкти, і яка сприяє формування їхньої цінності. Науковець вказує, що також існує поняття "ринок зерна", але стосовно нього слід говорити про конкурентоспроможне виробництво і формування ціни зерна для забезпечення внутрішніх потреб держави у продовольчому, насіннєвому та фуражному зерні, а також формування експортного потенціалу [93, c. 47].

М.О. Сиродоєв також вважає, що ринок землі, як і ринки інших товарів, є сферою торгівлі, де панують попит і пропозиція, тому перехід права власності на земельні ділянки на підставі таких правочинів, як дарування, міни чи заповіту жодним чином не стосується ринку землі [171, c. 42].

Схожу позицію підтримує З.П. Паньків, який зазначає, що оскільки перехід прав на земельні ділянки на ринку опосередковуються натуральним платежем, то однією з невід'ємних ознак ринку є наявність кон'юнктури цін на основі попиту і пропозиції [108, с. 86].

Досить цікавим є підхід вченого-економіста В.М. Трегобчука до визначення земельного ринку, який науковець розглядає як складний механізм регулювання земельних відносин, пов’язаних із суспільними, правовими, соціально-економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва та підвищенням добробуту селян [173, с. 11]. На відміну від традиційних підходів до розуміння земельного ринку, вчений наділяє його ширшим змістом та виділяє у складі суспільних відносин з привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів також і екологічні та соціальні аспекти, наприклад, підвищення добробуту селян, який може ніколи і не підвищитися у випадку неефективного функціонування ринку земель.

В цілому напрацювання вчених-економістів у визначенні поняття «ринок земель» знайшли певні відображення і в працях правознавців, які намагалися трансформувати економічні викладки у поняття правового характеру.

Так, А.Г. Арнаут з урахуванням наукових досліджень українських та румунських вчених визначає "ринок земель" як систему юридичних та економічних відносин щодо перерозподілу земельних ділянок між їх власниками, користувачами та особами, які бажають стати власниками чи користувачами земель, на підставі земельного та цивільного законодавства і на основі конкурентного попиту та пропозиції [8, c. 14].

Схожої позиції дотримується Г.М. Дудич, яка конкретизує, що перехід права власності на земельну ділянку або права користування нею має здійснюватися на основі конкурентного попиту та пропозиції [33, с. 383].

Проаналізувавши вищенаведені визначення, ми схиляємося до думки, що невід'ємною ознакою ринку землі є перехід прав на земельні ділянки на основі попиту та пропозиції, який здійснюється на основі юридичних механізмів, а тому загалом погоджуємося в цілому з визначеннями, наведеними М.О. Сиродоєвим, А.М. Третяком, В.А. Горемикіним та А.Г. Арнаутом, які тією чи іншою мірою акцентували увагу на зазначених ознаках земельного ринку.

Що стосується визначення поняття "обігу сільськогосподарських земель", то слід зазначити, що в доктрині земельного права склалися два розуміння, вузьке та широке. До першого прикладу можна віднести визначення А.П. Шеремета, яке є механічним, оскільки під обігом землі автор розуміє сукупність угод із землею (земельними ділянками, частиною земельної ділянки, правом на земельну частку (пай), правами на землю) [189, с. 134].

Проте більш усталеним є розуміння обігу земель як системи суспільних відносин щодо приводу переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої відповідно до встановлених законодавством правових механізмів (видів правочинів). Так, С.I. Герасін пропонує визначення земельного обігу як здійснюваного відповідно до цивільного законодавства й особливостей, передбачених земельним законодавством, переходу права власності, інших прав на земельні ділянки та прав на частки у праві спільної власності на земельні ділянки на підставі цивільних правочинів, а також цивільних засобів, що допускаються земельним законодавством [19, c.10].

Інший російський науковець Ю.Л. Грачкова під обігом земель сільськогосподарського призначення пропонує розуміти перехід земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення та (або) земельних часток, а також прав на них від однієї особи до іншої на підставі угод, у порядку універсального правонаступництва або іншим способом, в тому числі в порядку надання або вилучення земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення у державну чи муніципальну власність, здійснюваний відповідно до норм і загальних принципів цивільного законодавства з урахуванням особливостей, встановлених земельним законодавством [24, c. 14]. Аналогічної позиції дотримується і Румянцев Ф.П. [156, c. 22].

Досліджуючи структуру обігу земель, С.А. Сердюк [104, с. 121], С.І. Хом’яченко вказують на те, що обіг земель – це загальне комплексне поняття, що охоплює всі форми переходу права власності на землю та характеризує всю систему обігу земельних ресурсів. Обіг землі можна визначити як сукупність передбачених чинним законодавством економічних, соціальних та правових форм і засобів переходу права власності на землю або користування нею від одного суб’єкта до іншого [182, c. 224].

К.П. Пейчев розкриває способи переходу прав на землю, зокрема, на підставі таких угод як купівля-продаж, міна, дарування, застава тощо, та на підставі адміністративних актів з передачі права власності на землю; перехід прав у порядку універсального правонаступництва при реорганізації юридичної особи; перехід прав у порядку сингулярного правонаступництва, прикладом якого є оренда [109, c. 48].

У зв’язку із переходом до ринкової економіки в літературі мала місце спроба аналізу співвідношення понять "ринок земель" і "обіг земель" [171, с. 43].

Так, М.В. Шульга слушно вказує, що при співвідношенні понять "ринок земель" та "обіг землі" багато авторів допускають змішування економічних та юридичних понять. Вчений підкреслює, що ринок земель - це передусім врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі. Натомість обіг земель М.В. Шульга визначає як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб’єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду [40, c. 82]. Тобто, на думку науковця, поняття "ринок земель", – це, перш за все, категорія економічна і соціальна. Поняття ж "обігу земель" є більш юридичним і фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

Г.А. Волков, О.К. Голиченков та О.М. Козир вважають, що поняття "ринок землі" та поняття "оборот землі", які в літературі часто ототожнюються, є різними за змістом. На їхню думку, поняття "ринок земель" є ширшим і охоплює як систему правочинів щодо земельних ділянок, і так і систему, що забезпечує механізм та інфраструктуру їх реалізації [18, c. 50].

Аналогічного підходу дотримується П.Т. Саблук, вважаючи "ринок земель" сферою дії економічних відносин, які виникають у процесі її обігу. Ринок земель, на думку вченого, є ширшим поняттям, і включає поряд із системою правочинів щодо землі також механізми та інфраструктуру, що їх забезпечують. В той же час під "обігом земель" дослідник розуміє лише сукупність угод із землею [157, с. 261].

Ми не можемо погодитися з підходом, який зводить обіг земель до сукупності земельних угод, оскільки в такому випадку поняття "обіг земель" відповідатиме сукупності договорів щодо переходу прав на землю та не включатиме інші неринкові способи обігу, наприклад, на підставі односторонніх правочинів, адміністративних актів чи рішень судів.

На наш погляд, цікавими є точки зору про ринок земель тих дослідників, які в основу визначення його поняття кладуть як економічні, так і юридичні ознаки земельного ринку. Так, В.Г. Андрійчук доводить, що набагато ширшим, ніж "обіг земель", є поняття "ринок земель", в основу якого покладено юридичне визнання землі як капіталу та можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальновизнаних у світі земельних операцій. Він пропонує визначати ринок землі як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб’єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [6, с. 54].

На нашу думку, економічні відносини при переході прав на земельні ділянки виникають на основі попиту і пропозиції на такі ділянки, а тому лише сам факт наявності економічного елемента не може означати, що ринок земель є ширшим поняттям, ніж обіг.

Дещо інше бачення змісту поняття "ринок земель" пропонує I.О. Іконицька. На її думку, поняття "земельний оборот" за своїм змістом є ширшим від поняття "ринок земель", оскільки земельний оборот може бути ринковим та неринковим. Вона також вважає, що неринковий земельний оборот має місце за умов виключної державної власності на землю, коли надання та вилучення земельних ділянок здійснюється виключно на підставі адміністративних актів органів влади [61, c.75].

С.І. Герасін, користуючись правилам формальної логіки, відповідно до яких поняття визначаються через рід і видову відмінність, пропонує відмовитися від визначення поняття "земельний оборот" через поняття "земельний ринок". Вчений розуміє "ринок" як правовий механізм, який реалізується через економічну функцію зведення покупців і продавців та механізм ціноутворення, вважає, що земельний ринок включає в себе систему угод щодо відчуження земельних ділянок та прав на них, і які забезпечують їх механізми та інфраструктуру. Також С.І. Герасін зазначає, що поняття "ринок земель" є видовим поняттям щодо "обігу земель", так як у поняття "ринок" не вкладаються безоплатні цивільно-правові правочини, такі як дарування чи спадкування, здійснення яких не опосередковується грошовим або іншим платежем [19, с. 67]. Ми підтримуємо позицію, згідно з якою "ринок земель" не є родовим поняттям обігу земель, оскільки "обіг" за своїм змістом є ширшим, оскільки позначає перехід прав на земельні ділянки не тільки на підставі оплатних цивільно-правових договорів, а й на підставі рішень органів місцевого самоврядування чи судів.

Таким чином, представники юридичної та економічної наук дотримуються різного розуміння "ринку земель". Проте більшість науковців погоджуються з тим, що ринок земель являє собою обіг земель на підставі попиту і пропозиції шляхом укладення договорів купівлі-продажу та інших правочинів, думки про різновиди яких відрізняються серед науковців.

Варто також звернути увагу на те, що відповідно до ст. 5 Земельного кодексу України одним з принципів земельного законодавства є поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. При цьому в земельному законодавстві не йдеться про те, що земельні ділянки мають задовольняти потреби суб’єктів земельних правовідносин переважно шляхом отримання зиску при їх продажу. Деякі науковці, котрі досліджують значення і функції землі з юридичної точки зору, наприклад, Андрейцев В.І., також серед функцій не виділяють "ринкової" [5, c. 135]. Проте, ми вважаємо, що отримання благ від продажу земельної ділянки, так само як і від її оренди чи застави є проявом ринкової функції земельної ділянки.

Отже, в доктрині існують підходи, відповідно до яких визначення поняття "ринку землі" відрізняються залежно від юридичного чи економічного змісту, який кладеться в основу даного поняття. Ми дотримуємося усталеного юридичного підходу, але за умови наповнення його економічним змістом. Тому вважаємо доцільним уточнити визначення ринку земель, який, на нашу думку, являє собою систему врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного суб’єкта-учасника ринку до іншого під впливом економічного фактора – співвідношення попиту та пропозиції – та на підставі цивільно-правових договорів. Характерною рисою ринкового обіг земель є його здійснення на підставі оплатних цивільно правових-договорів, до яких належать договори купівлі-продажу та оренди, оскільки лише при їх укладенні сторони визначають ціну договору на основі співвідношення попиту і пропозиції на ринку сільськогосподарських земель.

Беручи до уваги нашу позицію, що зміст поняття "ринок земель" є вужчим від змісту поняття "обіг земель", варто визначити обсяг останнього, проаналізувавши визначення науковців, які присвятили дослідження даній тематиці.

На думку П.Ф. Кулинича, під обігом земельних ділянок слід розуміти перехід від однієї особи до іншої правомірності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. Він вважає, що термін "обіг земельної ділянки" є юридичною категорією (юридичною абстракцією), якою позначається сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [39, с. 328].

В.В. Носік звертає увагу на те, що в юридичному значенні поняття "обіг земельних ділянок" є тотожним поняттю "перехід прав на земельні ділянки". На його думку, 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, передбачених законом, договором, рішенням суду [103, с. 53].

Ми підтримуємо визначення обігу земель, наведені П.Ф. Кулиничем і В.В. Носіком як суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої з підстав і в порядку, передбачених законом, правочином або рішенням суду. Дане визначення дозволяє не зводити обіг земель виключно до ринкового обігу чи обігу на підставі договорів з землею, як визначають деякі вищезгадані науковці, а дозволяє поєднати у визначенні усі види та підстави обігу земель, а тому найбільш повно розкрити досліджуване поняття [57, с. 147].

С.І. Хом’яченко, використавши дослідження П.Ф. Кулинича [76, с. 42], пропонує поділ земельного обігу на цивільно-правовий обіг земельних ділянок, адміністративний та ринковий обіг земельних ділянок. Адміністративний обіг земельних ділянок вона розглядає як перехід прав на них на підставі рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, для передачі в користування або приватизації земельних ділянок державної чи комунальної власності. Крім того, адміністративний обіг може відбуватися на підставі рішення суду, наприклад, у випадку примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Водночас, як вважає С.І. Хом'яченко, ринковий обіг земельних ділянок відбувається при переході прав на земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів на основі співвідношення попиту та пропозиції. Такими договорами є договір купівлі-продажу земельної ділянки та договір оренди земельної ділянки. Нарешті, перехід прав на земельні ділянки за іншими цивільно-правовими договорами, такими як договори міни, дарування, довічного утримання, а також за іншими цивільними правочинами, що можуть призвести до переходу прав на ділянку (заповіт), С.І. Хом'яченко вважає цивільно-правовим обігом земельних ділянок [182, c. 225].

Ми не зовсім погоджуємося з таким підходом, оскільки, на нашу думку, С.І. Хом’яченко намагається надати особливої уваги ринковому обігу, який відбувається на оплатній основі за ринковими цінами. Проте у зазначеній класифікації перехід права на земельну ділянку у ринковому обігу відбувається на підставі договорів купівлі-продажу та договорів оренди, що свідчить про його цивільно-правову природу.

В цьому контексті більш обґрунтованим є підхід А.І. Ріпенка та О.М. Пащенка, які вважають, що трансформація (оборот) прав на земельні ділянки здійснюється на підставі певних юридичних фактів і фактичних (юридичних) складів, а саме: рішень органів влади, судових актів, а також правочинів. Це дає можливість виділити два види обігу земель, а саме:

1. адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративних, наприклад, безкоштовна приватизація на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування;
2. цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільно-правових правочинів [38, c. 39].

Щоправда, у зазначеній дихотомії є особливість: існуючий в Україні земельний обіг у багатьох випадках можна визначити як "приватно-публічний", тобто змішаний. Так, на підставі рішення місцевої ради (адміністративного акта) укладається договір оренди землі (правочин). В свою чергу цивільно-правовий оборот (обіг) земельних ділянок - це сукупність операцій, які відбуваються на підставі цивільних правочинів із земельними ділянками, правами на землю та земельними частками (паями). Він являє собою значну частину обороту нерухомості в нашій країні (сукупності добровільних і, як правило, оплатних переходів прав власності та обмежених речових прав) [38, c. 39].

Т.О. Степаненко вважає, що ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі двох видів цивільних правочинів – договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Всі інші види цивільно-правових угод, на яких здійснюється перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок. До них належать угоди міни, дарування, довічного утримання, а також угоди, які можуть мати своїм результатом перехід права власності на земельну ділянку – передача землі у спадщину чи заставу [167, c. 149].

У російській правовій доктрині пропонуються й інші класифікації видів обігу земель. Так, Ф.П. Румянцев за методом правового регулювання виділяє: 1) публічний обіг, який здійснюється на основі актів державних органів та органів місцевого самоврядування, включаючи переоформлення обмежених речових прав громадянами; 2) приватний обіг на основі договорів, а також інших юридичних фактів, які є підставами виникнення цивільних правовідносин між рівноправними суб'єктами (наприклад, при правонаступництво); 3) "змішаний" обіг, що поєднує в собі риси як публічного, так і приватного обороту. У зв’язку з цим Ф.П. Румянцев пропонує ще одну класифікацію, відповідно до якої за умови оплатного набуття прав на земельні ділянки земельний обіг може бути:

1. ринковим - якщо обіг здійснюється на основі відплатних цивільно-правових угод. Сюди ж можна віднести викуп земельних ділянок у власників земельних ділянок, оскільки, незважаючи на те, що вилучення земельної ділянки є примусовим, сам викуп здійснюється за ринковими цінами;
2. позаринковим - на основі актів державних органів та органів місцевого самоврядування про безкоштовне надання земельних ділянок, на основі безоплатних угод, в порядку спадкування, в порядку приватизації сільськогосподарських угідь у спільну власність громадян;
3. "змішаним", наприклад, викуп земельних ділянок, раніше наданих на обмежених речових правах за "пільговими" цінами, що встановлені у законі, не може бути віднесений повністю ні до ринкового, ні до позаринкового обігу.

Виділення в кожній групі "змішаного" обороту свідчить про різноманіття і складності земельних відносин, які не завжди вписуються в "класичні" схеми. Очевидно, саме тому Ф.П. Румянцев вважає, що земельний обіг можна поділити на: 1) "типовий", тобто той, який здійснюється з використанням тих же правових засобів, як і оборот інших об'єктів цивільних прав (угоди, універсальне правонаступництво тощо), і 2) "нетиповий", який стосовно інших об'єктів цивільних прав не застосовується (переоформлення раніше виниклих обмежених речових прав) [156, с. 24].

Ми критично ставимося до останньої класифікації, оскільки визначення "нетипового" обігу земель пов’язане з існуванням правових засобів, що не можуть використовуватися при переході прав на інші об’єкти. Ми не заперечуємо про можливість існування таких засобів, проте запропонований Ф.П. Румянцевим приклад щодо "переоформлення раніше виниклих обмежених речових прав", на нашу думку, полягає у переході прав на підставі адміністративного акту (рішення), можливо, за спрощеною процедурою. У зв’язку з цим ми не вбачаємо підстав для поділу обігу земель на "типовий" і "нетиповий", оскільки відносимо перехід прав на підставі адміністративних актів до типового обігу земель разом з переходом прав на підставі цивільно-правових правочинів та рішень судів.

Таким чином, проаналізувавши вищенаведені точки зору вчених-правознавців щодо юридичного змісту понять, які використовуються у правових дослідженнях земельного ринку, можна зробити висновки про наявність таких відмінностей між поняттями "обіг земель", "оборот земель" та "ринок земель".

По-перше, враховуючи різні доктринальні підходи щодо визначення понять, якими позначається перехід прав на земельні ділянки, поняття "оборот земель" та "обіг земель" слід, на нашу думку, розглядати як тотожні (синонімічні за своїм змістом). Тому з метою уніфікації юридичної термінології в земельному законодавстві України доцільно, на наш погляд, використовувати поняття "обіг земель".

По-друге, слід розмежовувати поняття "обіг земель" та "ринок земель", оскільки останній за своєю суттю є частиною ширшого поняття "обіг земель" та характеризує спільні відносини, що пов’язані з переходом речових прав на земельні ділянки між суб’єктами-учасниками ринку, який здійснюється на підставі певних цивільно-правових договорів на основі конкуруючого попиту та пропозиції. Ринок земель з юридичної точки зору являє собою одну з форм переходу речових прав на об’єкти цивільного обороту, а саме земельні ділянки. Ринок земель як одна з форм обігу земель відбувається на підставі двосторонніх правочинів, а саме: договорів купівлі-продажу та договорів оренди, за плату, яка формується співвідношенням попиту і пропозиції на відповідні земельні ділянки. У зв’язку з цим ми вважаємо, обіг земель, який відбувається на ринку земель між його учасниками можна також називати "ринковий обіг земель".

По-третє, "обіг земель" являє сукупність врегульованих нормами права суспільних відносин з приводу переходу прав на земельні ділянки в усіх формах та з будь-яких можливих підстав. Враховуючи підстави виникнення цивільних прав та обов’язків, визначені в ст. 11 ЦК України[183], ми вважаємо, що відносини обігу земель можуть виникати з усіх підстав, передбачених ст. 11 ЦК України, зокрема, на підставі договорів та інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення суду. У зв'язку з цим поряд з адміністративним та цивільним обігом земель слід виділяти обіг земель на підставі судових рішень як самостійний вид обігу земель, який може мати місце, наприклад, при поділі майна подружжя у судовому порядку [57, с. 148].

Беручи до уваги наведені підстави виникнення цивільних прав, ми пропонуємо таку класифікацію переходу прав на земельні ділянки за критерієм підстави набуття прав на земельну ділянку, відповідно до якої обіг земель доцільно поділяти на:

1) адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) обіг земель на підставі судових рішень, що може відбувати за рішенням суду у випадках, передбачених ст. 143 ЗК України, наприклад, у разі невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк право власності на земельну ділянку може бути примусово припинено та перейти до держави (органу державної власності) чи територіальної громади (органу місцевого самоврядування) з відповідною зміною правового титулу на земельну ділянку;

3) цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільних правочинів. У цивільному обігу земель слід виділяти ринковий обіг земель (ринок земель) та позаринковий обіг земель. На земельному ринку перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Позаринковий обіг характерний для відносин безоплатного переходу прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт) [57, с. 149].

З вищенаведеної класифікації можна зробити висновок, що обіг земель може здійснюватися у трьох формах, а саме у формі адміністративного обігу, цивільного обігу та обігу на підставі судових рішень. В свою чергу цивільний обіг земель включає в себе ринковий обіг та позаринковий обіг земель.

Таким чином, взявши за основу визначення, наведені П.Ф. Кулиничем та В.В. Носіком, ми пропонуємо його уточнити та розуміти обіг земель як врегульовані нормами права суспільні відносини з приводу переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої особи на підставі договорів, інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення суду у визначеному ними порядку.

**1.2 Обмеження прав на землю в системі правового регулювання**

**обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні**

Земля є стратегічно важливим активом кожної держави. Її якісний стан залежить не тільки від ефективності її використання власником, а і від існуючих у державі публічно-правових механізмів, спрямованих на досягнення економічних, соціальних та інших цілей держави. Часто з метою раціонального використання земельних ділянок та недопущення монополізації земельного ринку приватними структурами різними державами запроваджуються механізми обмеження володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками не тільки державної і комунальної, а й приватної власності. У зв’язку з цим правове регулювання обігу земельних ділянок тісно пов’язане з наявністю у законодавстві обмежень права власності на землю.

Правове регулювання суспільних відносин, як і будь-який інший управлінський процес, здійснюється за допомогою двох правових засобів: правових стимулів і правових обмежень, завдяки яким регулювання виконує дві важливі функції - розвиток, охорону та захист суспільних відносин [95, с.12].

Заборони та обмеження щодо здійснення права власності на земельну ділянку є найбільш ефективними, коли вони встановлені в інтересах усіх та кожного. Земельні ділянки, вилучені із цивільного обігу, не можуть надаватися в приватну власність та бути об’єктом цивільно-правових правочинів. Земельні ділянки, обмежені в обігу, можуть бути надані в приватну власність лише у випадках, передбачених законом. Усі інші земельні ділянки відносяться до речей, не обмежених в обігу, проте для них все ж таки встановлені певні обмеження, як, наприклад, цільове використання, обмеження обсягу земель сільськогосподарського призначення, що можуть належати одній особі, заборона на придбання іноземцями окремих категорій земель тощо [22, с. 52].

У доктрині земельного права України концепція обмеження прав на землюв системі правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення недостатньо досліджена, що, очевидно, можна пояснити відсутністю повноцінного ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення як такого. Тлумачний словник визначає "обмеження" як правило, настанову, що обмежує чиї-небудь права, дії і т. ін. [160, c. 314]. Власне в такому загальному розумінні цей термін використовується у юридичній та іншій науковій літературі.

Слід відмітити, що проблема обмеження права власності завжди була у фокусі досліджень філософів, правознавців та й взагалі мислителів в усі часи, включаючи й добу зародження та існування римського права. В літературі зазначається, що встановлені законом обмеження в цій сфері містились уже в законах XII таблиць і стосувалися насамперед земельної власності. Надалі процес звуження сфери панування волі власника отримував все більшого розвитку, найбільш радикальним його проявом стало висунення концепції "соціальної функції власності". В законодавстві країн Європи XIX ст. отримало закріплення визначення права власності як панування над річчю в межах, встановлених законом, що дало підставу окремим науковцям говорити про відсутність необмеженого права власності, а також про те, що обмеження стають невід'ємними елементом права власності [97, c. 24].

Зокрема, С.С. Алексєєв зазначав, що власність включає в себе ідею межі й тому піддається всіляким обмеженням, які покладені на власника і його зв’язують. Держава може обмежувати його і навіть позбавити його права [3, с. 371].

М.П. Кабитов називає обмеження права власності на земельну ділянку "негативними аспектами", які виражаються у різного роду обмеженнях права власності, покладенні на власника обов’язків, ризиків тощо. Встановлення "негативних аспектів" пов’язано з наявністю інтересу у використанні речі, що належить власнику, іншими особами або суспільством у цілому. Економічною причиною цих «негативних аспектів» є обмеженість ресурсів. Відносно окремих особливо соціально значимих об’єктів така проблема стає надзвичайно актуальною. Тому законодавець у правових нормах санкціонує різні способи обмеження панування власника над майном [62, с. 40].

О.М. Соловйов визначає обмеження права власності як закріплене в Конституції і законах звуження можливої поведінки власника щодо здійснення належних йому правомочностей по відношенню до свого майна з метою забезпечення і охорони прав та законних інтересів інших осіб [163, c. 75], В.О. Мікрюков - як встановлення або зміну кордонів (меж) здійснення права власності, що виражається в звужені наявних дозволів, накладенні заборон та додаткових позитивних зобов'язань [96, с. 12].

На думку О.О. Михайленко, під обмеженням права приватної власності слід розуміти правовий механізм, який ускладнює здійснення власником окремих правомочностей, що складають зміст його суб'єктивного права, або спричиняє тимчасову неможливість їх реалізації [98, c. 9].

Отже, науковці в цілому трактують обмеження права власності як обмеження суб'єктивного права власника здійснювати правомочності власника в силу правових заборон чи обмежень, встановлених законом.

На думку О.В. Розгон, обмеженнями є зовнішній вплив на суб'єктивне право власності конкретної особи, що втілюється у відповідні правовідносини з її участю, тягне за собою стиснення, зменшення можливостей здійснення власником своїх повноважень і полягає у конкретних приписах власнику здійснити певні дії або утриматися від певних дій [155, c. 6].

М.О. Стефанчук вважає, що обмеженнями щодо здійснення суб'єктивних цивільних прав виступають як поведінка іншої особи, так і дії відповідних органів, що наділені владними повноваженнями, які направлені на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою [169, c. 4]. Тобто науковець, розвиваючи вищезазначену позицію О.В. Розгон, доводить, що обмеженнями можуть бути не тільки суб'єктивні обов'язки власника здійснити дії чи утриматись від них, а й дії третіх осіб, які їх здійснюють на реалізацію законодавчих приписів та заборон стосовно обмеження права власності.

Що стосується досліджень в сфері права власності на землю, то А.В. Луняченко, ведучи мову про обмеження прав власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розглядає їх як встановлені в адміністративному порядку заборони на окремі види господарської діяльності або вимоги утримуватись від здійснення певних дій, або надання обмеженої можливості використовувати для строго визначених цілей чужу земельну ділянку [88, с. 10].

Схожої позиції дотримується І.І. Каракаш, який вважає, що обмеження права власності на землю - це встановлення заборони або вимога про утримання від вчинення певних дій відносно своєї земельної ділянки. Обмеження прав на землю носить адміністративний характер і є невід'ємним елементом правового режиму земельної ділянки в силу особливостей її цільового призначення і місця розташування [63, с. 82].

В.І. Семчик як обмеження прав на землю розглядав встановлені відповідно до чинного законодавства заборони або покладення на суб'єктів такого права додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок [40, с. 130].

Лаконічно, але цілком обґрунтовано Д.В. Бусуйок пояснює, що обмеження прав на землю в об'єктивному розумінні є сукупністю забороняючих норм, а в суб'єктивному розумінні являють собою обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання від певних дій [14, с. 29].

Наведену позицію розділяє Мироненко І.В., на думку якого, якщо одні автори розглядають обмеження щодо здійснення права як конкретні обставини, приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від певних дій, то інші - як певний процес (правовий механізм, зовнішній вплив) щодо звуження свободи власника. В останньому випадку мова йде скоріше про правові обмеження, які в загальній теорії права розглядаються як "стримуючий фактор" щодо поведінки особи, як встановлення в праві певних меж, в яких повинна діяти особа. Обмеженнями здійснення права приватної власності на землю можуть бути конкретні, об'єктивно існуючі обставини (нормативні приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково [97, c. 115].

В літературі можна зустріти класифікації обмежень прав на землю за різними ознаками. Як зазначає О.К. Соловйов, одним з найбільш поширених є групування обмежень права власності за підставами виникнення: обмеження, що випливають з закону (легальні обмеження); обмеження, джерелами яких є індивідуально-правові акти; обмеження, що випливають з договорів [163, с. 76].

В.І. Семчик і П.Ф. Кулинич запропонували, окрім вищенаведених підстав, вважати, що обмеження прав на землю можуть виникати на підставі судового рішення [40, с. 131]. Іншими класифікаціями обмежень права власності на землю можуть бути: загальні (встановлені щодо всіх земель України), особливі (стосуються певної групи земель) та спеціальні (стосуються конкретних земельних ділянок). Конкретне обмеження може бути встановлене як на користь певної особи, так і виходячи з міркувань суспільної вигоди та безпеки. Вчені також виділяють особисті обмеження, тобто такі, що стосуються конкретного суб'єкта і припиняються із смертю фізичної особи чи ліквідацією юридичної особи, та неособисті обмеження, тобто такі, що не припиняються в зв'язку із смертю чи ліквідацією власника земельної ділянки, щодо якої встановлено обмеження [43, с. 336].

Гуревський В.К. пропонує поділ обмежень права власності на землю за тривалістю в часі на 1) постійні (обов'язки зберігати землю в процесі її використання, не порушувати своїми діями прав і законних інтересів інших суб'єктів, виконувати спеціальні умови користування особливо охоронюваними землями та ін.); та 2) тимчасові (обмеження щодо цільового використання земельних ділянок, їх купівлі-продажу, особливі умови оренди) [26, с. 86].

Загалом, можна наводити найрізноманітніші класифікації обмежень прав, залежно від того, яку ознаку чи критерій буде використано для її проведення. Так, Н.В. Безсмертна обмеження щодо здійснення права приватної власності пропонує класифікувати за такими критеріями як: час тривалості; коло осіб; мета встановлення; зміст; підстави виникнення [10, с. 4].

Ще більше розгорнутий перелік можливих критеріїв наводить Т.Б. Станкевич, на думку якої, обмеження права власності на землю можна поділяти на види залежно від: змісту з прив'язкою до класичної тріади правомочностей власника; виду земель; цільового призначення; моменту виникнення та строку дії; виду діяльності; підстав виникнення; форм власності; виду обмежень прав власника землі на захист від дій третіх осіб (обмеження на віндикацію, обмеження на усунення перешкод) [165, с. 13].

Д.В. Бусуйок. виділяє чотири групи обмежень щодо набуття права власності на сільськогосподарські землі: обмеження правоздатності суб'єктів прав на землю; обмеження підстав набуття права власності на землю іноземними юридичними та фізичними особами та апатридами; обмеження, пов'язані з вилученням певних земель з цивільного обороту; обмеження оборотоздатності земельних ділянок [14, с. 77].

В.І. Артюшин згрупував обмеження права власності на земельні ділянки наступним чином: 1) обмеження права власності на землі сільськогосподарського призначення (обмеження на володіння); 2) обмеження на зміну цільового призначення (обмеження на використання); 3) обмеження на перехід права власності (обмеження на розпорядження) [9, c. 10].

Л.Ю. Грудцина і М.Н. Козлова виділяють систему заходів з державного регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення, яка включає: обмеження зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення; обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення; організаційний механізм регулювання обороту земель сільськогосподарського призначення; відповідальність за порушення вимог у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення. В свою чергу зазначені обмеження Л.Ю. Грудцина і М.Н. Козлова поділяють на наступні види:

1. обмеження щодо зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення включають:

(і) спеціальні умови зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення;

(іі) обмеження щодо зміни цільового призначення за видами земель сільськогосподарського призначення (цінні та особливо цінні землі сільськогосподарського призначення);

(ііі) спеціальний порядок зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення;

2) обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення включають:

(і) обмеження оборотоздатності за окремими видами земель;

(іі) обмеження оборотоздатності по суб'єктах;

(ііі) обмеження оборотоздатності за граничним розміром земельних ділянок, які можуть належати одному суб'єкту або групі суб'єктів [25, c. 190-191].

Найбільш ґрунтовною спробою здійснити класифікацію обмежень прав на землю за законодавством України слід вважати дослідження І.В. Мироненка. На думку науковця, класифікація обмежень права приватної власності на землю повинна забезпечувати охоплення усіх існуючих обмежень та відображати їх найбільш суттєві ознаки, особливості правової природи.

Враховуючи наведене, І.В. Мироненко пропонує розділяти обмеження права приватної власності на землю за правовою природою та рівнем правового регулювання на дві великі групи:

1) нормативні обмеження права приватної власності на землю:

(і) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності;

(іі) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на землю;

(ііі) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель;

2) обтяження земельних ділянок:

(і) приватні обтяження земельних ділянок (речові права на чужі земельні ділянки та зобов’язальні права інших осіб щодо земельних ділянок);

(іі) публічні обтяження земельних ділянок (обтяження, що виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) земельних ділянок та обтяження, що виникають щодо всього майна визначених суб’єктів, включаючи земельні ділянки) [97, с. 117].

Стосовно обтяжень земельних ділянок слід зауважити, що поняття "обмеження" і "обтяження" деякими науковцями ототожнюються. Проте ми підтримуємо підхід В.В. Долинської, яка розрізняє ці два поняття і вважає, що обтяженнями є будь-які права на земельні ділянки речового характеру, окрім права власності, тоді як обмеження - це звуження меж суб’єктивного права, яке не випливає із речового права іншої особи [30, с. 4].

Згідно з вищенаведеною класифікацією Мироненка І.В., яку ми підтримуємо, можемо визначити обмеження права власників стосовно розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення як спеціальне нормативне обмеження щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель. В Україні законодавче обмеження суб’єктивного права власника розпоряджатися земельними ділянками сільськогосподарського призначення існує досить тривалий час і в доктрині називається мораторієм на обіг земель сільськогосподарського призначення. Таке обмеження встановлено як тимчасовий засіб правового регулювання обігу сільськогосподарських земель шляхом введенням заборони власникам таких земель реалізувати правомочність розпорядження ними до настання певних обставин.

Обмеження прав на землю, як вище зазначалося, можуть бути нормативними чи індивідуальними, але по своїй суті такі приписи звужують суб'єктивні власника чи користувача земельної ділянки. Оскільки саме критерій звуження суб'єктивного права є ключовим, то не залежно від того, чи є обмеження постійними чи тимчасовими, такі правові засоби слід все рівно вважати обмеженнями прав на землю. Прикладом тимчасовим спеціального нормативного обмеження є мораторій на обіг сільськогосподарських земель, а постійним обмеженням є – обов'язок іноземцям відчужити земельну ділянку сільськогосподарського призначення, набуту у порядку спадкування, протягом року.

Інші ж правові засоби, які не пов'язані з звуженням правомочностей користувача на землю, не слід ототожнювати з правовими обмеженнями прав на землю, наприклад, встановлення в законодавстві переважного права орендаря на придбання землі.

Обмеження права власності, що встановлені законодавцем, мають належним чином співвідноситись із принципом непорушності права власності. Натомість попри гарантоване Конституцією України та законами України непорушне право власності на землю, власники земель сільськогосподарського призначення фактично обмежені у правомочності розпорядження через дію фактичного безстрокового мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення. Ми вважаємо, що неспроможність держави врегулювати обіг сільськогосподарських земель спричиняє порушення ст.ст. 14, 41 Конституції України [68] та ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод [66], виходячи з такого.

Стаття 13 та 14 Конституції України встановлюють рівність суб’єктів права власності перед законом та державну гарантію права власності на землю. Згідно з ст. 41 Основного Закону, кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності є непорушним.

Частина 1 ст. 78 Земельного кодексу України також визначає, що право власності на земельну ділянку включає правомочність розпорядження, тобто можливість власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю. Ця норма є загальною і не містить варіацій для власників земельних ділянок тієї чи іншої категорії.

За умови існування принципу рівності права власності на землю різних суб’єктів, проголошеного у ст. 5 Земельного кодексу України, важко пояснити, чому власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які поширюється мораторій, а це близько 41,1 млн. га або 68% площі земельного фонду країни, не можуть взагалі ними розпоряджатися у встановлений законом спосіб на відміну від власників земельних ділянок інших категорій земель [93, c. 43].

Аналіз п. 14, 15 "Перехідних положень" Земельного кодексу України дає підстави для висновку, що держава дискримінує власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення та порушує їх право власності на землю через обмеження правомочності розпорядження об’єктом такого права.

Варто зазначити, що питання конституційності мораторію уже поставало перед Конституційним Судом України, але ухвалою Конституційного Суду України від 01.12.2009 року № 66-уп/2009 [175] конституційне провадження по справі було припинено у зв’язку з непідвідомчістю питання, порушеного у конституційному поданні.

Ухвалами 14.02.2018 року № 4-у/2018 [176] та від 01.11.2018 року № 67-у/2018 [177] Конституційний Суд України двічі відмовив у відкритті конституційного провадження щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень пунктів 14, 15 розділу Х "Перехідні положення" ЗК України.

Згідно з правовою позицією, висловленою Конституційним Судом України в п. 4 рішення від 11.10.2005 року № 8-рп/2005 [154], "зміст прав і свобод людини - це умови і засоби, які визначають матеріальні та духовні можливості людини, необхідні для задоволення потреб її існування і розвитку. Обсяг прав людини - це кількісні показники відповідних можливостей, які характеризують його множинність, величину, інтенсивність і ступінь прояву та виражені у певних одиницях виміру. Звуження змісту прав і свобод означає зменшення ознак, змістовних характеристик можливостей людини, які відображаються відповідними правами та свободами, тобто якісних характеристик права. Звуження обсягу прав і свобод - це зменшення кола суб'єктів, розміру території, часу, розміру або кількості благ чи будь-яких інших кількісно вимірюваних показників використання прав і свобод, тобто їх кількісної характеристики".

Тобто навіть обмеження чи позбавлення власників можливості розпоряджатися їхніми земельними ділянками насправді фактично в багатьох випадках означає позбавлення власника більшої частини благ, які могло б принести йому здійснення права власності, що піддає сумніву відповідності мораторію Основному Закону України.

Враховуючи вищевказане, запровадження мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення є порушенням припису ст. 64 Конституції України, за яким конституційні права і свободи людини і громадянина не можуть бути обмежені, крім випадків, передбачених Конституцією України. Встановлення окремих обмежень прав (зокрема, передбачених ст. 41 Основного Закону держави) допускається в умовах воєнного або надзвичайного стану. Тим більше, ст. 22 Конституції України визначено, що конституційні права і свободи гарантуються і не можуть бути скасовані. При прийнятті нових законів або внесенні змін до чинних законів не допускається звуження змісту та обсягу існуючих прав і свобод [51, с. 135].

У рішенні від 22 травня 2018 року у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" (Заяви № 846/16 і № 1075/16) [153] ЄСПЛ надав правову оцінку відповідності мораторію на обіг земель положенням Конвенції. У цій справі заявники у справі стверджували, що втручання в їхні права не може вважатися заснованим на чітких і передбачуваних положеннях закону, оскільки отримавши земельні паї у 2000 і 2004 році, заявники мали очікування, що мораторій закінчиться 1 січня 2005 року, як було зазначено на той час в Перехідних положеннях ЗК України.

Частина мотивації початкового мораторію полягала у відсутності прозорої системи реєстрації прав на земельні ділянки та необхідності завершення їх перетворення в реальні земельні ділянки з офіційним правом власності на них. Процес, який було розпочато у 2003 році, був у значній мірі завершений до 2009 року. У той час, як першопричини в значній мірі зникли, початкова заборона, яка в основному торкалася земельних паїв, була поширена і на ділянки з зареєстрованим правом власності.

ЄСПЛ відзначив, що незабезпечення державою законодавчої основи для здійснення права приватної власності на сільськогосподарські землі протягом багатьох років без чіткої вказівки щодо того, коли це буде зроблено, створило ситуацію, яка суперечить вимогам "правомірності", що передбачені ст. 1 Протоколу № 1 Конвенції.

П.Ф. Кулинич слушно зазначає, що ЄСПЛ зробив акцент на порушенні принципу правової визначеності. Так, неодноразово продовжуючи дію та змінюючи його зміст, держава виявила непослідовність у своїх законодавчих діях та спричинила стан «правової невизначеності», за якого воля законодавця є незрозумілою для тих, кому адресований закон. Адже при кожному продовженні земельного мораторію уряд України не обумовлював його скасування настанням якихось чітких змін у земельних відносинах [73].

Враховуючи вищенаведене, ЄСПЛ дійшов до висновку, що Україна вийшла за рамки свободи розсуду у питанні багаторазового продовження мораторію та не досягла справедливого балансу між загальними інтересами суспільства та правами власності заявників, у зв'язку з чим має місце порушення ст. 1 Протоколу № 1 Конвенції.

Ще задовго до прийняття ЄСПЛ рішення у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" А.М. Мірошниченко звертав увагу, що мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення повинен бути визнаним незаконним втручанням у здійснення права власності, яке межує із його позбавленням, в розумінні ст. 1 Протоколу 1 Конвенції. У даному випадку "позбавлення власності" здійснюється не в "загальних інтересах", оскільки існування мораторію лише шкодить економіці країни, а, отже, – і суспільству в цілому. Втручання також є явно непропорційним, оскільки, незважаючи на те, що власники земельних ділянок та паїв несуть цілком реальні економічні збитки, не супроводжується будь-яким відшкодуванням. Хоча втручання у здійснення права власності передбачено законодавчим актом (п. 15 розділу Х ЗК України), воно не є втручанням на підставі закону в розумінні § 2 статті 1 Протоколу 1 Конвенції як "правового закону", оскільки через повну невизначеність часових рамок мораторію закон (ЗК України) не є "передбачуваним у застосуванні" [99, с. 513].

А.І. Ріпенко відзначав, що багато власників підмораторних земель – це люди, що перебувають у скрутному фінансовому становищі, і ті, які не можуть, та й не хочуть ці землі експлуатувати. По суті законодавчі приписи, які звузили можливість реалізації права власності на підмораторних землях, а саме обмеживши jus abutendi (правомочність розпорядження), і, частково, jus fruendi (правомочність отримувати прибуток), були введені на необмежений термін. При цьому, сам мораторій являє собою лише тимчасові обмеження, але у нас мораторій виявився довготривалим. Такий підхід законодавця можна розглядати як дії по "спустошенню" змісту права власності. Можна навіть ставити питання про подібність мораторію з позбавленням громадян права власності, з фактичною експропріацією майна [152, с. 22].

Отже, обмеження права власності громадян щодо відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яке встановлене чинним законодавством України, слід вважати не тільки звуженням меж суб’єктивних прав власник, але більше того, як незаконне втручанням у здійснення права власності, яке межує із його позбавленням, в розумінні ст. 1 Протоколу ст. 1 Конвенції [51, с. 136].

В.І. Федорович додатково відзначає, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення є гальмом розвитку аграрного сектора та соціально – економічного розвитку села. У зв'язку з цим його скасування та залучення іноземних інвестицій у сферу сільськогосподарської діяльності є досить актуальним. [179, с. 222].

Таким чином, аналіз поняття та видів обмежень права власності на землі сільськогосподарського призначення дає підстави для наступних висновків. Більшість науковців сходяться на думці, що обмеження права власності є обмеженням суб'єктивного права власника користуватися своїми правомочностями в силу правових приписів. Обмеження прав на землю по своїй суті є нормативними заборонами чи приписами обмежувального характеру, які покладають на власника додаткові обов'язки щодо вчинення дій, утримання від вчинення дій щодо на реалізації прав на землю.

На підставі класифікації обмежень прав на землю, запропонованої Мироненком І.В., ми вважаємо, що обмеження права власників стосовно розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення (мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення) є спеціальним нормативним обмеженням щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель.

Такому обмеженню притаманні відповідні ознаки: мораторій на обіг сільськогосподарських земель встановлений законодавцем в ЗК України в імперативному порядку; поширює дію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та земельні частки (паї); встановлений в інтересах держави та суспільства, які згодом стали порушуватися тривалою дією мораторію; виник незалежно від волі власника землі в порядку та на підставах, передбачених законом; не підлягає спеціальній реєстрації; незважаючи на неодноразову пролонгацію має тимчасовий характер.

Обмеження права власників щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення має наслідком не тільки порушення права власності на землю, гарантованого ст.ст. 14, 41 Конституції України і ст. 1 Протоколу № 1 Конвенції, а й негативно впливає на економічний розвиток країни, інвестиційну привабливість, соціальний добробут селян.

З зазначеною думкую погоджується ряд правознавців [105, с. 60-61], оскільки, окрім порушення конституційних прав громадян України щодо реалізації права власності на земельні ділянки, мораторій на відчуження сільськогосподарських земель спричинив настання й інших негативних наслідків, зокрема: неможливість проведення оптимізації землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення і використовуються одним господарством; черезсмужжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо та неможливість їх усунення шляхом консолідації подрібнених на паї земель; неможливість для селян похилого віку їх спадкоємці реалізувати належне їм право власності на землю для задоволення нагальних потреб; складність укрупнення господарств та створення великих, конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств; недоступність іпотеки шляхом застави землі та зниження кредитоспроможності сільськогосподарських виробників тощо [86, с. 85].

Тобто встановлені законодавством України про мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення обмеження права власників щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення є правовим обмеженням щодо здійснення права приватної власності на землю особливого виду, яке відображає цивілізаційний перехід України від адміністративно-командної до ринкової економіки у сфері земельних відносин, що необґрунтовано затягується.

Оскільки скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення пов'язане з прийняттям закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, то надзвичайно актуальним є дослідження у порівняльно-правовому аспекті досвіду правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення країн Європейського Союзу. Такий вибір напряму іноземного досвіду обумовлюється європейським вектором розвитку України, поступовою економічною інтеграцією з ЄС та в переважній більшості ефективним функціонуванням ринків сільськогосподарських земель країн ЄС. У зв'язку з цим ми проаналізуємо різні моделі ринку сільськогосподарських земель країн ЄС та спробуємо запропонувати правові механізми, які, на нашу думку, можуть бути використані при підготовці закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

**Висновки до розділу 1**

1. Наголошено, що для уніфікації юридичної термінології в земельному законодавстві України поняття "оборот земель" та "обіг земель" для позначення переходу прав на земельні ділянки слід ототожнювати та використовувати останнє.
2. Обґрунтовано, що поняття "обіг земель" є ширшим за змістом, ніж "ринок земель". Уточнено визначення поняття "ринок земель" як системи врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного суб’єкта-учасника ринку до іншого під впливом економічного фактора – співвідношення попиту та пропозиції – та на підставі цивільно-правових договорів.
3. Удосконалено визначення поняття "обігу земель", запропоноване П.Ф. Кулиничем і В.В. Носіком, шляхом уточнення підстав переходу прав, як суспільних відносин з приводу переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої особи на підставі договорів, інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення суду у визначеному ними порядку.
4. В розвиток класифікацій видів обігу земель, наведених П.Ф. Кулиничем, С.І. Хом'яченко та П.Ф. Румянцевим, запропоновано класифікацію видів обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю:

1) адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративних актів (рішень органів місцевого самоврядування тощо);

2) обіг земель на підставі судових рішень, що може відбувати за рішенням суду;

3) цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільних правочинів, який поділяється на ринковий (оплатний) та позаринковий (безоплатний) обіг земель.

Обґрунтовано, що обіг земель на підставі судових рішень є самостійною підставою набуття прав на землю, що відповідає положенням ст. 11 ЦК України.

1. На підставі класифікації обмежень прав на землю за рівнем правового регулювання, запропонованої Мироненком І.В., визначено, що обмеження права власників стосовно розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення є спеціальним нормативним обмеженням щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель. Встановлено, що такому обмеженню притаманні наступні ознаки: заборона обігу сільськогосподарських земель, яка встановлена в ЗК України; поширення дії на переважну більшість земель сільськогосподарського призначення; обмеження встановлене в інтересах держави з метою прийняття органами державної влади законодавства, яке визначить правові умови обігу земель сільськогосподарського призначення; виникло незалежно від волі власника землі в порядку та на підставах, передбачених законодавством; не підлягає спеціальній реєстрації; незважаючи на неодноразову пролонгацію має тимчасовий характер.
2. Доведено, що обмеження відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення є незаконним втручанням у здійснення права власності, та суперечить положенням ст.ст. 14, 41 Конституції та ст. 1 Протоколу 1 Конвенції.
3. Видається, що встановлені законодавством України про мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення обмеження права власників щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення є правовим обмеженням щодо здійснення права приватної власності на землю особливого виду, яке відображає цивілізаційний перехід України від адміністративно-командної до ринкової економіки у сфері земельних відносин, що необґрунтовано затягується.

**РОЗДІЛ 2**

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ**

**СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ У КРАЇНАХ ЄС**

**2.1** **Загальна характеристика законодавства країн ЄС про обіг сільськогосподарських земель**

Землі сільськогосподарського призначення є цінним ресурсом для більшості держав світу, оскільки ефективність їх використання пов’язується з рівнем економічного добробуту та продовольчої безпеки країни. Тому кожна держава приділяє значну увагу питанню формування належного правового режиму обігу та використання земель сільськогосподарського призначення з метою створення передумов для досягнення найвищих економічних, соціальних, екологічних та інших цілей. В зв’язку з цим, країни, які проводять земельні реформи, намагаються врахувати у їх правових моделях як власні потреби, так і досвід інших країн. Незавершеність земельної реформи в Україні та продовження дії мораторію і багаторічне відкладення введення ринку земель сільськогосподарського призначення спонукає звертатися до іноземного досвіду функціонування ринку земель для дослідження правових механізмів регулювання обігу сільськогосподарських земель.

Цінності Європейського Союзу ґрунтуються, зокрема, на принципі вільного руху капіталу, товарів, праці та послуг, який закріплено у ст. 67 Договору про заснування Європейської Спільноти [29]. Розділ 4 Договору визначає вільне переміщення капіталів як не лише можливість вільного перетікання приватних і корпоративних інвестицій поміж країнами або вільну конвертованість валют, а й як право фізичних і юридичних осіб володіти активами в будь-яких інших країнах Європейського Союзу. Рух капіталів також означає, що такі особи повинні мати змогу купувати або орендувати всі різновиди нерухомого майна, в тому числі землі сільськогосподарського призначення. Фізичним і юридичним особам з інших країн Європейського Союзу не можна заборонити володіти землею і тим самим змусити їх орендувати землю для провадження бізнесу в даній країні. Так само не можна встановлювати дискримінаційних обмежень на розміри придбаної або орендованої земельної ділянки, оскільки тим самим підриваються базові принципи внутрішнього ринку Європейського Союзу, зокрема вільне переміщення робочої сили та інвестицій і свобода заснування компаній. Єдині обмеження, які можна допустити – це ті, які згідно з судовою практикою Європейського Союзу є недискримінаційними та пропорційними, тобто однаково поширюються на всіх без винятку громадян тієї країни, яка їх застосовує, та зареєстровані в цій країні компанії, а не лише на тих, що походять з інших країн Європейського Союзу. У випадку, коли апріорі існує дозвільна процедура, критерії набуття дозволу мають бути чітко визначені та доведені до громадськості [35, c. 5].

Принцип вільного руху капіталу включає свободу підприємницької діяльності. Стаття 44 Договору про заснування Європейської Спільноти покладає на Раду та Комісію обов'язки, зокрема, надавати громадянам однієї держави-члена змогу придбати й користуватися землею та нерухомим майном, розташованим на території іншої держави-члена у відповідній мірі.

Однією з цілей Європейського Співтовариства є створення внутрішнього ринку, в тому числі ринку сільськогосподарської продукції, який має функціонувати та розвиватися разом з вироблянням Спільної сільськогосподарської політики.

Головними завданнями Спільної сільськогосподарської політики є підвищення продуктивності аграрного сектора шляхом сприяння технічному прогресу; забезпечення раціонального розвитку сільськогосподарського виробництва та оптимального використання факторів виробництва; забезпечення прийнятного рівня життя для зайнятих у сільському населенні, зокрема за допомогою збільшення їхніх доходів; стабілізація ринків сільськогосподарської продукції, захист виробників і споживачів від зовнішніх чинників; гарантування забезпечення населення країн-учасників ЄС якісним продовольством за рахунок власного виробництва сільськогосподарської продукції за доступними цінами [15, с. 216].

У рамках Спільної сільськогосподарської політики Парламент, Рада, Комісія можуть видавати нормативні акти, які спрямовані на виконання цілей Спільної сільськогосподарської політики у межах їх компетенції. Так, для оцінки досягнення цілей Спільної сільськогосподарської політики Європейська політика створила Спільну службу спостереження та оцінки, яка, серед іншого, здійснює збір інформації про рівень концентрації сільськогосподарських угідь, ведення обліку ринкових цін та орендної плати на землю, моніторинг ринкової поведінки власників та орендарів, зміни цільового призначення сільськогосподарських угідь, їх родючості та рівень ерозії ґрунтів у всьому Союзі [91, с. 12].

Водночас Спільна сільськогосподарська політика не поширюється на відносини землеволодіння чи землекористування, які регулюються національним законодавством кожної держави-члена ЄС. Відповідно не існує суто унікальної або спільної компетенції ЄС щодо земель, адже різні країни-члени здійснюють різноманітні, часом розбіжні, політичні, соціальні, культурні та екологічні заходи щодо управління земельними ресурсами [91, с. 10].

Вказане обумовлюється принципами субсидіарності та пропорційності, які закріплені у ст. 5 Договору про заснування Європейської Спільноти. Так, Спільнота діє в межах повноважень, що їх надає їй Договір, та заради цілей, визначених у Договорі. У сферах, що не належать до її виключної компетенції, Спільнота діє згідно з принципом субсидіарності лише тоді й у такому обсязі, коли держави-члени не можуть належним чином досягти мети запланованого заходу, натомість це краще здійснити на рівні Спільноти з огляду на масштаби чи результати запропонованих заходів. Будь-якій дії Спільноти не належить виходити за межі того, чого потребує досягнення мети Договору.

Протокол щодо застосування принципу субсидіарності й принципу пропорційності встановлює три базові критерії для визначення, чи є втручання доцільним на європейському рівні: 1) розглядуване питання має транснаціональні аспекти, що їх неможливо належно регулювати діями держав-членів; 2) дії лише держав-членів чи брак дій Спільноти суперечать вимогам Договору про заснування Європейської Спільноти (наприклад, потреба виправлення у випадку спотворення конкуренції, уникнення прихованих обмежень торгівлі чи зміцнення економічної та соціальної згуртованості); 3) іншим чином завдають значної шкоди інтересам держав-членів; 4) дії на рівні Спільноти мають чіткі переваги з огляду на масштаби чи результати цих дій порівняно з діями на рівні держав-членів [115].

Отже, Європейська Спільнота може втручатися у політику землеволодіння та землекористування держав-членів лише у тій мірі, якщо питання стосується кількох держав-членів, їх громадян чи компаній, а дії держав суперечать принципам Спільноти, зокрема, вільному руху капіталу щодо обмежень осіб однієї держави придбати сільськогосподарські землі чи набути статус фермера в іншій державі.

Передумовою формування українського ринку земель сільськогосподарського призначення є використання вже наявного досвіду окремих держав-членів ЄС (наприклад, Німеччини, Болгарії, Італії та багатьох інших). Зазначені країни мали подібні завдання у питанні реформування земельних відносин при переході до нових форм господарювання з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель, а головне введення іноземних інвестицій на земельний ринок для підвищення економічної складової держави [94, с. 181].

Як зазначає Г.В. Черевко, ринок землі у більшості країн ЄС вже давно сформований і задовольняє національні потреби. Для вітчизняних науковців України, найбільшу цінність має вивчення досвіду тих країн, де ринок земель сільськогосподарського призначення розвивається та успішно функціонує. Переважно це такі країни як Німеччина, Великобританія, Франція. Водночас без перебільшення можна констатувати, що інтерес також викликають питання становлення ринку земель та їх оцінки в колишніх країнах соціалістичного табору, зокрема, Словаччині, Польщі, Чехії, частково в Угорщині [184, c. 18].

У ЄС продовжується політична співпраця держав-членів за формування єдиного вільного ринку для всіх країн Союзу. Проте не всі держави бажають запроваджувати вільний ринок сільськогосподарських земель, намагаючись продовжити дію обмежень щодо доступу іноземців до ринку земель. Показовим є приклад так званих "нових держав-членів" ЄС, які приєдналися у 2004 році - Чеська Республіка, Естонія, Латвія, Литва, Угорщина, Польща та Словаччина. Для них був наданий перехідний період, протягом яких нові члени могли застосовувати існуючі положення їх законодавства щодо обмежень на придбання сільськогосподарських угідь або лісів, зокрема, іноземними фізичними чи юридичними особами, що в у звичний час вважається обмеженням свободи руху капіталу. Перехідний період, під час якого діяв мораторій, складав сім років для Чеської Республіки, Естонії, Латвії і Литви, десять років для Словаччини і Угорщини, і дванадцять років для Польщі.

Нові держави-члени ЄС, зокрема, Польщу, Словаччину та Угорщину, пов'язує з Україною спільне історичне минуле країн соціалістичного табору та подібні географічні і кліматичні умови ведення сільського господарства, у зв'язку з чим під час аналізу правового регулювання обігу земель країн ЄС ми приділятимемо значну увагу країнам Центральної Європи.

Законодавство більшості країн ЄС, обіг сільськогосподарських земель в яких не є вільним, встановлює певні вимоги до власників (покупців) сільськогосподарських земель. Так, С.В. Лойко до найпоширеніших правових засобів регулювання обіг земель, які містить законодавство розвинутих країн світу щодо обігу земель, відносить:

1) надання переважного права власникові чи користувачеві сусідньої земельної ділянки набувати її у власність чи в оренду з метою консолідації земель;

2) утворення спеціалізованої установи, яка здійснює регулювання земельних відносин та має право на придбання земель і передачу їх в оренду, проводить вилучення/викуп земельних ділянок у осіб, які не мають наміру займатися сільським господарством, для подальшого їх перерозподілу до осіб, що мають таке бажання;

3) право на земельну ділянку мають особи, пов'язані із сільським господарством, або мають відповідну освіту;

4) особа, яка веде сільське господарство, повинна проживати на даній території;

5) контроль за тим, щоб не виникала фрагментація чи надмірна концентрація ділянок;

6) заборона на використання небезпечних для здоров'я людини й тварини хімікатів та добрив, які завдають шкоди навколишньому природному середовищу;

7) застосування штрафних санкцій до власників земельних ділянок, які їх не обробляють, не належним чином використовують або допустили зниження родючості земель [87, с. 95].

Водночас зміст зазначених засобів правового регулювання обігу сільськогосподарських земель в деяких країнах схожий, а в деяких суттєво відрізняється.

Як відзначає Т.М. Чурилова, Польща, пройшовши певний шлях формування ринку сільськогосподарських земель, переконалася, що державне регулювання має бути доволі значним у цій сфері, а продаж відбуватися за правилами, що надійно захищають власного фермера, який дійсно працює на землі [186, c. 308]. Відповідно до ст. 23 Конституції Польщі фермерські господарства є базовою ланкою сільського господарства.

З моменту приєднання Польщі до ЄС в країні було запроваджено найдовший серед інших нових держав-членів дванадцятирічний мораторій на право набуття іноземцями у власність сільськогосподарських земель. Наприкінці його завершення парламентом Польщі було прийнято нову редакцію Закону про вдосконалення сільськогосподарського устрою, який набув чинності у травні 2016 р. Такі зміни спрямовані на запобігання масового викупу сільськогосподарських земель іноземцями та підвищення вимог до кваліфікації бажаючих стати фермером.

У Польщі фермером може стати власник або орендар сільськогосподарських земель, який має середню чи вищу освіту, особисто працює на фермі, а також проживає протягом 5 років в одному з населених пунктів, де розташовані сільськогосподарські землі, які ним використовуються [212, с. 47].

Іноземець, який виявив бажання купити ділянку землі у Польщі, повинен надати Міністерству внутрішніх справ Польщі пакет документів, до яких входить: сертифікат про рівень знання мови, наявність вищої освіти в аграрній сфері, підтвердження, що ця особа зможе належним чином піклуватися про землю та утримувати її на належному рівні [94, c. 182].

В Угорщині, після закінчення десятирічного мораторію на придбання сільськогосподарських земель іноземцями, у 2014 році прийнято в новій редакції Закон Угорщини про землю, який встановлює ряд обмежень до покупців сільськогосподарських угідь. Так, покупець повинен бути фізичною особою – громадянином однієї з держав-членів ЄС та підтвердити відповідність законодавчим критеріям такими документами:

- сертифікатом, виданим органом імміграції, що він законно проживає в Угорщині протягом трьох років поспіль;

- сертифікатом відповідного місцевого сільськогосподарського бюро, що заявник займається сільськогосподарською діяльністю в Угорщині від свого імені і на свій страх і ризик протягом трьох послідовних років до придбання сільськогосподарської землі та зобов’язується особисто займатися фермерством протягом наступних п’яти років. Процедура отримання такого сертифікату варіюється від шести до дванадцяти місяців [219].

Законом Словаччини про набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення №140/2014[228] дозволено набувати сільськогосподарські землі площею понад 2 га у власність фізичним та юридичним особам членам країн ЄС, Європейської економічної зони, Швейцарії, іншим країнам, з яким Словаччиною укладено міжнародні договори щодо земельних відносин а також по принципу взаємності фізичним та юридичним особам усіх інших країн, які не забороняють набуття сільськогосподарських земель у власність фізичним чи юридичним особам Словаччини.

Вказаним законом встановлено, що власник може продавати сільськогосподарські землі покупцям, які протягом останніх десяти років проживають у Словаччині – для фізичних осіб, або протягом останніх десяти років мають місцезнаходження у Словаччині – для юридичних осіб.

Враховуючи десятирічну вимогу осілості, власник може відчужити сільськогосподарські землі:

1) покупцю, який протягом останніх трьох років займається бізнесом у харчовій сфері або здійснює сільськогосподарську діяльність в місцевості, де знаходиться земельна ділянка;

2) існуючому співвласнику земельної ділянки; або

3) особі, пов'язаній з власником родинними зв'язками, у випадку, якщо власником є фізична особа.

Вимоги заняття фермерством протягом трьох років не поширюється на "молодих фермерів" віком до сорока, проте молодим фермерам забороняється відчужувати набуті ділянки також протягом трьох років [211, с. 25].

У Литві для покупців сільськогосподарських земель існувала вимога десятирічної занятості у сільському господарстві для фізичних осіб і трирічної – для юридичних осіб. Європейська комісія кваліфікувала такі вимоги обмежувальними і дискримінаційними з точки зору залучення інвестицій в розвиток сільських районів, а тому вимагала їх скасувати [202].

З метою приведення національного законодавства до вимог ЄС у листопаді 2017 року було внесено зміни до Закону Литви про набуття прав на сільськогосподарські землі 2003 року. Згідно з цими новвведеннями, покупцями земель тепер можуть бути фізичні особи, які володіють професійними навичками і компетенцією та отримали дозвіл на придбання земель сільськогосподарського призначення у підрозділі Національної земельної служби при Міністерстві сільського господарства. Покупці - юридичні особи повинні мати дохід від сільськогосподарської діяльності понад 50 відсотків від усіх доходів, а економічна ефективність може бути продемонстрована відповідно до процедури, встановленої Міністерством сільського господарства при оцінці перспектив таких компаній.

Додатково у Литві фізичні та юридичні особи зобов’язуються використовувати придбані земельні ділянки для цілей сільськогосподарського використання протягом п’яти наступних років і здійснювати сільгоспвиробництво в обсязі, мінімальний розмір якого встановлюється згаданим Міністерством[218].

Отже, Литва виконала вимоги ЄС та запровадила доступ для іноземних фізичних і юридичних осіб до ринку сільськогосподарських земель з встановленням відповідних вимог до покупців, що мало б унеможливити придбання земельних ділянок некваліфікованими особами з метою спекуляції [55, с. 110].

У Латвії з 1 липня 2017 року набрали чинності зміни до Закону про приватизацію земель у сільській місцевості. З цього часу покупцями сільськогосподарських земель можуть бути юридичні та фізичні особи з держав-членів ЄС, держав Європейської економічної зони або Швейцарської Конфедерації, які володіють латиською мовою щонайменше на рівні В2. Ця вимога поширюється на власників або акціонерів юридичної особи, які разом володіють більше половини статутного капіталу юридичної особи з правом голосу і мають право її представляти [215].

Вказаними змінами скасовано вимоги до покупців-юридичних осіб, які повинні бути зареєстровані як платники податків Латвії щонайменше протягом трьох останніх років та отримувати доходи від сільськогосподарського виробництва у цій країні. Фізичні особи також протягом трьох останніх років повинні були отримувати доходи від сільськогосподарського виробництва, а також мати освіту або досвід роботи в сільському господарстві [220].

У Болгарії земельну ділянку чи пай може придбати як фізична (юридична) особа-громадянин Болгарії, так і фізична чи юридична особа-іноземець, за умови, що вони ведуть власний аграрний бізнес чи проживають на території Болгарії не менше 5 років. Право нерезидентів купувати землі сільськогосподарського призначення шляхом укладення цивільно-правових договорів перевіряються спеціальними органами судової системи. Якщо на підприємстві укладено міжнародний договір на співробітництво, система покупки землі представниками цих фірм значно спрощується [94, с. 181].

Обмежень на купівлю землі в Ірландії для іноземців не існує. Лише для юридичних осіб - нерезидентів ЄС вимагається одержання дозволу земельної комісії [28].

Досить жорстко регулюється доступ до сільськогосподарських земель у Данії, законодавством якої запроваджений дозвільний порядок набуття сільськогосподарських земель у власність. Перед тим як одержати дозвіл на придбання земельної ділянки у власність, покупець має подати документи, що підтверджують його фінансову, технічну та професійну спроможність вести фермерське господарство, обробляти землю, зберігати родючість ґрунту й інші природні ресурси. Перед укладанням угоди купівлі-продажу земельної ділянки потенційний фермер повинен підтвердити наявність відповідної аграрної освіти та дати письмове зобов’язання, що на купленій земельній ділянці господарюватиме не менше восьми років. Датським законодавством також передбачено, що фермер повинен “належним чином вести сільськогосподарське виробництво”, в протилежному випадку він буде позбавлений права на земельну ділянку. Після набуття у власність земель сільськогосподарського призначення фермер зобов’язаний проживати за місцем їх територіального розміщення [180, с. 32].

Таким чином, за законодавством країн ЄС покупцями земельних ділянок, як правило, виступають фізичні особи, в тому числі іноземці (Польща, Угорщина, Данія), або національні та іноземні фізичні та юридичні особи (Словаччина, Болгарія, Литва, Латвія, Болгарія). При цьому, в більшості таких країн встановлені вимоги осілості (проживання чи господарювання) в країні чи в її певній адміністративно-територіальній одиниці, досвіду роботи в сільському господарстві, аграрної освіти, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років з моменту набуття права власності на землю тощо. Нові-держави члени ЄС впроваджували перехідний період від семи до дванадцяти років, протягом якого іноземці та деякі юридичні особи не мали права придбавати сільськогосподарські землі. Проте після закінчення перехідних періодів такі обмеження припинилися, а інші надмірні вимоги, які держави ставлять до покупців, визнаються Європейською комісією неправомірними.

У зв'язку з наведеним, вважаємо, що доступ фізичним та юридичним особам до ринку сільськогосподарських земель слід відкрити поступово. Протягом п'яти років з початку дії закону про обіг земель сільськогосподарського призначення право придбання таких земель у власність слід надати фізичним особам – громадянам України, а також територіальним громадам та державі. При цьому, встановлення вимог до таких покупців як освіта, місце проживання, досвід заняття фермерством чи зобов'язання самостійно займатися сільським господарством є, на нашу думку, не зовсім обґрунтованими, а тому їх слід мінімізувати.

На другому етапі через п'ять років після початку дії відповідного закону про обіг земель вважаємо, що право придбання сільськогосподарських земель варто наділити іноземців та будь-яких юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством України. Надання можливості юридичним особам бути учасником земельного ринку принесе міжнародні інвестиції в агро-промисловий комплекс та забезпечить сплату податків юридичними особами з іноземними інвестиціями на території України. Натомість встановлення формальної заборони юридичним особам набувати право власності на землі є неефективним, оскільки уже сьогодні її обходять як за допомогою договорів оренди, так і через набуття корпоративних прав сільськогосподарських підприємств.

Поступове відкриття доступу до ринку земель, зокрема, у два етапи через 5 років, на нашу думку, дозволить українським селянам придбати доступні на ринку земельні ділянки за невисокою ціною, яка очікуємо підвищуватиметься щороку. Запровадження дієвих фінансових механізмів, зокрема, кредитування аграріїв, допоможуть фермерам розширити власні виробничі потужності та самостійно займатися сільським господарством. Відповідно через 5 років, коли доступ до ринку відкриється для іноземних інвесторів та юридичних осіб, попит і ціна на землю зростуть. При цьому, фермери, які виявлять бажання продовжувати займатися сільським господарством, не будуть вимушені продавати землю у зв'язку з поганим економічним становищем, у якому переважна більшість селян перебуває сьогодні. Іншими словами з моменту відкриття ринку юридчні особи чи іноземці не зможуть скупити кращі сільськогосподарські землі та залишити українських селян-конкурентів ні з чим.

Об'єктом ринкового обігу у всіх державах є земельні ділянки. У Польщі фермер може здійснювати діяльність на сільськогосподарських угіддях, які перебувають у власності чи користуванні, площею від 1 га, але загальна площа яких не перевищує 300 га. У разі спадкування сільськогосподарських земель, загальна площа земель фермерського господарства може збільшуватися, але не може перевищувати 500 га [212, с. 47].

В Угорщині покупці можуть придбати сільськогосподарські землі площею до 300 га, а у випадку відсутності досвіду ведення сільського господарства на території Угорщини протягом останніх трьох років покупець може придбати земельні ділянки лише площею до 1 га [219].

У Словаччині об'єктами ринку сільськогосподарських земель є ділянки, які відповідають таким критеріям: 1) знаходяться за межами території забудови населеного пункту; (2) є землями сільськогосподарського призначення в силу чинного законодавства; та (3) мають площу не менше 2 га [229].

В Ірландії обмежень щодо мінімальної чи максимальної площі, яка може перебувати у власності однієї особи, немає [28].

Статтею 3 Закону Литви про набуття прав на сільськогосподарські землі встановлено, що національні та іноземні фізичні та юридичні особи та пов’язані з ними особи можуть набувати у власність до 300 га сільськогосподарських земель, але при цьому не повинні зосереджувати у своїй власності більше 500 га земель в Литві та за її межами. Дане обмеження не застосовується, якщо сільськогосподарські землі придбані для розвитку тваринництва, і кількість придбаних земель сільськогосподарського призначення не перевищує відповідної кількості гектарів на одиницю худоби (1 га – 1 одиниця худоби) [218].

У Латвії відповідно до Закону про приватизацію земель у сільській місцевості, одна фізична особа може набути у власність до 2000 га сільськогосподарських земель, а пов'язані юридичні особи – не більше 4000 га [208].

У Болгарії фермерська сім'я може мати у власності не більше 30 га, а в районах інтенсивного землеробства - 20 га. Зазначені обмеження поширюються також на колишніх власників землі, права яких підлягають відновленню за законом "Про землю" 1991 року. У тих випадках, коли розмір земельної ділянки, що належав власнику в минулому, перевищує максимальні межі, на власника покладається обов'язок передати різницю між фактичною і нормованою земельною ділянкою своїм дітям, родичам або державі [13, c. 51].

В Італії, Португалії та Іспанії, земельне законодавство яких в певній мірі має спільне коріння, основний акцент робиться на визначенні мінімальних розмірів фермерського господарства, щоб запобігти надмірній фрагментації з урахуванням аграрного перенаселення. Законодавством цих країн визначається таке поняття як "мінімальне життєздатне господарство", і воно забороняє будь-які операції з продажу або оренди землі, які порушили б цей мінімальний розмір. Внаслідок різних природних та економічних умов мінімальний розмір господарства встановлюється на регіональному рівні [102, c. 41].

В цьому контексті в Італії на початку 50-х років ХХ ст. в середньому розмір мінімальної земельної одиниці становив 5 га. Проте в ході проведення земельної реформи дане поняття мінімальної земельної одиниці поступово вийшло з ужитку, а розміри ж мінімальної рентабельної земельної ділянки в середньому становлять від 50 до 100 га [13, c. 82].

В Іспанії обмеження площі сільськогосподарських земель, які може набувати у власність один власник, становить 50 га для зрошуваних земель і 1000 га для пасовищ [186].

У 1994 році в Швейцарії було прийнято Закон про власність на землю, метою якого є збереження землі в руках осіб, які її обробляють. Відповідно до цього закону будується структурна політика землеволодіння, спрямована на підтримку мінімального і максимального розмірів господарства. Раціональні розміри господарств визначаються за нормативами, згідно з якими мінімальний розмір ферми повинен забезпечити зайнятість однієї людини на 75 відсотків (2100 годин на рік). Максимальним вважається розмір ділянки, який забезпечує розумний рівень доходів 2,5-3 працівників. У рівнинних місцях мінімальний розмір ділянки визначений в 5-7,5 гектара. При оренді ж землі мінімальний розмір ділянки повинен забезпечувати зайнятість 1,5 працівника [102, c. 40].

Слід відмітити, що важливим регулятором обігу сільськогосподарських земель є норма про компактність землеволодінь та зручність їх розташування. Так, законодавством Данії передбачено, що якщо ферма складається з декількох ділянок землі, то їх число не повинно перевищувати п'яти, і вони не повинні знаходитися від центральної садиби на відстані більше, ніж 10-25 кілометрів.

У Данії встановлено верхню межу розміру власного і орендованого землекористування – 150 га сільськогосподарських угідь. Виняток робиться у випадку, якщо фермер доведе, що за специфікою його виробництва потрібно більше землі і ніхто із селян не проти цього. До бажаючих придбати додаткову земельну ділянку ставляться певні вимоги [227].

Водночас купівля землі забороняється, якщо така операція є лише засобом вкладення капіталу або ціна землі не відповідає її реальній вартості. Якщо хтось живе не більше, ніж в кілометрі від ділянки, що продається, і вже має 70 га землі, то така фізична особа має переважне право щодо його придбання. Юридичні особи не мають права як на купівлю сільськогосподарських угідь, так і на їх оренду. Однією з вимог датського законодавства запобігання надмірному подрібненню сільськогосподарських земельних ділянок є те, що у разі поділу землі кожна ділянка повинна мати розмір, що дозволяє вести сучасне сільське господарство [102, c. 37-39].

В літературі відмічається, що законодавство цієї країни проводить послідовну лінію на підтримку відносно великих сімейних комерційних ферм, не допускаючи ні створення латифундій, ні скуповування землі юридичними особами та перетворення її на об'єкт спекуляції. Така земельна політика є одним з факторів, що забезпечують Данії лідируюче місце в ЄС за ефективністю сільського господарства [102, c. 38-39].

Крім обмеження розмірів площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у приватній власності однієї особи, у деяких країнах можуть встановлюватися і територіальні обмеження розташування земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Як правило це країни, які мають вихід до моря.

Так, в Італії існують обмеження на придбання землі у власність іноземними особами в прикордонних зонах, що забезпечує національну безпеку країни. Введено жорсткі умови цільового використання земель різних категорій, зокрема, екологічного характеру, які визначаються з урахуванням зонування територій, а також встановлені санкції за порушення встановлених правил землекористування [12, c. 394].

Заборона набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення іноземними особами біля прикордонної зони встановлено у Хорватії, Іспанії, Італії, а в Греції заборонені зони становлять 51% площі території країни [151, c.28]. В Фінляндії встановлена заборона іноземцям набувати у власність земельні ділянки у п’яти кілометровій прикордонній зоні [185, с. 73].

Таким чином, законодавством країн ЄС встановлено різні правила щодо об'єктів обігу сільськогосподарських земель. Найбільш поширеними є встановлення мінімальних та максимальних розмірів сільськогосподарських земель, які може набути особа. На нашу думку, встановлювати на рівні закону про обіг сільськогосподарських земель мінімальний розмір земельної ділянки в Україні не доцільним, враховуючи, що законодавством уже встановлено мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, у розмірі від 2 до 7 га [128]. Такі розміри слід визначати на підзаконному рівні залежно від середнього розміру паю на землю та площі орних земель конкретної області.

Водночас встановлення максимальних розмірів земель, які може набувати у власність одна особа, може слугувати засобом протидії надмірній концентрації земель в руках однієї особи та обмеження конкуренції на земельному ринку. Водночас у практиці правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у країнах ЄС простежується чітка тенденція: чим більша територія держави та відповідно площа її орних земель, тим більшу площу земель може набувати одна особа, наприклад у Данії – 150 га, у Польщі – 300 га або до 500 га у разі спадкування. В цей же час на контролюючий орган держави повинен бути покладений обов'язок здійснювати контроль за пов'язаністю осіб, у чиїх руках буде сконцентрована переважна частина земель відповідної територіальної одиниці, з метою недопущення обмеження конкуренції на земельному ринку.

Одним з найбільш поширених засобів правового регулювання обігу сільськогосподарських земель у країнах ЄС є інститут переважного права на придбання земельних ділянок. В.І. Артюшин виділяє три головні види переважних прав на землю:

1) право переваги у процесах щодо успадкування, яке може бути надано спадкоємцю, який хоче продовжувати вести господарство;

2) право переваги, яке може бути надано одному покупцеві порівняно з іншими, тому що він/вона є орендарем ділянки, що продається; або тому що він/вона є фермером, чия ферма межує з ділянкою, що продається; або, якщо ділянка, яка продається, знаходиться у спільній власності, тому що він/вона є співвласником;

3) право переваги, яке належить державі та (або) муніципалітетам.

Науковець підкреслює, що перші два види переважних прав запроваджені з метою сприяння об’єднанню ферм і земель, тоді як третій вид спрямований скоріше на сприяння реалізації планів місцевого розвитку чи захисту довкілля, прийнятих державою чи муніципалітетами. Головний вплив переважних прав, незалежно від їх основоположної мети, полягає в обмеженні різноманіття та, потенційно, кількості учасників ринку, що на глобальному рівні не сприяє активізації конкуренції на ринках продажу земель [9, с. 17].

У Польщі іноземці-фермери можуть придбавати сільськогосподарські землі, якщо не буде реалізовано переважне право на придбання землі третіми особами, зокрема, орендарем, який працює на орендованій землі не менше трьох років, членами сім’ї фермера-продавця або фермерами, які зареєстровані у місцевій сільськогосподарській палаті. Якщо ж продавець земельної ділянки знайде покупця серед перелічених вище осіб, він може здійснити продаж земельної ділянки зазначеним третім особам без повідомлення про це Агентства сільськогосподарської нерухомості. В інших випадках, перед надсиланням пропозиції іноземцеві про продаж земельної ділянки, продавець зобов’язаний направити таку пропозицію Агентству сільськогосподарської нерухомості, яке також наділяється переважним правом на придбання земельної ділянки. У випадку відмови Агентства придбати сільськогосподарську земельну ділянку, продавець може звернутися з вимогою до Агентства викупити його земельну ділянку за ринковою ціною або продати її іноземцю, який попередньо зобов’язаний отримати спеціальний дозвіл Міністерства внутрішніх справ Польщі на придбання землі [78].

В Угорщині переважне право придбати сільськогосподарську землю надається орендарям, які орендують землю не менше трьох років. Якщо орендарем є юридична особа, то переважним правом може скористатися акціонер компанії або член кооперативу. Наступним в черговості пріоритету переважного права є фермер. Останньою в черговості пріоритету скористатися переважним правом на придбання сільськогосподарської землі може держава в особі Національного земельного фонду [196].

У Словаччині переважне право на придбання сільськогосподарської землі надається окремим категоріям осіб у такій послідовності:

1) покупцю, який протягом останніх трьох років займається фермерством у місцевості, де розташована земельна ділянка;

2) покупцю, який протягом останніх трьох років займається фермерством у сусідній сільській місцевості (селі);

3) покупцю, який займається фермерством в будь-якій місцевості в Словаччині.

Тільки у випадку відсутності вищезазначених покупців, які виявили бажання придбати земельну ділянку, вона може бути відчужена іноземній фізичній чи юридичній особі, що відповідає вимозі осілості у Словаччині, за ціною, не нижчою, ніж запропонована в пропозиції на придбання земельної ділянки [229, с. 66].

В Італії інститут переважного права на землю пройшов кілька етапів становлення і є досить розвинутим. Спочатку у 1965 році законодавством було надано переважне право орендарю на придбання орендованої землі (Закон Італії № 590 від 26.05.1965 року). Згодом переважним правом на придбання землі були наділені власники сусідньої земельної ділянки стосовно ділянки, що виставлена на продаж. Слід відмітити, що доцільність запровадження такого переважного права ставиться під сумнів через обмеження свободи продавця на ведення переговорів з особами, яким він може віддати перевагу у продажу ділянки. Проте прихильники існування даного права вбачають його доцільність у тому, що його реалізація сприяє розвитку власності фермерських господарств відповідно до цілей, визначених в ст. 47 Конституції Італії(Закон Італії № 817 від 14.08.1971 року).Крім цього, Законом Італії № 57 від 05.03.2001 року введено переважне право орендаря на отримання земельної ділянки в користування при укладенні власником наступного договору оренди [203, c. 48].

У всіх вищенаведених випадках переважне право має форму права першої відмови, а особа, яка ним володіє, повинна відповідати критеріям "безпосереднього фермера". Вищевказане італійське законодавство визначає такого фермера як особу, що безпосередньо і регулярно займається землеробством або розведенням тварин. Крім того, у 2001 році згаданим Законом переважне право також було поширено на сільськогосподарські кооперативи та сільськогосподарські товариства, у разі, якщо такі компанії є особистими партнерствами, і щонайменше половина їх членів володіють статусом фермера.

Окрім наявності статусу фермера, реалізація переважного права певною особою можлива з дотриманням нею наступних умов:

1) особа, що володіє переважним правом, займається фермерством на сусідній земельній ділянці стосовно ділянки, що продається, не менше двох років;

2) особа, що володіє переважним правом, не продала іншу сільськогосподарську ділянку протягом останніх двох років (за винятком ділянок незначних розмірів);

3) після придбання земельної ділянки особа з переважним правом повинна продовжувати відповідати статусу "безпосереднього фермера" та обробляти земельну ділянку разом зі своєю сім'єю;

4) безпосередній фермер не може бути орендарем земельної ділянки, що продається.

Якщо переважне право на придбання земельної ділянки виникає у кількох осіб, то місцевий орган влади (магістрат) визначає особу, якій надається пріоритет у реалізації переважного права на придбання ділянки, на підставі відповідних пільгових критеріїв для кращого досягнення цілей аграрної політики, а саме: збільшення розмірів господарств, якими володіють безпосередні фермери, для досягнення цілей консолідації земель, розвиток фермерського господарства, технічна та економічна ефективність. Вибір особи, якій буде надано переважне право місцевим органом, повинен ґрунтуватися на таких критеріях: 1) наявність у складі фермерського господарства осіб віком від 18 до 40 років; 2) кількість цих осіб; і 3) наявність знань та досвіду у сільськогосподарській діяльності [203, c. 48].

У Хорватії Закон про сільськогосподарські землі 2008 року надає переважне право на купівлю та оренду сільськогосподарських земель фермерам, які працюють на власних сімейних фермах чи підприємствах, зареєстрованих для здійснення сільськогосподарської діяльності в реєстрі фермерських господарств. Цей закон також регулює обіг приватних сільськогосподарських земель. До 2008 року цей же закон у попередній редакції стосувався лише розпорядження державними та муніципальними сільськогосподарськими землями. Власник земель сільськогосподарського призначення під час їх продажу або передачі в оренду спершу повинен подати свою пропозицію ціни договору купівлі-продажу чи оренди Агентству сільськогосподарських земель, яке здійснює управління сільськогосподарськими землями муніципалітетів. Агентство мало переважне право на придбання чи оренду земельних ділянок приватної власності перед фермерами. Проте рішенням Конституційного суду Хорватії нещодавно було скасовано відповідні положення закону стосовно переважного права Агентства сільськогосподарських земель на придбання чи оренду сільськогосподарських земель приватної власності та визнано їх неконституційними у зв'язку з надмірним втручанням Агентства у право приватної власності. Тому надалі Агентство може користуватися переважним правом лише стосовно земель державної та муніципальної власності [224, с. 55].

У Франції регулювання обігу сільськогосподарських земель здійснюється неприбутковою організацією – Товариством з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій – SAFER. Товариство має переважне право на придбання переважної більшості сільськогосподарських земель за ціною та на умовах, які пропонує власник землі в оголошенні про продаж. Нотаріус, який займатиметься посвідченням угоди купівлі-продажу земельної ділянки, повинен повідомити місцевий SAFER про намір власника відчужити ділянку. Основна мета надання SAFER переважного права на придбання сільськогосподарських земель полягає у політиці держави щодо консолідації та раціонального розподілу земель з однієї сторони, та підтримки середніх сімейних фермерських господарств наданням додаткових земельних площ для ефективнішого господарювання з іншої сторони. І хоча префектури кожного департаменту Франції встановили мінімальний розмір сільськогосподарських земель, щодо яких SAFER не має переважного права на придбання, насправді ці розміри є дуже малими [79].

У зв'язку з закінченням мораторію на відчуження сільськогосподарських земель іноземцям у Румунії з 1 січня 2014 року громадяни ЄС отримали право набувати такі землі у власність. Проте вже у лютому 2014 року були внесені зміни до земельного законодавства Румунії в частині встановлення переважних прав на придбання сільськогосподарської землі за межами населених пунктів з метою обмеження доступу іноземців до неї. Переважне право на придбання ділянок надається особам в наступному пріоритеті: співвласникам ділянки, яка продається; фермерам-орендарям, які користуються ділянкою, яка продається; сусіднім власникам земельних ділянок; державі в особі Державного агентства нерухомості [203].

У Чехії після прийняття Цивільного кодексу в новій редакції з 1 січня 2014 року право першої відмови від прав на нерухоме майно фактично скасовувалося, проте такі нововведення не стосувалися сільськогосподарських земель, які належали на праві спільної власності підприємствам, що займалися сільським господарством. Право першої відмови залишалося дійсним стосовно сільськогосподарського виробництва, але лише у випадку, коли співвласники отримали свою частку в умовах, на які вони не могли вплинути з самого початку, зокрема у випадку, набуття спільної власності внаслідок успадкування близькою особою. Проте в 2016 році до Цивільного кодексу Чехії знову були внесені зміни, відповідно до яких переважне право співвласників земельних ділянок на їх придбання у випадку відчуження було відновлено. Дані зміни вступили в силу з 1 січня 2018 року [217, c. 26].

Досвід Чехії показує, що скасування права першої відмови, зокрема, для фізичних осіб – співвласників земельних ділянок, сприяв подрібненню підсобних господарств та їх низьку конкуренцію в порівнянні з фермерськими господарствами. У зв'язку з цим переважне право на землю було повернуто співвласникам у повному обсязі [47, с. 271].

Законодавством Словенії передбачено широкий суб'єктний склад осіб, які володіють переважним правом на придбання сільськогосподарських земель у наступному порядку черговості: 1) співвласник; 2) власник-фермер сусідньої ділянки, що продається; 3) орендар земельної ділянки, що продається; 4) інший фермер; 5) сільськогосподарська організація або самозайнята особа, яка вимагає землю, або фермерське господарство для здійснення ним сільськогосподарської діяльності; 6) Національний сільськогосподарський та лісовий фонд Республіки Словенія. Аналогічний перелік суб'єктів можна знайти в законодавстві Польщі. Пріоритети у здійсненні переважного права встановлюються відповідно до ієрархії цілей, закладених в аграрну політику країни [216, с. 269].

У Латвії Закон про приватизацію земель у сільській місцевості, після внесення до нього змін, що набули чинності з липня 2017 року, встановив, що переважне право на придбання сільськогосподарської землі буде не тільки у співвласників даної земельної ділянки, а й у її орендаря, який, щонайменше, за рік до укладення договору купівлі-продажу зареєстрував договір про оренду землі в органі місцевого самоврядування. Також переважне право на придбання сільськогосподарської землі новою редакцією закону надано Латвійському земельному фонду [215].

У статті 5 Закону Литви про набуття прав на сільськогосподарські землі досить детально регламентовано процедуру реалізації переважних прав на придбання сільськогосподарських земель. Так, переважне право на придбання приватних сільськогосподарських земель надається у такому пріоритеті:

1) співвласнику земельної ділянки;

2) користувачу земельної ділянки, який її використовував для сільськогосподарської діяльності протягом щонайменше одного року за договором, внесеним до Реєстру нерухомості, за умови, якщо користувачем є фізична особа, яка зареєструвала фермерське господарство, або юридична особа, дохід від сільськогосподарського діяльність якої становить понад 50 відсотків від загального доходу;

3) особі, яка володіє правом власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що межує із запропонованою на продаж ділянкою, та за умови дотримання вищевказаних у п. 2 вимог;

4) фізичній особі, яка має місце проживання, або юридичній особі, яка зареєструвала свій головний офіс, на території муніципалітету, в якій знаходиться земельна ділянка сільськогосподарського призначення або на території суміжних муніципалітетів та за умови дотримання вищевказаних у п. 2 вимог.

Держава має переважне право на придбання сільськогосподарських земель за ціною, за якою вона пропонується до продажу, та на тих самих умовах, якщо приватні сільськогосподарські угіддя призначені для суспільних потреб або вдосконалення структури сільськогосподарських володінь та скорочення забруднених земель.

Власник землі повідомляє про своє рішення продати земельну ділянку сільськогосподарського призначення вибраному ним нотаріусу або Національній земельній службі Литви. У повідомленні власник повинен вказати орендаря земельної ділянки, якщо наявний, а також умови продажу. Якщо повідомлення подано нотаріально, то нотаріус не пізніше двох робочих днів з моменту отримання повідомлення пересилає його до Національної земельної служби Литви.

Національна земельна служба Литви не пізніше п'яти робочих днів з дня отримання повідомлення письмово повідомляє про пропоновану до продажу земельну ділянку та умови придбання особам з переважними правами на землю, а саме орендарю ділянки; особам, чиї земельні ділянки межують із запропонованою для продажу ділянкою; директору муніципальної адміністрації відповідно до місцезнаходження земельної ділянки; директору будь-якої відповідної установи, що може використати землю для суспільних потреб; та державне підприємство Національний земельний фонд.

Національна земельна служба також не пізніше двох робочих днів з моменту отримання повідомлення від власника землі публікує на своєму веб-сайті інформацію про умови продажу та умови згідно з яким особи можуть скористатися переважним правом на придбання землі. Такі особи з переважним правом повинні надати свою згоду щодо придбання земельної ділянки або відмову щодо її придбання до Національної земельної служби не пізніше, ніж через п'ятнадцять робочих днів з дня отримання повідомлення про продаж або розміщення відповідної публікації на веб-сайті Національної земельної служби.

Національна земельна служба, отримавши письмову згоду особи на придбання земельної ділянки, та не пізніше, ніж протягом п'яти робочих днів з моменту закінчення терміну на надання згоди на придбання, видає довідку продавцеві земельної ділянки, в якій зазначено, що земельна ділянка продається особі, яка має переважне право на її придбання. Якщо кілька осіб, що мають однакове переважне право, то в довідці повинні бути зазначені всі такі особи, і власник землі вирішує на власний розсуд, чи буде земельна ділянка продана кількома особами – співвласникам ділянки, чи одному власнику, який запропонує кращі умови [218].

Закон Литви про набуття прав на сільськогосподарські землі чітко і ясно визначає процедуру реалізації переважних прав на землю. Використання державного земельного органу, аналогічному Національній земельній службі, яка повідомляє осіб з переважним правом про продаж землі видається доцільним. Власник земельної ділянки не завжди зацікавлений і має ресурси повідомляти усіх осіб з переважним правом про свій намір продати землю, йому може бути байдуже. У зв'язку з цим повідомлення лише земельного органу про намір і умови продажу не видається обтяжливим, а на орган покладається обов'язок забезпечити обізнаність з умовами продажу відповідних зацікавлених осіб, включаючи органи місцевої влади. При цьому, покладення на земельний орган обов'язку письмово повідомляти про продаж земельної ділянки видається надто обтяжливим для держаного органу, а тому, на нашу думку, доцільніше розміщувати інформацію про продаж ділянки на веб-сайті земельного органу, а користувачі веб-сайту, які мають переважне право на придбання землі, зможуть надати згоду чи відмову від придбання землі засобами електронного зв'язку (електронна пошта, реєстраційна форма на веб-сайті тощо). Схожий механізм використовується у Шотландії, про що зазначено далі.

В Україні механізм реалізації переважного права на нерухоме майно, в тому числі земельні ділянки, не досить розвинутий. Частина 6 статті 88 ЗК України [42] лише зазначає, що при продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

Порядок повідомлення власником інших співвласників про намір продати свою частку передбачений у ст. 362 ЦК України[183]. Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свої права на землю, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає. Якщо інші співвласники відмовилися від здійснення переважного права купівлі чи не здійснять цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі. Якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.

Орендарі сільськогосподарських земель, як правило, володіють переважним правом на придбання сільськогосподарських земель за законодавством більшості країн ЄС. Законодавство цих країн відрізняється процедурою реалізації такого права.

У Бельгії орендарі також мають переважне право на придбання землі. Коли землевласник пропонує ділянку для продажу, нотаріус повинен письмово повідомити орендаря про продаж ділянки листом, який включатиме інформацію про ділянку, включаючи ціну, яка вважається кінцевою пропозицією продавця. Якщо орендар відмовиться від пропозиції, то землевласник не матиме права продати земельну ділянку за нижчою ціною, ніж вказаною у листі [223, c. 17].

У Шотландії після прийняття Закону про сільськогосподарські підприємства у 2003 році орендарі також отримали переважне право на придбання у власність орендованих ними земель. З метою його реалізації орендар може зареєструвати свій "інтерес" (переважне право) у придбанні орендованої ним землі у Реєстрі інтересів громади на землю (RCIL). Цей Реєстр складається з двох окремих частин: реєстру інтересів органів громади та реєстру інтересів орендарів сільськогосподарських земель.

Частина реєстру інтересів органів громади регулюється Законом про земельну реформу Шотландії 2003 року. Органи місцевого самоврядування мають право зареєструвати інтерес громади у придбанні землі, коли вона стане доступною. У випадку отримання певним органом самоврядування повідомлення про продаж землі, шотландські міністри призначають незалежного оцінювача для оцінки ринкової вартості землі.

Друга частина, реєстр інтересів орендарів сільськогосподарських земель, регулюється Законом про сільськогосподарські підприємства Шотландії 2003 року. Орендарі сільськогосподарських земель мають право зареєструвати інтерес у придбанні сільськогосподарської землі, яку вони орендують. Реєстрація інтересу здійснюється он-лайн на веб-сайті Реєстру інтересів громади на землю (RCIL) за незначну плату. Копія реєстраційної форми надсилається орендарем землевласнику. Орендарі, які здійснюють короткострокову оренду, оренду з обмеженим строком та оренду для випасання худоби чи сінокосу не мають права реєструвати інтерес на придбання землі. Якщо землевласник матиме намір продати земельну ділянку, він буде зобов'язаний повідомити про це орендаря. Продавець не зможе відчужити ділянку іншим особам поки відмова орендаря від придбання ділянки не буде зареєстрована у відповідному реєстрі. Реєстрація інтересів у Реєстрі інтересів громади на землю (RCIL) діє п'ять років, після спливу яких їх можна перереєстровувати [217].

Зазначений механізм реєстрації інтересу, тобто переважного права орендарів на придбання землі, видається вдалим та таким, що може бути наслідуваний в Україні. В подальшому таку реєстрацію переважних прав орендарів на придбання орендованої сільськогосподарської землі у власність на веб-сайті уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування можна було б удосконалити, використавши литовський досвід реалізації переважних прав. На нашу думку, стрімкий розвиток інформаційних технологій, зокрема, використання блокчейн системи у земельній сфері, у недалекому майбутньому дозволить втілити запропоноване у життя і дозволить відмовитися від письмового повідомлення співвласників чи інших зацікавлених осіб про намір та умови продажу земельної ділянки та уникнути спорів щодо навколо таких повідомлень та захистити переважне право орендарів.

Європейська Комісія у повідомленні державам-членам від 12 жовтня 2017 року щодо захисту сільськогосподарських угідь від таких загроз, як надмірна цінова спекуляція та концентрація права власності, зазначила, що не є порушенням законодавства ЄС встановлення державами-членами переважних прав на придбання сільськогосподарських земель, які можуть надаватися фермерам-орендарям земельних ділянок, власникам / користувачам суміжних земельних ділянок, співвласникам землі та державі [222].

Таким чином, переважні права на придбання сільськогосподарських земель закріплені у законодавстві більшості країн ЄС, що на думку Європейської комісії, не вважається порушенням законодавства ЄС, а навпаки дозволяє усувати надмірну концентрацію права власності шляхом обов'язкового продажу землі особам з переважним правом, а не латифундистам. Переважні права на придбання землі в більшості випадків надані суб'єктам, вказаним в рекомендаціях Європейської Комісії:

1. співвласникам земельної ділянки (Литва, Словенія, Польща);
2. орендарям земельної ділянки (Бельгія, Угорщина, Румунія);
3. власникам суміжних земельних ділянок (Італія, Латвія, Португалія);
4. спеціальним установам (Франція, Хорватія, Латвія).

Тим не менше, іноземний досвід показує, що переважними правами можуть бути наділені і інші категорії осіб, наприклад, будь-які фермери чи сільськогосподарські особи (Словенія); фермери, які господарюють у місцевості розташування земельної ділянки, що продається, (Литва) чи сусідній сільській місцевості (Словаччина). Вищенаведений досвід та рекомендації Європейської комісії можуть бути корисними визначення кола суб'єктів з переважним правом на придбання сільськогосподарських земель в Україні [48, с. 169].

Встановлення переважних прав на придбання землі у законодавстві європейських країн сприяє реалізації політики підтримки і розвитку фермерських господарств, консолідації земель та раціонального розподілу і перерозподілу прав на сільськогосподарську землю державою в особі уповноважених органів. Такими уповноваженими органами як правило виступають державні органи, які реалізують земельну політику держави.

Так, у Польщі з 1991 року функціонує Агентство сільськогосподарської нерухомості, яке виконує функції з регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, здійснює щодо угідь такі операції, як лізинг, купівля, оренда, продаж, передача в управління й інші. Агентство є довірчою установою, уповноваженою державною скарбницею на здійснення права власності у державному секторі сільського господарства з обов’язком управління власністю ліквідованих державних сільськогосподарських підприємств, та сільськогосподарською нерухомістю, що належить державній скарбниці. На Агентство, зокрема, покладено завдання із реструктуризації та приватизації сільськогосподарських підприємств, покращення структури ферм, протидії надмірній концентрації сільськогосподарської власності, забезпечення використання сільськогосподарських господарств фермерами із належними досвідом та кваліфікацією, здійснення права власності на частки у статутних фондах племінних заводів та селекційних установ, що мають виняткове значення для національної економіки [186, с. 8].

Важливою функцією Агентства сільськогосподарської нерухомості є проведення обміну земельними ділянками. Обмін здійснюється у таких випадках:

1) якщо результатом обміну буде ліквідація фермерського господарства, що належить фермерові принаймні 5 років і яка розташована у воєводстві, де середня площа господарства становить менше 5 га, а натомість буде створене фермерське господарство в іншому воєводстві та змінене місце постійного проживання селянина;

2) на прохання фермера, якщо такий обмін попереджує зменшення належної йому площі сільськогосподарських угідь внаслідок часткового їх вилучення для суспільних потреб відповідно до законодавства про управління нерухомістю[78].

Агентство також наділене переважним правом на придбання сільськогосподарських земельних ділянок, її правом викупу за ринковою ціною та правом реалізації іноземному фермеру.

В Угорщині Національний земельний фонд був створений у 2001 році як нова організація для управління державними землями сільськогосподарського призначення та їх використання відповідно до діючої земельної політики. Держава використовує сільськогосподарські землі шляхом створення та функціонування сільськогосподарських підприємств або продажу їх для реалізації певних суспільних цілей. Національний земельний фонд сприяє гармонізації сільського виробництва з охороною навколишнього середовища, здійснює підтримку раціонального землекористування, зокрема, підтримку сімейних господарств та середніх господарств для досягнення верхньої межі володіння землею 300 га та мотивацію розвитку малих господарств до рівня земельного банку не менше 100 га, здійснює стимулювання та регулювання ефективного ринку землі, надає пільгові сільськогосподарські землі для господарств з особливим призначенням (освіта, наукові дослідження тощо) [198].

У Словаччині відсутній спеціально створений державний орган, який регулює розподіл прав на землю. Функції контролю за обігом сільськогосподарських земель покладено на Міністерство сільського господарства та розвитку сільської місцевості, яке перевіряє усі угоди відчуження земельних ділянок та реєструє їх у відповідному земельному реєстрі [211, с. 24].

В Австрії видача дозволів на придбання земельних ділянок здійснюється районною комісією із земельного обігу у відповідності до Федерального закону "Про обіг земельних ділянок". Відмова у видачі дозволу на придбання землі можлива лише на підставах, передбачених законом, а саме: 1) коли угода призведе до концентрації земельних ділянок понад норму, встановлену для регіону; 2) передбачено зміну цільового призначення земельної ділянки; 3) угода відбувається із спекулятивною метою; 4) значно перевищена ринкова вартість земельної ділянки; 5) угода призведе до безпідставного порушення вигідної агроструктури, яка склалася; 6) угода призведе до надмірного дроблення земельних ділянок [158, с. 98].

Одним з ефективних засобів регулювання правового обігу земельних ділянок у країнах з ринковою економікою є диференційоване оподаткування доходів, одержаних від продажу (відчуження) земельних ділянок. Суть цього засобу полягає в тому, що держава в особі відповідних органів влади встановлює і застосовує таку систему (шкалу) ставок податків з доходів, отримуваних від продажу чи іншого відчуження земельних ділянок їх власниками, які зростають обернено пропорційно періодам часу між набуттям земельної ділянки у приватну власність та її відчуженням на підставі цивільного правочину.

За такою системою оподаткування найбільшою має бути ставка податку з доходу від продажу земельної ділянки тоді, коли вона відчужується протягом одного року з моменту її набуття відчужувачем. У таких випадках розмір податку має становити 70-80% суми, отриманої від продажу земельної ділянки. Якщо ж земельна ділянка відчужується її власником на другий рік після набуття її у власність, то розмір податку може бути дещо меншим, наприклад 60-70% такої суми. Нарешті, якщо земельна ділянка відчужується протягом третього та наступних років, розмір податків відповідно має відповідно знижуватися [74, с. 347].

Як слушно підкреслює С.І. Герасін, доцільно встановлювати ставку податку в залежності не тільки від періоду часу між моментом придбання та продажу землі, а й від того, чи була земля придбана відчужувачем за плату чи безоплатно [19, с. 193].

Запровадження такої системи оподаткування доходів, отримуваних від продажу земельних ділянок, істотно знизить інтерес приватних осіб у набутті земельних ділянок у власність виключно зі спекулятивними намірами – отриманням доходу від зростання цін на земельну нерухомість. Адже при допомозі диференційованої системи ставок оподаткування доходів від продажу землі держава вилучатиме ту частину вартості відчужуваних земельних ділянок, яка зумовлена переважанням попиту над пропозицією [75, с. 348].

При запровадженні диференційованого оподаткування доходів слід встановити виключення для осіб, які здійснюють відчуження сільськогосподарських земель не в рамках реалізації права власності на земельну ділянку, а виконуючи відповідний обов'язок. Зокрема, прогресивне оподаткування недоцільно застосовувати до іноземців, які успадкували сільськогосподарські земельні ділянки і здійснюють їх відчуження в силу припису статей 81 та 82 ЗК України.

У державах ЄС податкові ставки операцій з купівлі-продажу землі диференційовані, починаючи від 1% на землі Великобританії до 18% для сільськогосподарських угідь Італії. Податки на земельну власність в ЄС різноманітні – починаючи від 0% ставка податку на сільськогосподарські угіддя Фінляндії та більше 15% в південних країнах ЄС. Як правило, податки на продаж землі застосовують, щоб перешкоджати спекуляції, поглинаючи прибуток від її перепродажу. Низькі податки для угод купівлі-продажу земель сприяють структурним змінам у сільському господарстві за рахунок перерозподілу угідь від менш продуктивних до більш продуктивних господарств. З іншого боку, ринки сільськогосподарської землі в країнах з низьким оподаткуванням більшою мірою схильні до спекулятивних операцій та несільськогосподарських інвесторів (наприклад, Фінляндія). Диференційовані податки власності сільськогосподарських угідь для фермерів і несільськогосподарських структур зменшують стимули для спекулятивної купівлі земель (із подальшим її продажем) несільськогосподарськими інвесторами, але перешкоджають структурним змінам (наприклад, Греція) [45].

У деяких країнах ЄС з метою боротьби зі спекуляцією земельними ділянками обмежуються права вільного розпоряджання землею шляхом введення обов'язкового використання землі для сільського господарства протягом певного терміну. Так, у Болгарії, Угорщині, Чехії і Словаччині він становить 5 років, у Японії – 3 роки. У деяких країнах – Франції, Данії – купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб або забороняється (у районах особливо родючих земель), або обмежується (вимагається дозвіл місцевих органів влади, а також осіб, які проживають у цій місцевості) [159, с. 243].

В більшості країн оподаткування угод відчуження сільськогосподарських не є диференційованим, що допускає ризик спекулятивних операцій. При цьому, держава може впливати на ринок за допомогою інших важелів, зокрема, вимог до покупця чи надання дозволу на придбання землі.

Так, в Австрії податок від укладення угоди на купівлю землі становить 3,5 % вартості угоди, його сплачує покупець. Сума за послуги реєстрації ділянки на кадастровій карті, яка становить 1,1% вартості угоди, теж стягується з покупця. При цьому, податок на дохід від продажу ділянки становить 20 % вартості угоди і оплачується продавцем.

В Естонії податок при продажу земельної ділянки складає 2% вартості угоди, у Польщі - 2-5%, у Румунії - 3%, у Хорватії - 5%.

В Ірландії реєстраційний збір, який сплачується при купівлі землі, коливається від 1% до 8% вартості угоди, проте для молодих фермерів застосовується нульова ставка.

В Іспанії в результаті земельної реформи було запроваджено категорію “пріоритетність” земель, яка надавала інноваційним аграрним компаніям право на довгострокову оренду землі, щорічну допомогу від держави протягом восьми років та інші пільги. Податок на передачу права власності становить 6-7% вартості угоди.

Водночас, у таких країнах як Болгарія, Польща, Чехія сільськогосподарські землі взагалі звільняються від оподаткування, в Іспанії - 0,3%, що робить заняття фермерською справою привабливою [28].

Європейський парламент у Резолюції від 27 квітня 2017 року "Про стан концентрації сільгоспугідь в ЄС: як полегшити доступ до землі для фермерів" [200] наголошує на необхідності регулювати політику використання сільськогосподарських земель із застосуванням таких засобів як оподаткування земель та угод з ними, схем державної допомоги сільгоспвиробникам та фінансування за допомогою можливостей Спільної аграрної політики ЄС.

У Польщі Закон "Про продаж сільськогосподарських угідь державного земельного фонду й упорядкування деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи і сільського поселення" 1998 року запровадив сприятливий для фермерів законодавчий механізм розрахунку за землю, придбану згідно з договором купівлі-продажу. Так, перший внесок покупця під час укладення договору становить лише 20 %, а решта вартості земельної ділянки сплачується кожні півроку. Причому покупець, який придбає земельну ділянку з метою організації нового господарства, виплачує її вартість упродовж 30 років, а при розширенні існуючого фермерського господарства – упродовж 20-ти. Ці пільги сприяють активізації чинників, які беруть участь у формуванні цивілізованого ринкового обороту сільськогосподарських земель у Польщі[78].

В Україні після припинення мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель пропонується на законодавчому рівні запровадити механізм підвищеної відповідальності за використання земель. З цією метою, на думку Ю.А. Семеряка, доцільно передбачити цільове використання сільськогосподарських земель без права продажу земельної ділянки протягом п'яти років з часу набуття права власності на неї (при цьому запровадити звільнення від земельного податку терміном на п'ять років), а також запровадити високий рівень оподаткування на доходи від продажу землі при короткотерміновому використанні і регресивну шкалу оподаткування залежно від терміну володіння (для стимулювання довготермінового використання землі) [159].

Схожі засоби державного регулювання використання сільськогосподарських земель пропонує О.М. Мартин, який вважає доцільним передбачити звільнення від земельного податку строком на 5 років при цільовому використанні сільськогосподарських земель. З метою стимулювання довгострокового використання землі науковець пропонує запровадити високий рівень оподаткування на доходи від продажу землі при короткостроковому використанні (наприклад, 100%-й податок на доходи від продажі землі, якою володіла особа менше року) і регресивної шкали оподаткування залежно від терміну володіння (наприклад, 90%-й податок на доходи від продажу землі, якою володіли до 2 років, 80%-й – до 3 років, 70%-й – до 5 років, 60%-й – до 6 років, 50%-й – до 7 років, 45%-й – до 8 років, 40%-й – до 9 років, 35%-й – до 10 років, 30% – більше 10 років) [92, с. 307].

В частині визначення регресивної шкали оподаткування цікавим є досвід Угорщини і Чехії. Зокрема, в Угорщині при купівлі сільськогосподарських угідь (до 100 га) власник може отримати банківський кредит на 10 років в розмірі 70% від вартості землі, що купується. Угорщина використовує також нормативні дотації господарств, розмір яких залежить від площі сільськогосподарських угідь: до 10 га – 12 тис. форинтів на гектар, 10-30 га – 8 тис., понад 300 га (для господарських товариств і кооперативів) дотація надається лише при вирощуванні сої та гороху [4, с. 126]. В Чехії, визначаючи розмір податку за землю, всі земельні угіддя залежно від ґрунтово-кліматичних умов класифікували на 44 податкових груп: за кращі землі податок становить 930 крон за гектар, а найменш родючі землі – тільки 10 крон/га. При цьому землекористувачі найбільше зацікавлені в господарюванні саме на землях кращої якості [170, с. 463].

Враховуючи іноземний досвід та пропозиції вітчизняних науковців, можна дійти до висновку, що диференційоване оподаткування доходів, одержаних від відчуження земельних ділянок є одним з ефективних засобів регулювання обігу земель. Встановлення в Україні регресивної шкали оподаткування у розмінні, що при відчуженні ділянки кожного наступного року після її придбання необхідно буде сплатити меншу ставку податку на доходи, допоможе боротися з спекулятивними угодами на ринку земель. Крім цього, варто також встановити низькі ставки податку на сільськогосподарську землю, щоб заохотити селян до фермерства, особливо молодь. Окрім угод купівлі-продажу, найбільш поширеним механізмом переходу права користування на сільськогосподарські землі є договори оренди.

Як зазначає М.І. Мостов'як, концентрація орендованих земель у використанні крупних господарств гальмує створення приватного ринку землі. У більшості країн Східної і Центральної Європи, де значною є частка орендованих земель (Чехія, Словаччина, Угорщина, Болгарія) або надлишок робочої сили у сільському господарстві (Румунія, Албанія), в обороті землі задіяно не більше як 2-5% загальної кількості господарств. Оренда землі у дрібних землевласників крупними господарствами пов'язана також з порівняно низькими ставками орендної плати, що сплачуються орендарями. У Словаччині та Чехії вони є нижчими майже на 20-50% за ставки, що сплачуються в умовах оренди між крупними виробниками. Часто також через труднощі збуту сільськогосподарської продукції крупні господарства практикують виплату орендної плати за землю натурою (Словаччина, Молдова). Така тенденція розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення істотно відрізняється від розвитку такого ж ринку в країнах Західної Європи, в яких переважає тенденція передачі землі в оренду крупними землевласниками дрібним господарствам (фермерам) [101, c. 162].

Державна політика розвинених країн спрямована на подовження терміну оренди землі. У країнах Західної Європи практично 90 % договорів укладаються на термін понад п'ять років, а більшість з них – на 10–15 (повний цикл сівозміни і середній строк окупності основних фондів). Чимало договорів укладаються на 25–50 років. Для ринку оренди землі характерні низький попит і висока пропозиція. Це пов’язано із розміром орендної плати, яка в різних країнах суттєво відрізняється. У США наприкінці 80-х років ХХ ст. у різних штатах орендна плата становила від 1 до 10 % ринкової ціни. У Франції в цей же період середня орендна плата за 1 га ріллі дорівнювала 600 франкам, або 600 кг пшениці. У Швеції орендна плата становить 7–9 % вартості реалізованої продукції (вона зростає кожні три роки у 1.5 рази, що зумовлено підвищенням цін на засоби виробництва та продукцію сільського господарства), а в Шотландії (20–25 % від обсягу виробленої продукції). У Данії орендна плата обчислюється, виходячи з ціни пшениці або ячменю. Залежно від якості орендованої землі вона коливається у межах 16–20 % вартості врожаю [190, с. 21].

У Данії, Ірландії, Греції, Люксембурзі і Норвегії землевласник і орендар самі домовляються про розмір орендних платежів. У державах, в яких оренда грає значно більшу роль, законодавство жорсткіше регулює орендну плату. У Великобританії землевласник і орендар також можуть самостійно визначити розмір орендної плати, але потім встановлений розмір плати за оренду розглядається і затверджується місцевою владою, яка керується відповідними стандартами розмірів орендної плати. В Ірландії та у Франції законодавство також передбачає регулювання або адміністративне затвердження розміру орендної плати. Влада може контролювати орендну плату шляхом встановлення максимальних або стандартних її розмірів. Договори оренди фактично готуються на цій основі. Подібна практика існує в Нідерландах, Іспанії, Бельгії та Португалії. При цьому орендна плата вираховується у грошовій формі, виходячи з потенційного урожаю і цін за минулі роки [102, c. 43].

В Європі в більшості випадків передбачений мінімальний термін оренди як ферми в цілому, так і земельної ділянки. В таких країнах як Норвегія, Данія, встановлений максимальний строк оренди сільськогосподарської землі. Мінімальний строк оренди землі встановлений, наприклад, в Ірландії – 3 роки, тобто в країнах, в яких сама по собі оренда не грає суттєвої ролі. Мінімальний строк оренди сільськогосподарських земель встановлений також в Австрії – 3 роки, Греції – 4 роки, Люксембурзі – 6 років для земельної ділянки і 9 років для оренди фермерського господарства, Швейцарії – 6 років для земельної ділянки без будівель і 9 років для господарства з будівлями, Іспанії – 6 років, Бельгії – 9 років, Франції – 9 років, Португалії – 10 років для орендарів, які застосовують найману працю та 7 років, для тих, що не застосовують, Італії – 15 років для низинних місцевостей та 6 років для гірських районів. Натомість у Данії встановлено максимальний строк оренди - 30 років. Законодавство Данії не дозволяє продовження строку оренди і заохочує орендаря викуповувати землю і ставати її власником. В інших же країнах строк оренди може бути продовжений і понад установлений в договорі строк. Таким чином, створюється система довготривалої оренди [102, c. 44].

У Польщі якщо дохід від передачі сільськогосподарської землі в оренду перевищує 2 тисячі злотих на рік, то договір оренди землі повинен бути укладений у письмовій формі. Крім того, принцип свободи вибору форми договору обмежений і при укладенні договору оренди на термін більше 1 року: Договір оренди землі на строк більше 1 року має бути укладений у письмовій формі, інакше він може бути визнаний укладеним на невизначений термін (ст. 660 та ст. 694 Цивільного кодексу Польщі), що може при певних обставинах мати несприятливі для сторін договору юридичні наслідки.

Слід відзначити, що законодавство Польщі не містить положень, які встановлюють вимоги до форми договорів оренди державного сільськогосподарського майна, в тому числі й земель. Однак на практиці такі договори укладаються в письмовій формі на основі стандартного договору оренди, затвердженого Агентством сільськогосподарської нерухомості. Ці угоди підлягають реєстрації, оскільки статистичні дані щодо передачі землі в оренду публікуються щомісячно.

А от договори оренди сільськогосподарських земель приватної власності не підлягають обов’язковій реєстрації, а сам договір не підлягає контролю з боку відповідних установ для його затвердження. Водночас Закон "Про удосконалення сільськогосподарського устрою" надає договору оренди сільськогосподарського майна, укладеному в письмовій формі та із завірено датою. Застосування такої форми визначає можливість використання орендарем встановлених законом переважних прав орендаря на лізинг нерухомості, на продовження договору оренди на новий строк після його закінчення. Такі переважні права орендаря визнаються при укладенні договору оренди нерухомості на строк понад 3 роки [78].

В Австрії процес схвалення угод щодо сільськогосподарських земель відрізняється у різних федеральних округах. Наприклад, у Нижній Австрії порядок набуття в оренду земельних ділянок визначається Законом про земельні операції в Нижній Австрії, відповідно до якого набувач земельної ділянки зобов’язаний письмово звернутися до сільськогосподарського департаменту управління уряду провінції протягом трьох місяців з моменту укладення договору. Дана заявка пересилається департаментом до районної сільськогосподарської палати, яка надає свій висновок щодо доцільності схвалення угоди, і така письмова позиція є основою для прийняття рішення управлінням уряду провінції про схвалення чи відмову у схваленні угоди щодо сільськогосподарської землі. Важливим механізмом спрямованим на захист фермерів є також обов’язкове схвалення сільськогосподарським департаментом управління уряду провінції договорів оренди сільськогосподарських земель. Даний орган може відхилити договір оренди та не затвердити його, якщо вартість орендної плати, визначеної в договорі, на 50% перевищує середню вартість оренди в регіоні [209, c. 11].

З метою представлення та захисту власних інтересів перед урядами провінцій австрійські фермери здебільшого входять до неурядових органів – сільськогосподарських палат у кожній з провінцій. Провінційні сільськогосподарські палати координують свою діяльність з Австрійською сільськогосподарською палатою, яка сфокусована на порадах та завданнях для фермерів, які висуваються урядами національного та регіонального рівнів, а також здійснює представництво інтересів фермерів в усіх організаціях та установах Австрії та країн ЄС. Вирішення питань місцевими урядовими органами влади за участі та з врахуванням думки місцевих неурядових органів, які представляють інтереси фермерів, допомагає досягти балансу інтересів сторін та високих показників у сільському господарстві [59, c. 150].

Незважаючи на багаторічний перехідний період та зобов'язання нових держав членів, які приєдналися до ЄС у 2004 році і пізніше привести національне законодавство, зокрема, в частині обігу сільськогосподарських земель, до вимог законодавства ЄС, принципу вільного руху капіталу та принципу свободи підприємництва, не всі держави скасували обмеження доступу іноземців до земельного ринку. У зв'язку з цим у травні 2016 року Європейська комісія офіційно звернулася до ряду країн, включаючи Словаччину, Угорщину, Болгарію та країни Прибалтики, з вимогою внести зміни до національного законодавства про обіг земель, інакше буде вимушена винести питання про зобов’язання держав-членів реформувати своє законодавство на розгляд Суду Справедливості Європейського Союзу.

Стосовно Угорщини Європейська комісія зазначає що Закон Угорщини про землю анулював більшість договорів узуфрукту, за якими іноземці купували землю через угорських громадян, що виступали в якості формальних власників. На думку, комісії одностороннє анулювання договорів узуфрукту позбавляє іноземних власників набутих прав на землю і призводить до втрати їх інвестицій [207]. Угорщина має дуже обмежувальну систему, яка накладає повну заборону на придбання землі юридичними особами та зобов’язує покупця особисто займатися фермерством на набутій землі [202].

З даного висновку слідує, що Європейська комісія критично ставиться до встановлення у законодавстві ряду країн заборони на набуття національними та іноземними юридичними особами статусу учасника ринку сільськогосподарських земель, а також до введення у законодавство складних процедур, які повинен пройти покупець для отримання дозволу компетентного органу на укладення договору на придбання землі, та до обмеження свободи підприємництва внаслідок обов'язкового прийняття зобов’язання самостійно вести господарську діяльність на земельній ділянці протягом п’яти років [58, с. 115].

Словаччина лібералізувала обіг сільськогосподарських земель, надавши можливість набувати сільськогосподарську землю у власність не тільки іноземним фізичним особам, а й національним та іноземним юридичним особам. Проте запровадження десятирічної вимоги осілості та механізму переважного права на придбання земельних ділянок словацькими фермерами створюють іноземним особам складнощі у реалізації їхнього права набути сільськогосподарські землі у Словаччині. Вищезазначені обмежувальні норми по суті мають на меті не допомогу власнику отримати найбільше коштів за відчуження земельної ділянки, які може запропонувати іноземний інвестор, а сприяння консолідації земель, створення єдиних земельних масивів у сільських місцевостях, та надання іноземцям можливості придбати менш привабливі для сільського господарства земельні ділянки. Більше того, норми Закону Словаччини, які закріплюють механізм переважного права, є дискримінаційними не тільки щодо іноземних осіб, а й щодо словацьких селян, які проживають у сусідній сільській місцевості та не мають права придбати ділянку в іншій адміністративно-територіальній одиниці, ніж в тій, в якій проживають, незважаючи на те, що ділянки у сусідніх адміністративно-територіальних одиницях можуть межувати [58, c. 116].

Враховуючи жорсткі критерії до потенційних покупців земельних ділянок, Європейська комісія вказала Словаччині, що вимога довготривалого проживання або місцезнаходження для іноземних осіб є дискримінуючою по відношенню до інших громадян ЄС, а тому висунула вимогу Словаччині привести національне законодавство у відповідність до вимог законодавства ЄС[222].

Обмеження обігу сільськогосподарських земель в державах членах ЄС обумовлені не тільки правовими, а й економічними та соціальними чинниками.

Як зазначає О.В. Ходаківська, ціна на сільськогосподарські землі у країнах Східної Європи значно нижча, ніж у західноєвропейських. Саме це й стало основною причиною запровадження законодавством східноєвропейських країн обмежень на придбання земель у власність іноземними та юридичними особами, зареєстрованими у західноєвропейських країнах. Це пов’язано з тим, що у країнах Східної Європи ринок земель знаходиться у стадії становлення; не завершено створення земельного кадастру; недосконала система реєстрації прав на нерухомість; існує потреба консолідації земель; ціни на земельні ділянки у кілька разів нижчі, ніж у розвинутих країнах ЄС; громадяни мають значно менші доходи, ніж громадяни розвинутих країн ЄС і тому не можуть на рівних умовах конкурувати на ринку земель [180, с. 34-35].

Слід враховувати й негативні наслідки земельних реформ у країнах Центральної Європи, які впливають на розвиток земельних відносин та ефективність використання земель, залучених у сільськогосподарський обіг. Насамперед, це фрагментація й подрібнення земельних масивів, зумовлені процесами приватизації. Багато нових власників не мають базової освіти та не є професійними фермерами. Серед суттєвих недоліків слід виділити відсутність механізму застави земель за іпотечними кредитами. Існуючі диспропорції зумовлені відсутністю достатніх фінансових ресурсів, а юридичні особи й іноземці позбавлені права купувати сільськогосподарські землі. Держава таким чином законодавчо намагається захистити місцевих фермерів, поки умови не стабілізуються. Законодавчі обмеження цілком зрозумілі, але правові умови та відсутність іпотеки земель призвели до зниження продуктивності сільськогосподарських угідь і неефективності ринку земель сільськогосподарського призначення [16, с. 168].

Незважаючи на вимоги Європейської комісії до ряду європейських держав лібералізувати ринок сільськогосподарських земель та скасувати обмеження, які ускладнюють іноземним особам можливість набувати у власність земельні ділянки в інших державах-членах ЄС, нові держави-члени продовжують удосконалювати правове регулювання переходу прав на земельні ділянки, намагаючись захистити власних фермерів [58, c. 116].

Європейський парламент у Резолюції від 27 квітня 2017 року "Про стан концентрації сільгоспугідь в ЄС: як полегшити доступ до землі для фермерів" [203] закликає усі держави-члени використовувати такі засоби регулювання ринку землі, які уже успішно використовуються в деяких державах-членах відповідно до вимог Договору про Європейський Союз в редакції Лісабонського договору 2007 року[226]. До таких засобів належать: державне ліцензування продажу земельних ділянок та надання їх в оренду, переважні права, зобов’язання орендарів особисто брати участь в сільському господарстві, обмеження права на придбання сільськогосподарських земель юридичними особами, встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, які може набути у власність чи користування одна особа, надання переваг фермерам та земельним банкам, індексацію цін у відповідності з доходом від сільськогосподарської діяльності тощо.

Для досягнення цілей Спільної аграрної політики Європейський парламент закликає держави-члени надати малим і середнім місцевих виробникам, новим та молодим фермерам пріоритет у придбанні чи оренді сільськогосподарських угідь, включаючи переважні права, особливо в той час, коли особи, які не є фермерами, все більше зацікавлені в придбанні сільськогосподарських ділянок в суто спекулятивних цілях.

Європейський парламент пропонує державам-членам формувати свою політику земельних ринків таким чином, щоб забезпечити доступ до набуття у власність чи користування землі на фінансових умовах, що сприяють веденню сільського господарства, а також щоб мати можливість здійснювати контроль за сільськогосподарськими цінами та орендними платами. Парламент рекомендує піддавати попередній оцінці на відповідність національному законодавству операції з сільськогосподарськими угіддями для того, щоб земельна політика сприяла запобіганню встановленню домінуючих позицій на ринках землі.

Європейська комісія у повідомленні державам-членам від 12 жовтня 2017 року щодо захисту сільськогосподарських угідь від таких загроз, як надмірна цінова спекуляція та концентрація права власності, роз'яснила, що держави-члени мають компетенцію приймати рішення про заходи контролю продажу сільськогосподарських угідь, якими з урахуванням практики Суду Європейського Союзу, можуть бути: попередній дозвіл національного органу на придбання землі; обмеження розміру земельної ділянки, що підлягає придбанню; переважні права на придбання землі; та державне цінове втручання**.** Проте законодавство ЄС не допускає дискримінаційних обмежень для покупців сільськогосподарської землі як передумови для її придбання, зокрема: 1) встановлювати вимоги до покупців щодо проживання в певній місцевості; 2) покладати обов'язки особисто займатися фермерством; 3) забороняти юридичним особам купляти землю; 4) вимагати від фізичних осіб мати освіту чи кваліфікацію в сільському господарстві [222].

Вищенаведені засоби впливу на земельні ринки Європейського Союзу повинні бути враховані українським законодавством при підготовці законопроекту про обіг земель сільськогосподарського призначення. При цьому, деякі з них засобів можуть порушувати принципи вільного руху капіталу та не відповідати законодавству ЄС, а тому доцільніше їх не імплементувати в законодавство України, наприклад, встановлення вимог осілості в місцевості продажу земельної ділянки.

Враховуючи вищенаведене, можна підсумувати, що правовому регулюванню обігу сільськогосподарських земель різних держав характерні основні правові засоби, які можна згрупувати наступним чином:

1) обмеження щодо суб'єктів ринку сільськогосподарських земель;

2) обмеження щодо об'єктів ринку сільськогосподарських земель;

3) переважні права на землю;

4) дозвільний порядок набуття прав на сільськогосподарські землі;

5) оподаткування доходів від відчуження земель.

Отже, перелік правових засобів та засобів, наведений Європейським парламентом та Європейською комісією, можуть застосуватися не тільки державами-членами, а фактично й державами, які бажають в майбутньому набути статус членства. Тим не менше, державам необхідно з обережністю впроваджувати вказані засоби, оскільки їх застосування в різних державах можуть мати різний економічний та суспільний ефект на аграрну галузь. У зв'язку з цим надзвичайно важливим завданням постає обрання правової моделі ринку сільськогосподарських земель, які доцільно розглянути на прикладі моделей правового регулювання земельних ринків країн ЄС.

**2.2 Правові моделі обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС**

Аналіз досвіду правового регулювання обігу сільськогосподарських земель держав-членів Європейського Союзу свідчить, що в кожній з них правові режими регулювання ринку сільськогосподарських земель істотно різняться за багатьма параметрами, зокрема, за ступенем державного втручання та участі держави у правовому регулюванні переходу прав на земельні ділянки. За цим критерієм можна виділити кілька правових моделей функціонування ринку сільськогосподарських земель, правові механізми яких можуть бути корисними для України при запровадженні власного ринку земель сільськогосподарського призначення.

При формуванні правової моделі регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення законодавець має виходити з того, що метою його регулювання є підтримання свободи, рівності сторін та забезпечення суспільних інтересів. На думку Кулинича П.Ф., основними суспільними інтересами, на забезпечення реалізації яких має бути спрямований регулюючий потенціал регульованого нормами права ринку земель сільськогосподарського призначення, мають бути суспільні інтереси щодо виробництва продовольчої продукції, розвитку соціальної сфери села та збереження виробничого і екологічного потенціалів використовуваних у аграрній сфері земельних ресурсів.

За своїм змістом правова модель регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення являє собою сукупність правових засобів впливу на учасників земельних відносин з метою спрямування їх до вчинення таких актів поведінки щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які в їх сукупності сприятимуть вирішенню продовольчої безпеки країни, забезпеченню належного рівня доходів вітчизняних виробників сільськогосподарської продукції та дозволяють ефективно вирішувати питання збереження і підвищення якісного стану сільськогосподарського земельного суспільства.

Основними правовими засобами впливу учасників суспільних відносин є правові обмеження, правові заборони, правові обов’язки та правові стимули. Їх співвідношення у правовому механізмі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення визначається характер правової моделі регульованого ринку сільськогосподарських земель [75, с. 331].

Слід відмітити, що експерти неурядової організації Easy Business пропонують виокремлювати чотири моделі ринку сільськогосподарських земель:

1) відкритий ринок (Нідерланди, Великобританія);

2) відкритий з обмеженням ринок (Швейцарія, Данія, Швеція);

3) закритий для іноземців ринок (Албанія, Казахстан);

4) закритий ринок (Україна, Білорусь) [166, с. 25].

Однак, зазначені моделі включають країни, які не є членами ЄС. Якщо ж базуватися лише на досвіді правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у країнах ЄС, то кількість правових моделей такого ринку буде меншою.

На думку П.Ф. Кулинича, можна виділити три правові моделі функціонування ринку сільськогосподарських земель:

1. модель практично вільного ринку земель із майже повною відсутністю втручання держави у його функціонування (Нідерланди);
2. модель із помірним втручанням держави у розвиток ринку сільськогосподарських земель (ФРН);
3. модель сильно регульованого державою ринку сільськогосподарських земель (Франція) [74].

Враховуючи те, що критерієм класифікації моделей ринку землі є ступінь втручання держави у регулювання відносин обігу прав на землю, або, іншими словами, ступінь свободи учасників земельного ринку, та підтримуючи висловлений П.Ф. Кулиничем підхід до класифікації моделей, пропонуємо наступні терміни для позначення моделей ринку сільськогосподарських земель: 1) правова модель відкритого ринку; 2) правова модель помірно обмеженого ринку; 3) правова модель сильно обмеженого ринку.

При цьому, слід наперед зазначити, що специфіка "моделі сильно обмеженого ринку" полягає не так у кількості чи жорсткості регулятивних обмежень, а в тому, що в такій моделі угоди відчуження та набуття прав на землю здебільшого здійснюються за участі або під контролем держави в особі публічного чи приватного органу.

***Правова модель відкритого ринку.***Серед країн ЄС найбільш явними представниками моделі відкритого ринку сільськогосподарських земель є Нідерланди та Великобританія. Така модель характеризується незначними або майже відсутніми обмеженнями на перехід прав на сільськогосподарські земельні ділянки. В країнах, де існує зазначена модель, відсутні такі негативні явища, як концентрація земель у володінні великих агрохолдингів, скуплення земель іноземцями у такій мірі, що могла б становити загрозу національній безпеці, натомість вартість 1 га земельної ділянки є однією з найвищих у Європі.

На відміну від законодавства України, у Нідерландах немає спеціального закону, призначеного для регулювання земельних відносин подібного до ЗК України, тому в цій країні правове регулювання відносин щодо відчуження права власності на землю здійснюється нормами Цивільного кодексу Нідерландів (Книга 7) [199], який регулює всі відносини щодо купівлі-продажу нерухомого майна, включаючи сільськогосподарські землі.

Суб’єктами ринку сільськогосподарських земель у Нідерландах є фізичні та юридичні особи без обмежень щодо громадянства фізичних осіб чи місця реєстрації юридичної особи. Тобто громадяни Нідерландів, іноземці, національні та іноземні юридичні особи можуть набувати у власність, відчужувати, набувати та передавати в оренду сільськогосподарські земельні ділянки шляхом укладення правочинів між собою щодо земель приватної власності та державними і місцевими органами влади щодо земель державної та комунальної (муніципальної) власності [199].

У Великобританії всі землі належать королівській родині (короні), тобто державі, але права на володіння землею вільно продаються, при цьому змінити цільове призначення земельної ділянки дуже складно. Як зазначає П. Томпсон, придбання землі не означає, що її власник володітиме нею вічно: в окремих випадках вона може бути викуплена у нього примусово (напр., за необхідності прокладання дороги або на ній будуть знайдені поклади корисних копалин тощо) [172, с. 8].

Законом Великобританії "Про нерухомість" 1925 року [210] визначено дві форми володіння землею, в т.ч. і сільськогосподарськими землями, а саме безумовне право (freehold), яке фактично є правом власності, та право оренди (leasehold). У Великобританії відсутні обмеження щодо учасників ринку земель, а тому ними можуть бути національні та іноземні юридичні особи, а також фізичні особи, які досягли вісімнадцятирічного віку.

Запроваджена у Нідерландах правова модель вільного ринку землі також не висуває обмежень щодо об’єктів ринку – сільськогосподарських земельних ділянок. У Нідерландах відсутні обмеження щодо мінімальних розмірів земельних ділянок та їх площ, які може набувати у власність один учасник ринку.

Законодавством Англії та Уельсу не передбачено обмежень щодо мінімальних чи максимальних розмірів земельних ділянок, які можуть бути об’єктами ринку земель сільськогосподарського призначення, проте у Шотландії встановлений мінімальний розмір сільськогосподарської земельної ділянки, який становить у розмірі 0,3 га [162, с. 39].

Одним з обмежень ринку сільськогосподарських земель за законодавством Великобританії є те, що органи із законодавчими повноваженнями можуть видавати накази про примусове відчуження земель, у тому числі сільськогосподарських земель. Такий наказ накладає обов'язок на власника земельної ділянки продати її органу, що видав наказ із метою виконання припису Парламенту Великобританії, який встановив таку суспільну необхідність. Ціна визначається в кожному конкретному наказі з огляду на певні обставини, проте методика розрахунку ціни базується на засадах повної компенсації вартості земельної ділянки та втрат власника [65, с. 198].

Переважні права на придбання у власність сільськогосподарських земель у Нідерландах відсутні, водночас такі права передбачені для відносин оренди сільськогосподарських земель. Аналогічні положення щодо обігу сільськогосподарських земель передбачені і законодавством Великобританії.

Крім того, у законодавстві Нідерландів відсутня дозвільна процедура набуття прав на сільськогосподарські землі. Воно базується на правовій моделі невтручання держави у формування цін на землю.

Слід відмітити, що формування правової моделі вільного ринку сільськогосподарських земель у Нідерландах відбувалося еволюційно, під впливом переваг, які дає суспільству та економіці така модель земельного ринку. Так, після Другої світової війни в Нідерландах держава почала сильно втручатися в економіку та, зокрема розвиток ринку сільськогосподарської землі. У 1950 році було засновано Фонд управління земельними ресурсами, який контролював розвиток сільських районів з метою підвищення продуктивності в агросекторі. З 1953 по 1963 роки всі угоди купівлі-продажу сільськогосподарських земель проходили перевірку Фонду управління земельними ресурсами (зокрема, на предмет дотримання цін та цільового використання землі). Таке регулювання негативно вплило на функціонування земельного ринку у цій країні. Тому після проведення дерегуляції ринку та закриття Фонду ціни на сільськогосподарські землі в країні почали стрімко зростати [166, c. 51].

Сільськогосподарські землі у Нідерландах вважаються активом, який не втрачає свою цінність, тому земельна ділянка не може бути амортизована з метою зменшення оподаткування. За загальним правилом, при купівлі земельної ділянки покупець сплачує податок на прибуток у розмірі 6% від ціни договору. Проте покупець звільняється від податку на передачу землі за умови, якщо земельна ділянка, як і раніше, буде використовуватися для сільськогосподарських цілей упродовж 10-ти років після продажу. Якщо ж до завершення цього періоду земля знову продається, то її новий покупець має сплатити раніше не сплачений податок, - за винятком таких випадків: 1) обміну земельними ділянками їх власниками з метою підвищення ефективності використання таких земель; 2) викупу землі державою [77].

Законодавство Нідерландів не містить процедур продажу сільськогосподарських земель на земельних аукціонах, зокрема, обов'язкових процедур проведення торгів або попереднього узгодження потенційних продавців і покупців сільськогосподарських земель, які були б необхідні для продажу й купівлі таких земель. Також у країні відсутні спеціальні законодавчі акти чи правила, які б встановлювали мінімальні (стартові) ціни при продажу сільськогосподарських земель державної чи комунальної (землі муніципалітетів) власності. Вважається, що власник землі не продаватиме землю за низькою неринковою ціною всупереч власним інтересам [77].

Вільний доступ до ринку землі у Нідерландах для національних та іноземних фізичних і юридичних осіб та відсутність обмежень щодо розмірів площ, яку може набувати у власність один суб’єкт, не привели до концентрації землеволодінь у руках кількох агрохолдингів чи можновладців. Таке явище можна пояснити як високою вартістю угідь, так і високими ставками податків та зборів за зайняття сільським господарством [77].

Таким чином, правове регулювання ринку сільськогосподарських земель у Нідерландах є ліберальним, без обмежень прав суб’єктів ринку на набуття земельних ділянок у власність у необмеженій кількості. Проте надмірна концентрація землеволодінь у руках власників не відбувається так само, як і скуповування землі у фермерів. Економічні важелі попиту і пропозиції породили ринкову ціну вартості одного гектару землі у Нідерландах, яка є однією з найдорожчих серед країн Європи і в сотні разів перевищує вартість одного гектару землі в Україні. У зв’язку з цим на ринок виходять лише ті інвестори, які мають бажання та ресурси ефективно використовувати кожну земельні ділянку, дбати про збереження її якостей та планувати господарську діяльність на довгострокову перспективу [54, с. 202].

Ліберальність моделі ринку у Великобританії проявляється у відсутності жорстких обмежень щодо учасників ринку та можливості набувати ними земельні ділянки у власність (freehold), що призвело до високої конкуренції на ринку та підвищення вартості землі. На наш погляд, правове регулювання відносини обігу прав на землю власності (freehold) є більш сталим та не зазнавало таких змін як регулювання відносин оренди сільськогосподарських земель [54, с. 203].

В європейських країнах простежується тенденція, згідно з якою угоди про відчуження земельних ділянок завжди були відносно вільними від державного регулювання, а от ринок оренди, був як правило, більше врегульованим і сильно орієнтованим на захист прав орендарів (наприклад, місцевими органами були встановлені максимальні розміри орендної плати, дозволяючи лише скромні щорічні коригування плати; переважне право орендарів на придбання землі). На думку європейських експертів, така політика стримує розвиток ринку оренди сільськогосподарських земель [201, c. 74].

Правове регулювання передачі землі в оренду у Нідерландах регулюється Цивільним кодексом Нідерландів (Книга 7) та умовами самих договорів оренди. Орендарями земельних ділянок можуть бути національні та іноземні фізичні та юридичні особи. Законодавством Нідерландів не передбачені мінімальні чи максимальні розміри земельних ділянок, які можуть перебувати у користуванні одного орендаря, проте існує ряд інших нормативних обмежень, які характерні для договорів оренди сільськогосподарських земель. Так, усі договори оренди сільськогосподарських земель підлягають погодженню органом оренди сільськогосподарських земель (Grondkamer), а тому сторони зобов’язані надіслати договір до органу протягом двох місяців після укладення. Уповноважений місцевий орган перевіряє у договорі правильність посилань на нормативно-правові акти, на основі яких укладений такий договір; відсутність у договорі надзвичайних обов’язків орендаря земельної ділянки, які обтяжують його становище; відповідність договору правилам використання землі для цілей відповідно до плану розвитку відповідної території (правил зонінгу); можливість завдання збитку довкіллю при проведенні на орендованій земельній ділянці запланованої діяльності. Секретар компетентного органу повідомляє сторони про реєстрацію договору [192, c. 128].

Державна реєстрація договору оренди землі та додаткових угод до нього, крім додаткової угоди про припинення договору, є обов’язковими, проте непроведення реєстрації не тягне визнання договору оренди землі недійсним. Відсутність реєстрації договору оренди землі можуть завдати певних незручностей, зокрема, власник земельної ділянки позбавляється права на звернення до суду з позовом щодо невиплати орендної плати. Крім того, договір оренди землі не може бути припинений з ініціативи однієї з сторін. Також орендар земельної ділянки позбавляється переважного права на продовження договору оренди та на викуп земельної ділянки [192, c. 128].

У випадку, коли орендодавець не надав права орендарю передавати земельну ділянку у суборенду, орендар має право звернутися з запитом до відповідного органу влади за дозволом. Компетентний орган уповноважує орендаря укласти договір суборенди, якщо це відповідає спільному сільськогосподарському інтересу, а заперечення орендодавця є необґрунтованим (ст. 7:396 ЦК Нідерландів) [199].

Одним із напрямів правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у Нідерландах є регламентація строків їх оренди. Так, договір оренди сільськогосподарських земель повинен бути укладений на певний строк. При цьому при передачі таких земель в оренду фермерським господарствам договір оренди землі повинен укладатися на строк не менше 12 років при передачі в оренду садиб та забудованих земель, або не менше 6 років при передачі в оренду незабудованих земельних ділянок. Укладення договорів оренди землі на більш тривалий строк допускається за умови чіткого визначення такого строку в договорі (ст. 7:325 ЦК Нідерландів). В цей же час укладення договорів оренди землі на менш тривалий строк допускається з дозволу органу оренди сільськогосподарських земель в особливих випадках за умови не завдання шкоди спільному сільськогосподарському інтересу. Умова договору оренди про безстроковість його дії є нікчемною, а тому до таких договорів застосовується норма про загальний строк дії договору – 12 років [225, c. 105]. На наш погляд, встановлення мінімального строку договору оренди дозволяє орендареві планувати використання землі у господарській діяльності та забезпечує сталість розвитку фермерських господарств.

Незважаючи на те, що сторони вільні у визначенні орендної плати, максимальна та мінімальна вартість оренди землі встановлюється місцевими органами оренди сільськогосподарських земель [192, c. 128].

Відповідно до положень закону"Про сільськогосподарську оренду (Поновлення оренди)" 1967 року, право оренди як державних, так і приватних земель автоматично поновлюється за існуючими орендарями (у випадку закінчення строку оренди) або за їх нащадками (у випадку смерті орендарів). Цей закон є ефективним засобом захисту орендарів від дострокового припинення оренди, виселення орендарів та будь-яких істотних підвищень орендної плати, навіть на приватній землі. Враховуючи невисоку орендну плату за землю, орендодавці та орендарі регулярно продовжують орендні відносини, а тому виникає нестача вільних земельних ділянок для нових сільгосппідприємців, які б хотіли взяти землю в оренду [225, с. 74].

У Нідерландах фермери можуть укладати з орендодавцями договори оренди сільськогосподарських земель чотирьох типів: звичайний договір оренди, короткостроковий договір оренди, договір публічного користування (public leasehold) та договір продажу і зворотньої оренди (sale-and-lease-back contract). У зв’язку з цим ринок землі можна поділити на різні інституціональні підрозділи: обіг права власності на землю, обіг права користування землею невласниками за звичайними та короткостроковими договорами оренди, обіг права власності на землю, від якого відділено право користування (мова йде про власників земельних ділянок, які перебувають в оренді) та обіг права користування землею (напр., за договорами продажу та зворотньої оренди земельної ділянки). У Нідерландах спостерігається тенденція, згідно з якою все більше фермерів бажають вкладати капітал в сільське господарство, а не у володіння землею, що в свою чергу приваблює інвесторів, які готові вкладати кошти у сільськогосподарські землі. За допомогою конструкції договору продажу та зворотної оренди земельної ділянки інвестор викуповує та передає назад в користування фермеру земельну ділянку, за що отримує від останнього орендну плату. Фермер за таким договором отримує земельну ділянку в строкове користування (ground lease), яке виникає на підставі договору продажу та зворотньої оренди земельної ділянки. Таке право фермера на користування землею відмінне від класичного права оренди землі (agricultural lease), що виникає на підставі договору оренди і до якого застосовуються публічні обмеження щодо договорів сільськогосподарських земель, встановлені ЦК Нідерландів та іншими законами [214, c. 170].

Водночас у відносинах оренди встановлено ряд обмежень та механізмів, спрямованих на захист прав орендарів, зокрема, надання орендарям переважних прав на пролонгацію договору оренди, на викуп земельної ділянки у разі продажу, захист орендаря від значного підняття орендної плати та інші, що робить досвід Нідерландів досить цікавим для застосування відповідних положень в Україні.

Як зазначає Б.В. Кокотов, в Англії та Уельсі оренда земель є інститутом, добре врегульованим нормами статутного і прецедентного права. Англійське загальне право визначило вектор розвитку орендного законодавства держави, основною особливістю якого є спеціалізоване статутне регулювання сільськогосподарської оренди, тому в Англії діє спеціальне законодавство, що регулює фермерську комерційну оренду (Закон "Про сільськогосподарську оренду" (ATA) 1995 року, загальну комерційну оренду (Закон "Про орендодавця і орендаря" 1995 року) і оренду житла ("Закон про житло" 1947 року) [67, c. 18].

А.М. Мірошниченко звертає увагу на те, що законодавство Великобританії про оренду землі являє собою сукупність прийнятих в різний час численних нормативно-правових актів, судових прецедентів, а також норм загального права. В той же час, у зв’язку із правовою незахищеністю орендаря англійським парламентом були прийняті різні законодавчі акти, що регулюють контрактні відносини між орендодавцем і орендарем і посилюють захист прав орендаря. Найважливішим напрямом реформи орендного законодавства є розширення прав на оренду сільськогосподарських угідь і регулювання відносин, пов’язаних з організацією сільськогосподарського виробництва орендарем [100, с. 438].

В Англії, Уельсі та Північній Ірландії відносини оренди сільськогосподарських земель, що виникають з відповідних договорів укладених до 1 вересня 1995 року, регулюються старим Законом "Про орендовані ділянки сільськогосподарських земель" (AHA) 1986 року [193], а відносини, що виникають з договорів оренди, укладених після зазначеної дати - Законом "Про сільськогосподарську оренду" (ATA) 1995 року [194].

Законом "Про орендовані ділянки сільськогосподарських земель" (AHA) 1986 року уряд скасував спадкування права оренди сільськогосподарських земель спадкоємцями, ввів додаткові підстави виходу фермерів на пенсію. Проте кардинальніші зміни в орендних відносинах відбулись в ході реформи 1995 року та прийняття нового закону [201, c. 79].

З набуттям законної сили Законом «Про сільськогосподарську оренду» (ATA) 1995 року сільськогосподарські землі можуть передаватися в сільськогосподарську оренду - Farm Business Tenancy (FBT). Такі земельні ділянки повинні використовуватися для ведення сільського (фермерського) господарства або торгівлі сільгосппродуктами. Закон не передбачає мінімального чи максимального строку оренди, а тому договори оренди укладаються на одно- або дворічний строк, дія яких закінчується з моментом настання визначеного у договорі строку. Проте, якщо договір оренди укладається на строк більше двох років, його дія може щорічно поновлюватися на один рік, поки одна з сторін не повідомить належним чином іншу сторону про припинення дії договору оренди за дванадцять місяців до дати припинення дії такого договору [194].

У Північній Ірландії історично діє система Сonacre, відповідно до якої сільськогосподарські землі передаються в оренду на сезонній основі (на 11 місяців або 364 днів), у зв'язку з чим сторони не вступають у довгострокові орендні зобов’язання [195, c. 80].

Натомість у Шотландії встановлено інше правило, відповідно до якого максимальний строк договору оренди землі. Враховуючи, що мінімальний строк дії договору оренди у Шотландії не встановлено, експерти виділяють чотири види договорів оренди: «традиційна» оренда (договори, укладені до 1991 року), оренда для випасу худоби або скошування трави (не більше 364 днів), п’ятирічна строкова оренда і звичайна строкова оренда (понад п’ятнадцять років) [201, с. 79].

З вищенаведеного вбачається, що правове регулювання обігу сільськогосподарських земель у Великобританії є ліберальним, на законодавчому рівні відсутні вимоги чи критерії до учасників ринку – власників та користувачів земельних ділянок. Більше того, на відміну від законодавства України, договори оренди сільськогосподарських земель не обмежені мінімальними чи максимальними строками (крім Шотландії). Відсутність мінімального строку договору оренди у Великобританії не призводить до нераціонального користування земельними ділянками, а навпаки дозволяє фермерам гнучко планувати свою діяльність в залежності від економічних чи інших чинників. Як наслідок проведеної реформи, втручання держави у регулювання ринку земель призвело до підвищення конкуренції між власниками та покупцями та підвищення вартості 1 га сільськогосподарських земель.

На підставі вищенаведеного аналізу можна дійти до висновку, що ознаками правової моделі вільного ринку є відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку. Ними можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, незалежно від національності чи реєстрації в країні розташування земельної ділянки, без встановлення кваліфікаційних вимог до освіти, досвіду роботи, місця та часу проживання для фізичних осіб тощо. Також, як правило, відсутні обмеження максимального розміру земельних ділянок, які може набувати у власність одна особа, та переважні права на придбання землі у власність. В державах функціонування такої моделі відсутні спеціально створені державні чи місцеві органи влади, які виконують дозвільну функцію чи санкціонують укладення угод купівлі-продажу земельних ділянок [54, c. 204].

Високий попит на земельні ділянки зумовлює дуже високу вартість одного гектара, що є природнім бар’єром для покупців, які як правило набувають у власність лише такий земельний банк, який вони можуть постійно використовувати у сільському господарстві. При цьому, для протидії укладенню спекулятивних правочинів щодо відчуження земель у країнах з моделлю вільного ринку як правило встановлюється висока ставка оподаткування угод з земельними ділянками протягом кількох перших років після їх набуття у власність.

Як свідчить досвід Нідерландів і Великобританії, відсутність жорстких обмежень доступу іноземних суб’єктів до ринку земель не призводить до скуповування усіх земель агрохолдингами та не становить загрозу національній безпеці країни. Натомість можливість селян-фермерів вільно розпоряджатися своє землею дозволяє продати її за найвищою ціною, яка панує на ринку з конкурентним попитом і пропозицією.

***Правова модель помірно обмеженого ринку.*** Правова модель помірно обмеженого ринку є найбільш поширеною у країнах ЄС. Вона характеризується певним втручанням держави у відносини ринкового обігу шляхом впливу на можливість укладення угод купівлі-продажу сільськогосподарських земель. Втручання держави може проявлятися у встановленні на законодавчому рівні певних вимог до суб'єктів, в т.ч. іноземців, та до об'єктів обігу, надання дозволів, затвердження умов договорів чи інших обмежень реалізовувати власниками свої правомочності, а покупцям придбавати землі.

Яскравим прикладом правової моделі помірно обмеженого ринку є Німеччина як найстабільніша держава Західної Європи з високим рівнем економіки та ВВП, яка при цьому є одним з найбільших виробників сільськогосподарської продукції серед європейських країн.

Німецьке законодавство не визнає абсолютної приватної власності на земельні ділянки. Приватна власність пов'язується з функцією служіння громадським інтересам. Відповідно до теорії соціальної функції власності, приватна власність характеризується як соціальне право. Теорія соціальної функції власності має в своїй основі синтез індивідуальних і громадських інтересів, а гармонізація цих інтересів повинна розглядатися як мета будь-якої земельної реформи[69].

У німецькому законодавстві концепція соціальної функції власності закріплена в ст. 14 Конституції ФРН [197], де сказано, що власність і право спадкування гарантуються, зміст і обмеження власності визначаються законами. Власність зобов'язує. Її використання повинно одночасно служити суспільному благу.

Можливість публічно-правового обмеження права приватної власності на землю пов'язано з небезпекою, що коли-небудь внаслідок надмірного обмеження цього права воно може стати ілюзорним. Справа в тому, що категорія "спільне благо" в чинному німецькому законодавстві не визначена, і завжди існує спокуса занадто широкого її тлумачення. Передбачаючи можливість законодавчого обмеження права приватної власності на землю, держава приймає на себе відповідальність за справедливе регулювання втручання у відносини приватної власності. У тих випадках, коли держава не в змозі впоратися з цією відповідальністю, неминучі негативні наслідки для економіки в цілому і для окремих учасників цивільного обороту. Історія адміністративного контролю операцій з сільськогосподарськими землями в Німеччині бере свій початок 15 березня 1918, коли верхня палата німецького парламенту прийняла постанову, за якою відчуження або оренда всіх земельних ділянок понад 5 га не могли бути здійснені без дозволу компетентних державних органів [69].

Протягом сорока років економічні та політичні умови, що впливають на сільськогосподарське виробництво Німеччини, істотно змінилися, у зв'язку з чим у Федеративній Республіці Німеччина у 1961 році було прийнято Закон "Про заходи щодо поліпшення аграрної структури та забезпечення діяльності сільськогосподарських та лісогосподарських підприємств" (далі по тексту - Закон Німеччини про обіг земельних ділянок) [206], який з тих пір є основним законодавчим актом, що регулює відчуження сільськогосподарських земель.

Враховуючи неможливість розширення існуючих площ земель та незамінність землі як засобу аграрного виробництва, законодавство Німеччини встановило для обігу сільськогосподарських земель не такий вільний формат, яким характеризується законодавчий формат обігу капіталів. Федеральний конституційний суд Німеччини роз’яснив, що справедлива правова та суспільна система змушує в земельних питаннях сильніше обстоювати інтереси спільноти, ніж у питаннях, пов'язаних із іншими майновими благами. Тому Законом Німеччини про обіг земельних ділянок запровадженонеобхідність отримання дозволу при реалізації майнових цінностей сільськогосподарського та лісогосподарського характеру з тим, щоб відвернути загрозу «нездорового» (нераціонального)розподілу землі та забезпечити постачання населенню продуктів харчування [80].

Ринковий обіг сільськогосподарських земель у Німеччині ґрунтується на принципах збереження або розширення існуючого землекористування, запобігання концентрації значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи, недопущення монополізації окремими "гравцями" регіональних земельних ринків, гарантування переважного права купівлі земель сільськогосподарськими товаровиробниками (фермерами), забезпечення перспектив розвитку земель сільського господарства, моніторинг рівня цін та розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, поліпшення інформаційного забезпечення та прозорості ринку сільськогосподарських земель [181, с. 80-81].

У Німеччині відсутні вимоги до покупців сільськогосподарських земель стосовно місцезнаходження юридичних осіб чи приналежності фізичних осіб до громадянства певних держав.

Зважаючи на федеральний устрій Німеччини та повноваження компетентних органів федеральних земель у сфері сільськогосподарського землекористування, останніми роками все ж таки встановлюються певні обмеження на ринку, зокрема, щодо площі земельних ділянок та отримання дозволу компетентного органу покупцями, які бажають придбати сільськогосподарські землі.

Так, у більшості федеральних земель встановлені певні граничні норми набуття сільськогосподарських земель у власність (наприклад, 0,15 га у Нижній Саксонії, 0,5 га у Саксонії та 2 га у Баварії), перевищення яких вимагає отримання дозволу від відповідних органів влади - місцевого управління сільським господарством (Genehmigungsbehörde) на продаж та інші види розпорядження такими землями [22].

Заява на отримання дозволу на придбання земельної ділянки розглядається протягом одного місяця, а успішність її задоволення залежить від обґрунтованості та наявності відповідного рівня професійної освіти чи підготовки покупця. Якщо компетентний орган не прийняв протягом місяця рішення по конкретній угоді, то дозвіл вважається наданим на підставі принципу мовчазної згоди.

Відмова в отриманні дозволу може бути надана у випадках, коли: 1) купівля сприяє перерозподілу земель на користь осіб, які не пов’язані з сільським господарством; 2) придбання земельної ділянки призведе до зменшення площі масиву менше 1 га; 3) вартість земельної ділянки відповідно до угоди відрізняється від ринкової вартості на 50 %; 4) якщо у результаті продажу ділянки сільське господарство (сімейна ферма) втратить економічну дієздатність [181, c. 81].

Власники земельних ділянок, а також зацікавлені в здійсненні угоди особи можуть оскаржити до суду рішення органу, відповідального за видачу дозволу, протягом двох тижнів з дня вручення їм відповідного рішення.

Відчуження сільськогосподарських земель відбувається за допомогою договорів купівлі-продажу, дарування та міни, порядок укладення яких врегульований Німецьким цивільним уложенням. Зміни у правових відносинах, що виникають внаслідок здійснених правочинів, як правило, набирають чинності лише після занесення до поземельної книги. Зміст поземельної книги вважається вірним (якщо не буде доведене протилежне) і надійно захищає *bona fides*, впевненість у вірності даних. Таким чином, добросовісна особа набуває право на землю у тому вигляді, в якому воно зареєстроване, і стає особою, наділеною даним правом [80].

Вітчизняний дослідник А.Д. Юрченко зазначає, що для земельного ринку Німеччини характерний високий ступінь детальної правової регламентації земельних відносин при здійсненні угод із земельними ділянками. Законодавством визначено право переважного придбання землі тими, хто живе та працює на ній, регулюється порядок забудови земельних ділянок, а також встановлюється досить детальна процедура видачі дозволів на угоди щодо земельних ділянок [191, с. 54].

Згідно з законодавством більшості федеральних земель, у них застосовується обмеження на придбання земельної ділянки шляхом надання переважного права на її придбання іншому суб’єкту. Так, у разі укладення договору купівлі-продажу з особою, котра не є фермером, компетентне суспільно корисне «товариство населеного пункту» («сільське товариство») може реалізувати право на переважне придбання такої ділянки. Таке товариство має право увійти в якості покупця в договір з усіма його положеннями, щоб отримати можливість використовувати цю землю згідно з аграрно-структурними вимогами для збільшення площ сільгоспвиробництва [21, c. 14].

Пріоритетними покупцями згідно з чинним законодавством Німеччини потрібно вважати фермерів та аграрні підприємства. Коли власник земельної ділянки вирішив її продати людині або фірмі, котра не має приналежності до аграрного сектора і є ще один претендент, аграрник, то орган може зупинити правочин з фірмою та продати земельну ділянку людині, яка займається аграрним сектором. При цьому, громадянство претендента на покупку землі не має значення [94, с. 181].

Значний внесок у забезпечення прозорості ринку сільгоспземель роблять незалежні Комісії експертів-оцінювачів. Вони почали діяти після того, як у 1960 році у ФРН було скасовано мораторій на ріст ціни на землю, введений відразу після завершення Другої світової війни. З прийняттям Федерального будівельного закону такі Комісії були створені на рівні районів, а на вищому рівні їхні функції виконують Вищі комісії експертів-оцінювачів. Голова та члени Комісії повинні бути досвідченими експертами з оцінки вартості земельних ділянок та визначення вартості інших об'єктів. Крім того, голова та члени Комісії не можуть за основним місцем роботи займатися управлінням землями громад, на території яких створено Комісію.

Згідно з Федеральним будівельним законом, Комісії експертів-оцінювачів готують за дорученням органів влади та судів експертні висновки щодо вартості об'єктів нерухомості, включаючи землю, та здійснюють розрахунки компенсації у разі їх відчуження, особливо у тих випадках, коли при придбанні або відчуженні земельних ділянок органами публічної влади завдається шкода приватній власності.

Крім цього, важливим завданням Комісій є ведення на території своєї компетенції зібрання купівельних цін на земельні ділянки та іншу нерухомість, яке оновлюється щорічно. Такі ціни аналізуються, на основі чого визначаються орієнтовні ціни на землю та інші дані, необхідні для оцінювання земельних ділянок. Для ведення зібрання купівельних цін нотаріуси зобов'язані надсилати до Комісії усі посвідчені ними договори.

Таким чином, зібрання купівельних цін становлять основу для визначення по всій території країни середніх показників вартості землі (орієнтовних ринкових цін). Вони оприлюднюються та становлять важливу (попри очевидне часове відставання) ринкову інформацію, передовсім – про обсяг реалізованих земельних ділянок та динаміку цін на них [80].

Державне регулювання ринку сільськогосподарських земель у Східній Німеччині здійснюється через спеціалізовану державну установу – Агентство з управління і реалізації землями (Bodenverwertungs und verwaltungs GmbH - BVVG). Завдання агентства полягає у забезпеченні приватизації сільськогосподарських земель державної власності, реституції та розподілі прав на землю. Нагляд за діяльністю BVVG здійсню Федеральне міністерство фінансів та Федеральне міністерство сільського господарства. BVVG відслідковує усі транзакції щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення між приватними особами, і в разі порушення законодавчих норм має право втручатися в такі угоди. За ним закріплене право викупу таких ділянок у випадку відсутності покупця [10, с. 81].

У 1990-х роках ХХ століття BVVG надавала перевагу забезпеченню передачі сільськогосподарських земель державної власності в оренду для сільськогосподарських потреб спочатку на 2 роки, пізніше на 6-12 років, а в разі необхідності строк оренди землі міг бути продовжений до 18 років. В результаті реалізації політики Агентства фермери отримали час для консолідації землі, а німецький законодавець - для ухвалення рішень щодо приватизації сільськогосподарських земель державної власності за зниженими (пільговими) цінами у рамках Програми придбання земель (у власність). За цією Програмою до 2009 року фермери, які довели належне виконання обов’язків щодо оренди таких земель упродовж 20 років (пізніше цей строк було скорочено до 15 років), могли придбати земельні ділянки державної власності за пільговою ціною (65% від поточної ринкової ціни), враховуючи наступні обмеження. По-перше, кількість сільськогосподарських угідь, які колишній землевласник міг придбати за більш низькою ціною залежала від якості землі (наприклад, 120 га середньої якості ґрунту). По-друге, покупець зобов'язаний використовувати сільськогосподарські землі не менше 20 років за призначенням, інакше договір може бути скасований, а землі повернуті до BVVG [221].

Після завершення Програми на східних землях Німеччини у 2009 році єдиним способом приватизації сільськогосподарських земель стала їх купівля за повною ринковою ціною на відкритих конкурентних засадах із врахуванням запропонованих умов господарювання на землі (робочі місця, інвестиції, збереження способу користування). При цьому, покупці повинні сплатити податок, який становить не більше 3,5 відсотка вартості угоди [32, c. 242].

До 2009 року BVVG відслідковувала усі реституційні вимоги щодо земель, і коли такі були – вживала заходів щодо виключення таких земель із процесу приватизації та вживала заходів щодо передачі земель в оренду з включенням у договори оренди застереження, за якими в разі оренди великих зв'язаних площ земель зміна відносин власності на конкретну реституційну площу не тягнули припинення договорів оренди землі. Це мало дві великі переваги: по-перше, при зміні власника земель у зв’язку з їх приватизацією (реституцією) орендар мав гарантію щодо продовження використання ділянки для сільгоспвиробництва, а по-друге, новий власник ділянки отримував дохід у формі орендної плати [80].

У наш час роль BVVG полягає у перевірці угод щодо переходу права власності на сільськогосподарські землі між приватними особами, і в разі порушення законодавчих норм має право втручатися в такі угоди шляхом вимагання приведення умов договору у відповідність до законодавства або викупу таких ділянок.

Враховуючи вищенаведені переваги та недоліки правового регулювання обігу земель, Німеччина визначила сім цілей у галузі земельної політики: 1) збереження та сприяння широкому розсіюванню земельної власності; 2) уникнення домінуючих позицій на регіональних ринках землі; 3) перевага фермерів при придбанні земель; 4) забезпечення майбутнього для сільського господарства; 5) обмеження зростання купівельних та орендних цін на земельні ділянки сільськогосподарського призначення; 6) перевага використання аграрних площ для ведення сільського господарства; 7) поліпшення інформаційного забезпечення та прозорості на ринку земель [20, с. 26].

Таким чином, досвід застосування правової моделі помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель Німеччини демонструє, що законодавством не встановлені обмеження щодо набуття сільськогосподарських земель у власність чи оренду іноземними фізичними чи юридичними особами. При цьому, у разі придбання земельної ділянки понад встановлений в кожній федеральній землі розмір або у випадках оренди необхідно отримати дозвіл компетентного органу, який своїм рішенням (у формі дозволу) безпосередньо впливає на можливість укладення угоди [53, c. 429].

Стосовно переходу права користування сільськогосподарськими землями Німецьке цивільне уложення розрізняє договір оренди, що включає договір оренди земельної ділянки, та договір оренди землі для сільськогосподарського використання. Відповідно до договору оренди земельної ділянки застосовуються загальні положення про оренду, а до договору оренди землі для сільськогосподарського використання як особливого виду договору оренди – положення окремого розділу Німецького цивільного уложення, який забезпечує особливе правове регулювання оренди сільськогосподарських земель.

Так, згідно з ст. 581 Німецького цивільного уложення, за договором орендиземлі для сільськогосподарського використання (*usufructuary lease*) орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди право користування орендованим предметом і право споживання його плодів, якщо останні можуть бути віднесені до доходу, що отримується при веденні господарства, а орендар зобов'язується вносити орендодавцеві домовлену орендну плату [205]. Таке розуміння категорії володіння пояснює, чому за договорами оренди земля передається тільки у тимчасове користування, а не у тимчасове володіння і користування, як це передбачено законодавством України [80]. Закон про оренду землі зобов’язує орендодавця повідомити компетентний орган влади (Genehmigungsbehörde) про зміст договору оренди, а орган протягом одного місяця може висловити заперечення проти договору. Компетентні органи наділені повноваженнями заборонити укладати угоди через відсутність у покупців спеціальної освіти чи професійного досвіду, а також вони можуть змінювати умови угоди в частині строку її дії, ціни тощо.

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі, якщо його строк перевищує 1 рік. Якщо у письмовому договорі строк не встановлений, то договір вважається укладеним на невизначений строк [80].

Законодавство ФРН не встановлює мінімальний чи максимальний строк договору оренди чи договору оренди землі. Проте, якщо строк дії таких договорів перевищує 30 років, то норми ст. 544 Німецького цивільного уложення надають можливість розірвати договір на вимогу однієї з сторін через 30 років, крім випадків, коли договір оренди укладено на пожиттєвий строк орендодавця чи орендаря [205].

Отже, правова модель помірного обмеження ринку сільськогосподарських земель реалізується державою через уповноважені органи влади чи державні установи, які можуть впливати на розподіл і перерозподіл прав на землю. Такі органи, як правило, розпоряджаються сільськогосподарськими землями державної власності, мають переважне право на придбання земельних ділянок або на викуп земель для певних цілей. При цьому, роль таких органів не є абсолютною, оскільки не в кожному випадку відчужувана земельна ділянка приватної власності може бути об'єктом впливу уповноважених органів, а тому й обіг земель є обмеженим лише частково (помірно).

***Правова модель сильно обмеженого ринку.*** Правова модель сильно обмеженого ринку земель характерна для країн, у яких функціонує спеціально створений орган, що може втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель, має переважне право на їх придбання або викуп. Яскравим прикладом застосування такої моделі є Франція.

Законодавством Франції не встановлені обмеження щодо іноземних фізичних осіб на придбання сільськогосподарських земель, а іноземні юридичні особи повинні мати зареєстрований головний офіс у Франції [166].

Крім того, на законодавчому рівні не встановлено прямих обмежень щодо площ земельних ділянок, які може придбати одна особа, або вимог до фізичних осіб-покупців. Проте кожну угоду про передачу в користування чи відчуження земельних ділянок контролює Товариство з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural - SAFER).

SAFER - це двадцять сім автономних товариств на території Франції, кожне з них контролюється двома комісарами уряду, один з яких представляє Міністерство сільського господарства, а другий — Міністерство фінансів. Їх адміністративна рада нараховує від 12 до 24 чоловік, з яких як мінімум третина представляє місцеву владу (регіону і департаменту). Інші адміністратори — професійні сільськогосподарські відповідальні особи, представники сільськогосподарської власності та лісового господарства та два представника національних органів**.** SAFER засновано на підставі Закону Франції "Про орієнтації сільського господарства" 1960 року, який разом із Законом "Хартія французького сільського господарства" 1962 року та Законом "Про статус оренди ферми і контроль над структурою аграрних господарств" 1984 року закріпили доктрину соціальної функції земельної власності та були направлені на підтримку господарств сімейного типу і посилення ролі держави у сфері земельних відносин.

У 80-х роках XX ст. французьке законодавство надало широкі права кантональним і департаментським земельним установам в сфері використання землі, зокрема, право призначати користувачів земель, куплених одним з товариств SAFER [64].

Основним завданням SAFER є придбання сільськогосподарських земель з метою консолідації земельних ділянок та збільшення фермерських господарств, розмір яких був меншим рівня прибутковості, створення нових фермерських господарств, забезпечення необхідним обладнанням молодих фермерів та поліпшення сільськогосподарської структури [213].

Одним із засобів впливу SAFER на обіг сільськогосподарських земель є надання дозволу продавцям на продаж землі іноземцям у випадках, якщо ціна угоди перевищує €38 млн або якщо йдеться про купівлю виноградників, які є частиною національного багатства Франції [79].

Товариство також має переважне право на придбання переважної більшості сільської нерухомості. Місцевий SAFER повинен бути повідомлений про кожен продаж земельних ділянок нотаріусом, що посвідчує угоду, не пізніше, ніж за два місяці до укладення угоди. Товариство має право брати участь у переговорах між продавцем та покупцем з метою забезпечення дотримання в умовах угоди цілей SAFER. Якщо не буде досягнуто згоди між покупцем, продавцем та SAFER, останнє може скористатися переважним правом та придбати ділянку на оголошених продавцем умовах. Як правило, це трапляється у випадках, коли є підстави вважати, що продаж землі має спекулятивний характер або розмір ділянки занадто великий, що призведе до значного розширення площі ферми покупця чи монополізації його становища у регіоні. Після придбання земельної ділянки SAFER повинне продати її упродовж 5 років [221].

SAFER також наділене правом вилучення невикористовуваних або нераціонально використовуваних земельних ділянок у власників з виплатою компенсації. Товариство виявляє найбільш ефективних та молодих фермерів, які потребують первинного капіталу, і продає їм велику частину земель сільськогосподарського призначення. При цьому, транзакції щодо сільськогосподарських земель за участі SAFER звільнені від оподаткування, у зв'язку з чим їх продаж цьому товариству та придбання у нього сільгоспземель є економічно вигідним.

Як зазначає Кулинич П.Ф., право SAFER на переважне придбання сільськогосподарських земель не можна розглядати як право викупу, оскільки воно не є імперативним. Власник земельної ділянки не зобов’язаний продати її саме Товариству. Він лише зобов’язаний повідомити SAFER про ціну виставленої на продаж земельної ділянки та інші умови її продажу. Однак, якщо SAFER не згодне із заявленою продавцем ціною ділянки, то останнє може звернутися до суду з позовом про приведення ціни у відповідність із рівнем цін на земельному ринку [79].

Окрім SAFER, опосередкований вплив на ринок сільськогосподарських земель здійснює Комісія з управління сільським господарством (Commission Départementale d’Orientation de l’Agriculture - CDOA). Особи, які бажають зайнятися фермерством та придбати земельну ділянку, повинні спершу звернутися до Комісії з метою отримання дозволу на заняття фермерством, що є необхідною передумовою для ведення сільського господарства у Франції [221].

Вплив SAFER на відносини оренди є менш значними, але державою встановлено мінімальний строк оренди, що свідчить про бажання забезпечити тривале використання землі одним суб’єктом. Незважаючи на значне втручання держави в регулювання ринку земель, Франція вважається одним з найбільших експортерів сільськогосподарської продукції у світі, а ринкова модель спрямована не на залучення іноземних інвестицій, а на захист національних фермерських господарств і товаровиробників.

Обіг сільськогосподарських земель у Франції здійснюється на підставі договорів купівлі-продажу, оренди, міни тощо, укладення яких регулюється Французьким цивільним кодексом та Сільським кодексом Франції. Всі правочини щодо переходу речових прав на нерухоме майно реєструються в поземельній книзі, яка зберігається в Палаті реєстрації земельної власності, проте сам запис у поземельній книзі не є умовою виникнення права власності на землю. Правочини щодо земельної нерухомості є дійсними з моменту їх вчинення, однак особи, які не зареєстрували договори у реєстрі, не можуть захищати свої права на нерухоме майно у випадку їх оспорення чи порушення третіми особами [79].

Отже, державне регулювання оренди сільськогосподарських земель полягає у встановленні мінімального строку оренди та можливості участі SAFER у таких відносинах. Договори оренди сільськогосподарських земель укладаються щонайменше на 9 років. Поширена також оренда на 18 років (довгострокова оренда) і на 25 років (професійна, кар’єрна оренда). Договори оренди строком понад 12 років підлягають нотаріальному посвідченню. Орендар сільськогосподарської землі набуває переважного права на поновлення договору та викуп ділянки за нижчою від ринкової ціною за умови посередництва з боку SAFER. У разі виходу на пенсію або смерті права за договором оренди землі успадковуються. У випадку, коли орендарі не мають правонаступників, вони можуть укладати договори оренди з умовою, що права за договором оренди землі будуть передані третім особам. У цьому випадку орендна плата, як правило, зростає, але не більше, ніж на 50%. Такі договори оренди можуть укладатися лише на 18 років і не передбачають автоматичної пролонгації [201].

Саме Товариство має право бути учасником договорів оренди сільськогосподарських земель лише у певних випадках: 1) виступати як посередник між орендодавцями та орендарями землі; 2) орендувати у приватних власників лише такі сільськогосподарські земельні ділянки, які мають бути настільки невеликими, щоб вважатися нестійкими, тобто їх площа має бути удвічі меншою за мінімальний розмір, встановлений у відповідному департаменті; 3) орендувати вищезазначені сільськогосподарські земельні ділянки лише на строк до 6 (фермерські господарства) та до 12 (сільськогосподарські угіддя) років. При цьому SAFER не має права передавати в оренду землі, які придбані ним і перебувають у його віданні [79].

Таким чином, обіг сільськогосподарських земель у Франції є сильно обмеженим, оскільки Товариству SAFER надано широкі повноваження втручатися в угоди між учасниками на ринку, вести з ними переговори по ціні, користуватися переважним правом придбання ділянок та надання дозволів на укладення угод вартістю понад €38 млн. Це дозволяє державі через SAFER здійснювати розподіл і перерозподіл землі на ринку у кожному регіоні з метою підтримки власних новостворених фермерських господарств [53, c. 431].

Отже, підсумовуючи аналіз існуючих у країнах ЄС правових моделей ринку сільськогосподарських земель за ступнем обмеження правового регулювання, можемо наголосити на наступних ознаках таких моделей.

Для правової моделі вільного ринку сільськогосподарських земель (Нідерланди, Великобританія) характерні відсутність обмежень суб'єктного складу учасників ринку, відсутність обмежень максимального розміру земельних ділянок, які може набувати у власність одна особа, наявність механізму переважних прав на придбання землі у власність, високі ставки при оподаткуванні угод щодо відчуження земель, відсутність спеціально створених органів державної чи місцевої влади, які виконують дозвільну функцію чи санкціонують укладення угод купівлі-продажу.

Правова модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Німеччина, Польща, Угорщина, Словаччина, країни Прибалтики, Болгарія, Румунія, Чехія, Італія, Данія, Швеція) характеризується досить жорсткими вимогами до покупців ділянок. В основному покупцями можуть бути тільки фізичні особи, в тому числі іноземці, або будь-які фізичні особи та національні та/або іноземні юридичні особи, стосовно яких законодавством кожної з країн передбачені певні вимоги, наприклад, вимоги осілості (проживання чи господарювання) в країні чи адміністративно-територіальній одиниці розташування земельної ділянки, досвіду роботи в сільському господарстві, аграрної освіти, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років тощо. Ця модель характеризується обмеженнями площі земельних ділянок, на яких можна вести господарство, та яку особа може набувати у власність чи користування, а також невисокими ставками оподаткування угод щодо відчуження земель. Переважними правами на придбання землі, окрім потенційних фермерів, наділений спеціальний орган, який здійснює розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності.

Правова модель сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель (Франції) характеризується домінуванням на ринку спеціального органу, який має право замінювати сторону покупця в будь-якій угоді з відчуження землі, вести з продавцем переговори щодо розумної ціни продажу землі, надає дозволи на укладення угод відчуження земельних ділянок. Незважаючи на формальну відсутність заборон щодо суб'єктного складу чи площ земельних ділянок, які можуть набувати іноземні фізичні чи юридичні особи, доступ до ринку через такий орган є сильно обмеженим. Наприклад, широке коло повноважень SAFER дозволяє державі здійснювати розподіл і перерозподіл землі на ринку у кожному регіоні з метою підтримки власних молодих фермерських господарств та національних товаровиробників. Пільговий режим оподаткування угод щодо відчуження земель за участі SAFER є одним з важливих засобів регулювання ринку, оскільки фактично особи в першу чергу бажають відчужити чи набути ділянку за участі товариства без необхідності сплати податку.

Незважаючи на те, що у Нідерландах, Великобританії, Німеччині та Франції законодавство про ринковий обіг сільськогосподарських земель базується на різних моделях державного регулювання, досвід цих країн дає підстави для деяких загальних висновків.

По-перше, жодна з країн не обмежує права власників у розпорядженні власною землею (купівлі/ продажу). У зазначених країнах законодавство надає право набувати сільськогосподарські землі у власність як фізичним, так і юридичним особам.

По-друге, незалежно від «глибини» рулювання законодавством цих країн відносин ринку сільськогосподарських земель, у кожній з них кількість адміністративних заборон є мінімальною і стосується головним чином лише встановлення мінімального строку оренди (Франція, Нідерланди), заборони на придбання іноземцями деяких видів угідь – виноградників (Франція) та максимальної площі сільськогосподарських угідь, які можуть набуватися у приватну власність (Німеччина).

По-третє, у жодній з зазначених країн не надається переваг одному з видів права на сільськогосподарські землі. Учасники ринку можуть набувати такі землі як у власність, так і в оренду.

Всі інші правові засоби впливу на розвиток ринкового обігу сільськогосподарських земель являють собою засоби "м’якого" права, тобто, права, яке надає учасникам ринку право вибору. Такі засоби правового регулювання застосовуються у певній, оптимальній для кожної країни пропорції. До них належать: 1) надання переважних прав на придбання сільськогосподарських земель фермерським господарствам та місцевим сільським громадам; 2) надання переважних прав орендарям на продовження договорів оренди землі; 3) надання переважних прав спеціалізованим державним підприємствам на придбання сільськогосподарських земель, які виставлені приватними особами на продаж, з наступним їх продажом фермерським господарствам; 4) надання певній установі – регуляторові ринку сільськогосподарських земель – права звертатися до суду з позовом про приведення зависокої ціни виставленої на продаж земельної ділянки до рівня цін, що склалися на ринку таких земель [74].

Незважаючи на вищенаведені відмінності між моделями правового регулювання ринку земель, наведені нами моделі мають і спільні риси. Так, у державах ЄС відсутня тотальна заборона продажу сільськогосподарських земель іноземцям, тобто відсутній аналог українського мораторію на обіг земель. В більшості країн не встановлений мінімальний розмір сільськогосподарських земельних ділянок, окрім Словаччини та Італії. В кожній з правових моделей земельного ринку розвинений інститут переважного права, який надає переважене право на придбання сільськогосподарських земель, як правило, співвласникам, орендарям земельної ділянки, фермерам-власникам сусідніх ділянок та державі в особі спеціального органу. Вказане дозволяє виокремити основні базиси, які безумовно повинні бути розглянуті при підготовці закону про обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Проаналізувавши правове регулювання обігу сільськогосподарських земель за вищенаведеними правовими моделями, ми вважаємо, що найбільш прийнятною для запровадження в Україні є правова модель помірно обмеженого ринку з деякими елементами моделі вільного обігу. За такого підходу доступ до ринку земель може бути обмежений для іноземців та юридичних осіб, натомість бути вільним для громадян України, що притаманно моделі вільного ринку. Крім того, правовій моделі помірно обмеженого обігу таких земель властиві відсутність спеціального регулятора, обмеження максимальних площ земель, які може набувати одна особа, наділення осіб переважними правами на придбання землі, регресивне оподаткування доходів від відчуження сільськогосподарських земельних ділянок.

Враховуючи вищенаведені ознаки правової моделі помірно обмеженого обігу сільськогосподарських земель, пропонуємо розуміти під цією моделлю сукупність правових засобів регулювання переходу прав на сільськогосподарські землі, якими визначаються правові межі такого переходу шляхом встановлення максимальних розмірів набуття таких земель у власність однією особою, звуженням кола осіб, які можуть набувати такі землі у власність, до осіб-резидентів, наданням фермерським господарствам переважних прав на придбання землі у власність та покладенням на уповноважений державою орган (установу) чи органи місцевого самоврядування функції забороняти укладення цивільних правочинів щодо відчуження сільськогосподарських земель на користь непідготовлених до сільськогосподарської діяльності осіб.

На нашу думку, обіг земель сільськогосподарського призначення доцільно запровадити у 2 етапи. На першому етапі, протягом 5 років з моменту набрання чинності проекту закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, правом придбання земель потрібно наділити фізичних осіб – громадян України, а також територіальні громади та державу. При цьому, встановлення вимог до таких покупців як освіта, місце проживання, досвід заняття фермерством чи зобов'язання самостійно займатися сільським господарством є, на нашу думку, не зовсім обґрунтованими, про що частково зазначала Європейська комісія. Додаткові обмеження у доступі селян до обігу сільськогосподарських земель можуть стати формальними перешкодами для осіб, які бажають розвивати сільське господарства.

На другому етапі через 5 років після вступу в дію відповідного закону про обіг земель вважаємо, що право на придбання сільськогосподарських земель, окрім громадян України, додатково варто надати іноземцям та будь-яким юридичним особам, зареєстрованим за законодавством України.

Зменшення обмежень та вимог до учасників обігу сільськогосподарських земель підвищить ринкову вартість землі, а також надасть правовій моделі помірно обмеженого обігу земель ознак правової моделі вільного обігу.

Встановлення максимальних розмірів земель, які може набувати у власність одна особа, є обґрунтованим здебільшого у випадку, якщо на контролюючий орган, наприклад, Антимонопольний комітет України, буде покладений обов'язок здійснювати контроль за пов'язаністю осіб, у чиїх руках сконцентрована переважна частина земель відповідної територіальної одиниці з метою недопущення обмеження конкуренції на земельному ринку.

Встановлення максимального розміру земель, які можуть набуватися у власність та користування фізичними особами поступово від 100 га до 500 га протягом 5 років і юридичними особами до 500 га, видається обґрунтованим, враховуючи площу орних земель України. Поступове збільшення максимальної площі земель, які можуть належати громадянину України, дозволить запобігти концентрації у власності однієї особи максимальної кількості земель, придбаної за ціною нижчою, ніж та яка буде поступово збільшуватися після відкриття ринку на період до вступу на ринок іноземнців та юридичних осіб. Вказані обмеження сприятимуть зростанню вартості землі і стимулюватимуть інтенсивний, а не екстенсивний розвиток сільського господарства.

Переважні права на придбання сільськогосподарських земель є одними з рекомендованих засобів регулювання обігу земель Європейською комісією, оскільки дозволяють усувати надмірну концентрацію права власності шляхом обов'язкового продажу землі особам з переважним правом.

ЗК України в ч. 2 ст. 130 передбачає, що переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування.

Враховуючи іноземний досвід, вважаємо, що в законі про обіг земель сільськогосподарського призначення доцільно визначити пріоритет переважного права на придбання земель сільськогосподарського призначення, яким можуть бути наділені особи у такій послідовності: співвласники земельних ділянок, орендарі ділянок, власники суміжних ділянок, власники земель у одному масиві (полі), власники земель у одній територіальній громаді, територіальна громада за місцем розташування земельної ділянки. Відповідні зміни підлягатимуть внесенню у ст.130 ЗК України.

Встановлення в Україні регресивної шкали оподаткування доходів від продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення є доцільним засобом правового регулювання, оскільки допоможе боротися з спекулятивними угодами на ринку земель. Також варто встановити пільгові ставки податку на сільськогосподарську землю, щоб заохотити селян до фермерства, особливо молодь.

На нашу думку, створення в Україні спеціального органу – регулятора ринку сільськогосподарських земель, аналогу SAFER, який фактично розподілятиме землі між учасниками ринку, є необґрунтованим, оскільки існуватиме ризик корумпованості такого органу, монополізації становища крупних агрохолдингів та погіршення становища селян, які фактично можуть бути вимушені продавати новоствореному органу землю за запропонованою регулятором ціною, яка може бути нижчою від ринкової. Аналогічні загрози можуть виникати і при моделі вільного ринку, коли сільськогосподарську землю зможуть скупити крупні агрохолдинги, проте на вказане можна впливати засобами переважного права, регресивним оподаткуванням угод і ставками податку на сільськогосподарську землю, зокрема, для юридичних осіб, якщо такі визначити.

**Висновки до розділу 2**

1. Основними засобами регулювання обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС є: встановлення суб'єктного складу учасників ринку, встановлення кваліфікаційних вимог до фізичних та юридичних осіб – покупців сільськогосподарських земель; визначення мінімальних розмірів земельних ділянок та максимальних розмірів площ земель, які можуть належати одній особі; надання певному колу осіб переважних прав на придбання сільськогосподарських земель; встановлення спеціального режиму оподаткування угод з відчуження сільськогосподарських земель та земельного податку; створення спеціального регулятора обігу земель, який наділений правом розпорядження державними землями та правом вливати на укладення угод відчуження приватних земель, зокрема, шляхом надання відповідних дозволів.
2. За законодавством країн ЄС покупцями земельних ділянок, як правило, виступають фізичні особи, в тому числі іноземці (Польща, Угорщина, Данія), або національні та іноземні фізичні та юридичні особи (Словаччина, Болгарія, Литва, Латвія, Болгарія). При цьому, в більшості таких країн встановлені вимоги осілості (проживання чи господарювання) в країні чи в її певній адміністративно-територіальній одиниці, досвіду роботи в сільському господарстві, аграрної освіти, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років з моменту набуття права власності на землю.
3. Досліджено, що поширеним засобом обігу земель є встановлення мінімальних та максимальних розмірів сільськогосподарських земель, які може набути особа. Обґрунтовано доцільність встановлення в законодавстві України максимальних розмірів земель, які може набувати у власність одна особа, та відсутність необхідності встановлення на рівні спеціального закону мінімального розміру сільськогосподарської ділянки.
4. Обґрунтовано доцільність впровадження механізму реєстрації переважного права орендарів на придбання сільськогосподарської землі у власність шляхом реєстрації такого перевжного права на веб-сайті уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування для уникнення спорів навколо письмових повідомлень про намір та умови продажу земельної ділянки.
5. Визначено найбільш поширене коло суб'єктів, які наділені переважними правами на придбання сільськогосподарської землі:
6. співвласник земельної ділянки (Литва, Словенія, Польща);
7. орендар земельної ділянки (Бельгія, Угорщина, Румунія);
8. власник суміжної земельної ділянки (Італія, Латвія);
9. спеціальна установа (Франція, Хорватія, Латвія).
10. Запропоновано визначити в Україні пріоритет переважного права на придбання землі, яким можуть бути наділені особи у такій послідовності: співвласники земельних ділянок, орендарі ділянок, власники суміжних ділянок, власники земель у одному масиві, власники земель у одному масиві (полі), власники земель у одній територіальній громаді, територіальна громада.
11. Обґрунтовано, що запровадження регресивної шкали оподаткування доходів від продажу земельних ділянок та низьких ставок податку на сільськогосподарську землю для фермерів та молоді є ефективним засобом правового регулювання боротьби зі спекулятивними угодами щодо обігу сільськогосподарських земель.
12. Подальшого дослідження отримала класифікація моделей ринку сільськогосподарських земель за критерієм втручання держави у регулювання відносин обігу прав на землю, запропонована П.Ф. Кулиничем. Уточнено назви моделей та проаналізовано їх ознаки, переваги та недоліки:
13. модель відкритого ринку сільськогосподарських земель;
14. модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель;

3) модель сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель.

1. Ознаками моделі вільного ринку є відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку; відсутність обмеження максимального чи мінімального розміру земельних ділянок, які може набувати у власність одна особа; наявність переважних прав на придбання землі у власність; наявність високих ставок оподаткування при перепродажі землі з метою не допустити спекуляції нею; відсутність спеціального державного органу, який здійснює розподіл земель, виконує дозвільну функцію чи санкціонує укладення угод купівлі-продажу.
2. Моделі помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель притаманні жорсткі вимоги до покупців ділянок. Як правило, покупцями можуть бути тільки фізичні особи, в тому числі іноземці, або національні та/або іноземні фізичні особи та юридичні особи, стосовно яких законодавством кожної з країн передбачені певні вимоги, наприклад, вимоги осілості (проживання чи господарювання) в країні чи адміністративно-територіальній одиниці розташування земельної ділянки, досвіду роботи в сільському господарстві, аграрної освіти, знання мови, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років тощо. Ця модель характеризується обмеженнями площі земельних ділянок, на яких можна вести господарство, та яку особа може набувати у власність чи користування. Переважними правами на придбання землі може бути наділений спеціальний орган, який здійснює розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності.
3. Головною рисою моделі сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель є наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель, надавати дозвіл на укладення угод відчуження земельних ділянок, володіє переважним правом на придбання землі. Незважаючи на формальну відсутність заборон щодо суб'єктного складу чи площ земельних ділянок, які можуть набувати іноземні фізичні чи юридичні особи, доступ до ринку через такий орган є сильно обмеженим.
4. Виділено спільні риси моделей обігу сільськогосподарських земель:

1) відсутня тотальна заборона продажу сільськогосподарських земель іноземцям, тобто відсутній аналог українського мораторію на обіг земель;

2) в більшості країн не встановлений мінімальний розмір сільськогосподарської ділянки;

3) розвинений інститут переважного права, який надає переважене право на придбання сільськогосподарських земель, як правило, співвласникам, орендарям земельної ділянки, фермерам-власникам сусідніх ділянок та державі в особі спеціального органу, що відповідає рекомендаціям Європейської комісії.

1. Під поняттям правової моделі помірно обмеженого ринкового обігу сільськогосподарських земель пропонується розуміти сукупність правових засобів регулювання переходу прав на сільськогосподарські землі, якими визначаються правові межі такого переходу шляхом встановлення максимальних розмірів набуття таких земель у власність однією особою, звуженням кола осіб, які можуть набувати такі землі у власність, до осіб-резидентів, наданням фермерським господарствам переважних прав на придбання землі у власність та покладенням на уповноважений державою орган (установу) чи органи місцевого самоврядування функції забороняти укладення цивільних правочинів щодо відчуження сільськогосподарських земель на користь непідготовлених до сільськогосподарської діяльності осіб.
2. Обґрунтовано, що модель помірного обмеженого ринку в цілому є найбільш прийнятною для запровадження в Україні, оскільки за такого підходу доступ до ринку земель може бути обмежений для іноземців та юридичних осіб, натомість бути вільним для громадян України, що притаманно моделі вільного ринку. Також моделі помірно обмеженого обігу властиві відсутність спеціального регулятора, обмеження максимальних площ земель, які може набувати одна особа, наділення осіб переважними правами на придбання землі, регресивне оподаткування угод, які є ефективними засобами регулювання обігу сільськогосподарських земель.
3. Запропоновано у законі про обіг земель сільськогосподарського призначення передбачити такі засоби правового регулювання та пов'язані з ними правові обмеження:

1) на період до 5 років з моменту набрання чинності проекту закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, правом придбання земель наділити фізичних осіб – громадян України, а також територіальні громади та державу. А через 5 років таке право можна надати й іншим громадянам (іноземцям та особам без громадянства), а також юридичним особам, зареєстрованим за законодавством України. Водночас встановлення таких кваліфікаційних вимог до громадян, які набувають у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, як наявність відповідної освіти, певного місця проживання, досвіду заняття фермерством чи покладення на них зобов'язання особисто займатися веденням сільського господарства є недоцільним;

2) з метою недопущення обмеження конкуренції на земельному ринку доцільно встановити максимальні розміри сільськогосподарських земель, які може набувати у приватну власність одна особа – до 500 га, та покласти на антимонопольний орган держави обов'язок здійснювати контроль за пов'язаністю осіб, у чиїх руках сконцентрована значна частина земель сільськогосподарського призначення у межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці або територіальної громади;

3) наділити переважним правом на придбання сільськогосподарських земель осіб у такій послідовності: співвласники земельних ділянок, орендарі ділянок, власники суміжних ділянок, власники земель у одному масиві (полі), власники земель у одній територіальній громаді, територіальна громада;

4) встановити регресивну шкалу оподаткування доходів від продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення та пільгові ставки податку на сільськогосподарську землю для фермерів та молоді у сільській місцевості.

**РОЗДІЛ 3**

**СТАН ТА НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ**

**3.1 Стан розвитку законодавства України про обіг земель сільськогосподарського призначення**

Дослідження законодавства України, що регулює обіг земель сільськогосподарського призначення, в історичному аспекті може слугувати основою для формування теоретичних і практичних висновків, важливих для визначення перспектив його розвитку на найближчий період. Хронологічний аналіз законодавства, яке регулювало та регулює питання переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарські землі та земельні паї, а також законопроекти відповідних законів щодо запровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні дозволить з'ясувати зміни та тенденції законодавчого підходу до питання створення ринку сільськогосподарських земель в Україні.

Розвиток нормативно-правової бази у сфері земельних відносин можна пов'язати з етапами проведення земельної та аграрної реформи в Україні.

М.В. Шульга визначає три основні етапи розвитку правового регулювання земельних відносин в Україні: перший — з 1990 р. до 1992 р., другий — з 1992 р. до 1996 р., третій — з 1996 р. і дотепер [2004 року]. На кожному з цих етапів приймалися законодавчі та нормативно-правові акти, спрямовані на юридичне забезпечення зміни суті і характеру відносин власності на землю як основу національного суверенітету і територіальної цілісності держави та об'єкт права власності, реформування суспільних відносин у сфері використання і охорони земель, створення гарантій захисту прав на землю громадян і юридичних осіб, визначення основних функцій державного управління земельним фондом України [40, с. 26].

Беручи за основу наведену класифікацію, вважаємо за доцільне детальніше розглянути етапи земельної реформи, нормативно-правові акти, які приймалися на певному етапі законотворчості, та наголосити на спробах законодавця підготувати законодавство щодо переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та земельні частки (паї).

До 24 серпня 1991 року Україна перебувала у складі Союзу Радянських Соціалістичних Республік. Реалізований у законодавстві СРСР принцип виключної державної власності на землю не допускав відчуження земельних ділянок [63, c. 138].

На першому етапі здійснення земельної реформи було прийнято Земельний кодекс Української РСР від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ [44] та постанову Верховної ради Української РСР “Про земельну реформу” від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ [131]. Вказана постанова передбачала, що всі землі України є об’єктом земельної реформи. Земельний кодекс 1990 року передбачав реформування існуючого на той час права на землю за трьома формами: довічне успадковане володіння для громадян; постійне володіння для сільськогосподарських і тимчасове, в тому числі на правах оренди) для несільськогосподарських та інших підприємств, установ, організацій і громадян.

Земельний кодекс 1990 року власником землі визначав народ України і передбачав рівноправний розвиток різних форм господарювання на землі на основі добровільного вибору громадянами видів землеволодіння і землекористування із запровадженням системи захисту та гарантій їхніх прав. Кодексом встановлювався порядок вибуття з колгоспу, радгоспу й надання земель для організації селянського (фермерського) господарства. Одночасно передбачалася реальна передача функцій щодо розпорядження землею радам народних депутатів з одночасною децентралізацією їхніх прав із тим, щоб питання, пов’язані із землекористуванням громадян і будівництвом об’єктів, що обслуговують населення, вирішувалися радами базового рівня. Передбачалося економічне стимулювання раціонального використання і охорони земель за рахунок державних коштів. Змінюється й система управління земельними ресурсами, яка передбачала платність землеволодіння і землекористування у вигляді земельного податку та орендної плати, посилюється контролю з боку держави за використанням й охороною земель із запровадженням моніторингу земель і змін у веденні державного земельного кадастру, порядку вирішення земельних спорів. Проте в організації використання земельних ресурсів країни так і не було ліквідовано багато недоліків у землекористуванні й організації території, що стримувало більш ефективне використання землі й інших засобів виробництва, безпосередньо пов’язаних з нею [37, с. 354].

Перший етап земельної реформи є найкоротшим і характеризується правовим регулюванням, притаманним для Української РСР, зокрема, монопольною власністю держави на землю, розвитком права користування землею фізичних осіб. Земельна реформа не могла продовжуватися без створення принципово нової нормативно-правової бази.

Другий етап традиційно пов'язують з прийняттям Закону України “Про форми власності на землю” [150], який запровадив поділ права власності на землю на три форми: державну, колективну та приватну, що були закріплені в прийнятій 13 березня 1992 р. новій редакції Земельного кодексу України. Зазначена редакція Кодексу деталізувала указані вище форми власності на землю і врегулювала порядок передання земель у приватну власність громадянам України для тих самих цілей, для яких вони за попереднім кодексом надавалися у довічно успадковуване володіння. Для юридичних осіб зберігалося надання земель у постійне чи тимчасове користування, зокрема, на умовах оренди.

Земельний кодекс 1992 року [41] передбачав набуття земельних ділянок громадянами України у власність, зокрема, для ведення селянського (фермерського) господарства та ведення особистого підсобного господарства.

Поряд з цим були закріплені численні обмеження права приватної власності на землю, одне з яких полягало у тому, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися. Те ж саме правило діяло і щодо іноземних юридичних осіб, оскільки, за невеликими винятками, юридичні особи взагалі не визнавалися суб’єктами права власності на землю [179, с. 217].

З метою забезпечення інтенсифікації реформування земельних відносин в Україні була прийнята Постанова Верховної Ради України "Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі" та внесені відповідні зміни до Постанови Верховної Ради УРСР "Про земельну реформу". Згідно з ними, основні акценти у здійсненні земельної реформи були перенесені приватизацію землі, передачу її у приватну власність громадянам України та у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, садівницьким товариствам [39, с. 77]. Крім того, Постановою Верховної Ради “Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі” затверджено нові форми державних актів на право приватної власності на землю та постійного користування нею [146].

Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року "Про приватизацію земельних ділянок" [145] спростив процедуру для безоплатної передачі у приватну власність присадибних земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель, присадибних ділянок, садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, встановлених Земельним кодексом України.

З метою прискорення земельної реформи було прийнято низку указів Президента України. Так, указом Президента України від 10 листопада 1994 року № 666 “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” [136] передбачено заходи щодо зміцнення і захисту права колективної власності на землю, визначено правовий режим земельного паю членів колективного сільськогосподарського підприємства, який міг бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави. З цією метою указом запропоновано місцевим радам за участю Держкомзему України вжити заходів щодо прискорення безоплатної передачі у колективну власність земель колективним та іншим сільськогосподарським підприємствам відповідно до чинного законодавства. Реалізація цих заходів забезпечувала посилення гарантій права колективної власності на землю, захист прав членів колективних сільськогосподарських підприємств на земельний пай шляхом підтвердження їх сертифікатом.

Порядок паювання земель встановлено Указом Президента України № 720 від 8 серпня 1995 р. “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” [144]. Порядок передбачав, що право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю. При паюванні вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) всіх членів підприємства, кооперативу, товариства є рівними. 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 порядку і видається державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку.

Закінчення другого етапу проведення земельної реформи співпадає з прийняттям Конституції України 28 червня 1996 року. Основний закон держави гарантував право приватної власності громадянам на землю, запровадив право комунальної власності на землю та фактично скасував гарантії розвитку права колективної власності на землю.

До кінця 1999 року понад два мільйони селян отримали сертифікати, які підтверджували їх право на виділення земельних часток (паїв) у приватну власність в натурі. Відповідно до Указу Президента України від 21.04.1998 року № 332/98 [130] у разі відчуження шляхом купівлі-продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мали члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства та громадяни, які мають право їх створити. Тобто, в земельному законодавстві України уже використовувався правовий засіб переважного права на придбання земельної частки (пай), що було позитивним рішенням того часу і може бути застосовано знову для обігу сільськогосподарських земель.

Крім того, Указом Президента України від 21.04.1998 року № 332/98 було встановлено, що договори купівлі-продажу, дарування, міни права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, після нотаріального посвідчення підлягають реєстрації районною державною адміністрацією за місцезнаходженням колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства з внесенням відповідних змін до записів у Книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай). Проте з моменту запровадження державної реєстрації права власності на нерухоме майно реєстрація договорів відчуження земельної частки (паю) є не актуальною та більше не здійснюється.

Як відомо, одним із завдань земельної реформи була трансформація права колективної власності на землі сільськогосподарського призначення у приватну власність на них. Однак позитивні досягнення у здійсненні земельної реформи до кінця 90-х років не привели до радикального і ефективного оновлення сільськогосподарського виробництва, пожвавлення інвестиційних процесів в інших галузях виробництва, підвищення добробуту населення. Проте заходи земельної реформи не отримали належного фінансового забезпечення [36].

У зв'язку з цим постала нагальна необхідність змін у сфері приватизації земель сільськогосподарського призначення, які вдалося досягти завдяки втручання Президента України. Так, третій етап земельної реформи в Україні започатковано Указом Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки”[136]. Указом передбачалася реорганізація колективних сільськогосподарських підприємств у господарські структури на принципах приватної власності. Відповідно до Указу, всі підприємства, що використовують землю для сільськогосподарських потреб, зобов’язані укладати договори оренди з власниками землі (земельних часток (паїв). Крім того, в Указі йдеться й про забезпечення протягом 2000–2002 років видачі державних актів на право власності на землю усім бажаючим власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай) з відповідним виділенням земельних ділянок в натурі (на місцевості).

В наступні роки земельна реформа в Україні здійснювалася ще й відповідно до Указу Президента України від 30 травня 2001 року № 372 “Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001–2005 роки”, де визначено комплекс правових, організаційних, фінансових, науково-технічних та інших заходів, що мали забезпечити прискорення завершення у країні земельної реформи, а також створити ефективний механізм регулювання земельних відносин і державного управління земельними ресурсами [141].

Указ передбачав необхідність вирішення питання щодо передачі земельних ділянок державних сільськогосподарських підприємств у разі їх приватизації у власність членів трудових колективів цих підприємств; здійснення роботи щодо відведення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі та видання їм у встановленому порядку державні акти на право приватної власності на землю; розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення як необхідного засобу раціоналізації використання земель. Реалізація Основних напрямків земельної реформи в Україні у 2001-2005 роках повинна була здійснюватися поетапно:

1) перший етап (2001-2005 рр.) – здійснення правових, організаційних, технологічних та інформаційно-освітніх заходів, спрямованих на поглиблення якісних змін у земельних відносинах без суттєвих фінансових витрат, і формування законодавчої та економічної бази для 2 етапу;

2) другий етап (2003-2005 рр.) – здійснення заходів щодо оптимізації землекористування та посилення охорони земельних ресурсів, виконання яких вимагатиме відповідних капіталовкладень та матеріальних витрат.

Основними напрямами державної політики у сфері регулювання земельних відносин повинні були стати: забезпечення подальшого розвитку відносин власності на землю; удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві; розвиток ринку земель; розвиток кредитування під заставу землі; удосконалення моніторингу земель; удосконалення порядку справляння плати за землю; підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами; поліпшення організації контролю за використанням та охороною земель[36].

Проте Законом України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)" від 18 січня 2001 року [149] було заборонено відчужувати тільки земельні частки (паї), право на які посвідчено сертифікатом. Земельні ділянки, які були виділені в натурі із земельних часток (паїв), власники мали право відчужувати не забороненим законодавством способом. Тобто, обмежень щодо відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, право на які посвідчено державним актом, не існувало.

Кульмінацією земельної реформи на даному етапі стало прийняття Земельного кодексу України, який набрав чинність 1 січня 2002 року. У новому Кодексі була відсутня така правова категорія як "право колективної власності на землю". Замість неї суб'єктами права власності на землю визначаються юридичні особи щодо земель приватної власності і територіальні громади щодо земель комунальної власності. Тимчасово Перехідні положення ЗК України встановили заборону продажу земельних часток (паїв), земельних ділянок приватної власності для ведення товарного і фермерського господарства на строк до 1 січня 2005 року.

Слід відмітити, що при прийнятті чинного ЗК України в ньому були включені норми, необхідні для формування ринку землі. Він містить норми прямої дії, ним закріплена напрацьована практика приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцевими положеннями Земельного кодексу України було передбачене прийняття законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо. Переважна більшість з цих законів, зокрема, ті, що регулюють запровадженню земельного ринку та обігу сільськогосподарських земель, уже прийняті.

Закон України "Про землеустрій" від 22 травня 2003 року [132] визначив правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Закон забезпечує правовий механізм відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності, які можуть бути приватизовані, а права на них можуть стати об'єктами ринкового обігу.

Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 05 червня 2003 року[143] визначив організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок в натурі (на місцевості) із земель, які належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також у порядку обміну цими земельними ділянками. Вказаний закон врегулював порядок виділення земельних ділянко у натурі з земельних часток (паїв), які після скасування мораторію стануть об'єктами ринкового обігу. Також цей закон має на меті зменшення земельних ділянок колективної власності на користь передачі їх частин громадянам у приватну власність.

Закон України "Про оцінку земель" від 11 грудня 2003 року [142] визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель. Закон передбачає обов'язкове проведення оцінки земель для визначення її вартості при відчуженні земельних ділянок державної чи комунальної власності, сплати державного мита при правочинах земельними ділянками. Очікувано, що при відчуженні земельних ділянок сільськогосподарського призначення вартість державного мита теж визначатиметься на підставі цього закону.

Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" від 17 листопада 2009 року [118] визначив правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Примусове відчуження та вилучення сільськогосподарських земель є одним з засобів правового регулювання обігу сільськогосподарських земель, необхідних для додержання балансу між інтересами держави / громади і власника землі.

Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 7 липня 2011 року [127], установив правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру, порядок державної реєстрації земельної ділянки та відомості про неї. Інформація з Державного земельного кадастру дозволяє мати чіткі відомості про ділянку як предмет договору купівлі-продажу чи оренди.

Для розмежування земель державної та комунальної власності для можливої подальшої приватизації ділянок було прийнято Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" від 5 лютого 2004 року, проте який уже втратив чинність на підставі Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності" від 6 вересня 2012 року [121]. З дня набрання чинності останнього землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими, що набуває важливого значення для приватизації та обігу земель сільськогосподарського призначення.

Варто відзначити, що незважаючи на поступове прийняття вищезазначених законів, юридичний зміст мораторію на обіг сільськогосподарських земель змінювався, але у сторону розширення заборон. У Перехідних положеннях ЗК України було закладено норму про заборону продажу земельних часток (паїв), земельних ділянок приватної власності для ведення товарного і фермерського господарства на строк до 1 січня 2005 р., крім міни. Проте Законом України від 6.10.2004 року № 2059 слово "міна" було виключено з п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу. В подальшому Законом України від 9.02.2006 року № 3415 [123] Перехідні положення Кодексу були доповнені нормою про те, що угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії мораторію, а також попередні договори є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення). Ця норма у відповідній редакції збережена до сьогодні.

П'ятирічний мораторій на відчуження сільськогосподарських земель було продовжено на строк до 1 січня 2008 р. В цей період не допускалася купівля-продаж земельних ділянок земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, а також купівля-продаж або відчуження іншим способом земельних ділянок чи зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передання у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб [39, c. 80]. Громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

В подальшому строк дії мораторію на відчуження сільськогосподарських земель неодноразово продовжувався до 1 січня 2013 року, 2016 року, 2017 року, 2018 року, 2019 та 2020 року.

Як зазначає Блажівська Н.Є., за період дії мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення зазнав кількох суттєвих змін:

1) розширилося коло об'єктів (земельних ділянок), які підпадають під мораторій: від земельних ділянок, які належать громадянам та юридичним особам для ведення селянського (фермерського) господарства й іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток (паїв) – до земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв);

2) розширилося коло дій, які підпадають під мораторій: від продажу або іншим способом відчуження таких земельних ділянок та земельних часток (паїв), крім міни, передачі їх у спадщину та при вилученні земель для суспільних потреб, - до купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміни їх цільового призначення (використання), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами;

3) змінився порядок визначення моменту припинення дії мораторію: від визначення терміну дії конкретною календарною датою – до визначення терміну дії вказівкою на подію, яка має настати. Фактично відбулася зміна мораторію з визначеним строком дії на мораторій із невизначеним строком дії [11, с. 222].

На підставі хронології здійснення земельної реформи в Україні та розвитку законодавства щодо обігу сільськогосподарських земель та земельних часток (паїв) в Україні, пропонуємо періодизацію обігу сільськогосподарських земель в Україні:

І період – декларативний обіг земель - 1992 – 1994 роки;

ІІ період – обіг земельних часток (паїв) - 1995-2000 роки;

ІІІ період –- заборона обігу земель - 2001 рік – наш час.

І період обігу сільськогосподарських земель характеризується початком передачі сільськогосподарських земель у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, садівницьким товариствам і сільськогосподарським акціонерним товариствам та приватизацією землі громадянами. Кожний член зазначених товариств у разі виходу з них мав право одержати свою частку землі в натурі – середню земельну частку. При цьому, обіг земельних ділянок та земельних часток (паїв) був більш декларативним, ніж реальним, оскільки був відсутній механізм реалізації права на середню земельну частку. Більше того, Земельний кодекс 1992 року запровадив шестирічний мораторій на платне відчуження приватизованих земельних ділянок сільськогосподарського призначення з часу набуття права власності на них. В тім з 15 січня 1993 року така заборона була зупинена Декретом Кабінету Міністрів України "Про приватизацію земельних ділянок" щодо земельних ділянок, наданих громадянам у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства. що унеможливлювало їх ринковий обіг. Таким чином, протягом 1992-1994 років держава задекларувала курс на створення ринку земель, який почався з передачі земель у колективну та приватну власність. При цьому, ринковий обіг земель був фактично відсутній у зв'язку з тривалими процедурами отримання сільськогосподарських земель у приватну власність та додатковими обмеженнями їх відчуження.

ІІ період тісно пов'язаний з виданням указів Президента України про прискорення паювання земель колективної власності та подальшу приватизацію. Земельна частка (пай), право власності на яку підтверджувалося сертифікатом, стала об'єктом цивільних правочинів, в т.ч. застави. Членам колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства надано переважне право на земельну частку (пай), посвідчену сертифікатом. У зв'язку з цим протягом 1995 – 2000 років переважав обіг земельних часток (паїв). Обіг земельних ділянок не був поширений через невелику кількість сільськогосподарських земель у приватній власності.

ІІІ період поклав початок багаторічного мораторію на обіг сільськогосподарських земель та земельних часток (паїв). З 18 січня 2001 року Законом України "Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)" було заборонено відчужувати земельні частки (паї), право на які посвідчено сертифікатом. А з моменту набрання чинності ЗК України 1 січня 2002 року, окрім земельних часток (паїв), було додатково заборонено відчуження земельних ділянок приватної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і фермерського господарства, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а тому обіг сільськогосподарських земель на цьому досі триваючому етапі є забороненим.

Ми не включаємо у наведену періодизацію невеликий проміжок часу, протягом якого мораторій юридично не діяв, оскільки він становить скоріше виключення із законодавчого правила. У період з 1 січня 2008 року по 13 січня 2008 року громадяни і юридичні особи України юридично могли укладати між собою угоди про відчуження земель сільськогосподарського призначення, оскільки мораторій не було продовжено вчасно.

Дослідники зазначають, що недбалість законодавчого регулювання продовження мораторію за відсутності прийнятого спеціального закону могла породити практику обходу заборони відчуження сільськогосподарських земель через суд, що може бути актуальним і сьогодні. Так, позивач може звернутися до суду з вимогою про примусове відчуження земельної ділянки, обґрунтовуючи це тим, що на початку січня 2008 року він уклав із власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення договір купівлі-продажу, передав продавцю (власнику земельної ділянки) гроші, що підтверджується розпискою, і домовився посвідчити договір нотаріально. Однак продавець ухилився від такого посвідчення і до нотаріуса не з’явився. Згідно з ч. 2 ст. 220 ЦК України, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна зі сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається. Тому цілком можливо, що суд задовольнить вимоги позивача, навіть якщо такого договору насправді укладено не було у вказаний період часу [164, с. 110].

Щодо спроб законодавця підготувати проект закону, який б врегулював обіг прав на сільськогосподарські землі, то слід виділити кілька з них та проаналізувати пропоновані правові засоби регулювання.

Так, проект закону "Про ринок земель" 2011 року, реєстраційний №9001-д,[147] було прийнято лише в першому читанні, проте він містив ряд цікавих нововведень. Проект закону передбачав, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення придатні для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть набувати у власність за цивільно-правовими договорами лише громадяни України, держава в особі державного земельного банку, відповідних органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та територіальна громада села, селища, міста в особі сільських, селищних, міських рад. У зв'язку з цим сільськогосподарські підприємства (в тому числі і фермерські господарства) позбавлені права набувати права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Законопроект визначав нового суб'єкта ринку - Державний земельний банк як спеціалізований іпотечний банк, який створюється за рішенням Кабінету Міністрів України та має виключне право на здійснення діяльності на ринку земель сільськогосподарського призначення. Метою діяльності Державного земельного банку України мало бути залучення фінансових ресурсів і надання кредитів зі ставкою не більше 3 відсотків ставки Національного банку України в агропромисловий комплекс для розвитку сільськогосподарського виробництва та створення ефективного механізму ринкового регулювання у сфері обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Невключення юридичних осіб до числа суб'єктів, які можуть набувати земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва у власність, не було однозначним, адже згідно з положеннями статей 14 і 41 Конституції України та статей 2, 80 і 82 Земельного кодексу України юридичним особам гарантовано право на отримання земель сільськогосподарського призначення у власність для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Водночас, вперше запроваджено право на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім земельних ділянок для ведення садівництва, із земель державної або комунальної власності з розстроченням платежу мають громадяни України, які відповідають хоча б одній з таких умов:

1) до 1 січня 2002 року отримали ці земельні ділянки в постійне користування або оренду для ведення фермерського господарства;

2) протягом останніх п’яти років ведуть фермерське господарство або особисте селянське господарство і набувають у власність ці земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності з метою створення фермерського господарства чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

3) є молодими спеціалістами, які мають сільськогосподарську освіту і купують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, створення особистих селянських і фермерських господарств.

Строк розстрочення платежу у разі продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності не міг перевищувати двадцяти років. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу у договорі купівлі-продажу обов’язково повинно було зазначатися, що відповідне право переходить до набувача після сплати першого платежу.

На нашу думку, розстрочення платежу за землі державної або комунальної власності покликане сприяти розвитку фермерства, зокрема, серед молоді, а такий правовий засіб слід врахувати при підготовці проекту закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Крім вищевказаного, законопроект передбачав обмеження граничної площі земель, які можуть використовуватися однією особою для ведення товарного сільськогосподарського виробництва - 100 гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка може перебувати в оренді однієї особи з урахуванням пов’язаних осіб та осіб, пов’язаних з нею відносинами контролю, не може перевищувати 6000 гектарів сільськогосподарських угідь на території одного району та не більше 5 відсотків площі сільськогосподарських угідь на території області.

Законодавче обмеження площі земель, які використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, є також дискусійними і наступними законопроектами пропонувалися й інші варіанти.

Законом України "Про внесення змін до Земельного кодексу України" від 20 листопада 2012 року [124] Верховна Рада України вирішила відмовитися від прийняття вищезгаданого проекту Закону України "Про ринок земель" і замість нього передбачила необхідність прийняття закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", розроблення якого покладено на Кабінет Міністрів України.

5 квітня 2013 року на сайті Державного агентства земельних ресурсів України був розміщений проект Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", винесений для всенародного обговорення. На думку науковців, в цілому цей законопроект можна вважати концептуальним правонаступником проекту Закону "Про ринок земель", який дістав негативну оцінку не тільки з боку експертів та політиків, а й з боку широких верств сільського населення. Однак, з проекту Закону "Про ринок земель" у проект Закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" перейшли значна кількість "дискредитованих", невиважених положень. Так, розробники законопроекту пропонують виключити з числа осіб, які можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, юридичних осіб. Причиною такого рішення є побоювання, що набуті юридичними особами у власність сільськогосподарські земельні ділянки можуть перейти у фактичну власність іноземців (іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб) шляхом відчуження корпоративних прав. Дійсно, випадки придбання іноземцями корпоративних прав українських юридичних осіб є непоодинокими, і така практика не суперечить законодавству України. Проте, чинне законодавство України передбачає створення і функціонування й таких юридичних осіб, корпоративні права яких не можуть ні за яких обставин переходити до іноземців. До таких юридичних осіб відносяться фермерські господарства. Згідно з ч. 2 ст. 1 Закону України "Про фермерське господарство", фермерське господарство може бути створене одним або кількома громадянами України, які є родичами або членами сім'ї. Отже, обмеження кола засновників і членів фермерського господарства означає, що громадянин-фермер має право відчужити фермерське господарство виключно іншому громадянину України (громадянам України). Відповідно перехід корпоративних прав на фермерське господарство до іноземців вважатиметься грубим порушенням законодавства України. Таким чином, включення фермерських господарств як юридичних осіб до числа осіб, які можуть набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення, не створюватиме можливостей для опосередкованого набуття таких земель у власність іноземцями [72; 46, с.129].

Після обговорень та доопрацювань проект Закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" [138] у 8 жовтня 2015 року було розміщено на офіційному веб-сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (далі по тексту – Проект закону Держгеокадастру). Проект закону Держгеокадастру встановлює більш жорсткі вимоги до громадян України, які можуть бути покупцями сільськогосподарських земель в порівнянні з проектом закону "Про ринок земель". Так, покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них, окрім держави в особі органів виконавчої влади, територіальної громади в особі сільських, селищних, міських рад, Державного земельного банку, громадян України, які здійснюють господарську діяльність в аграрному секторі економіки та зареєстровані відповідно до закону як підприємці, можуть також бути громадяни України, які зареєструвалися на офіційному веб-порталі державного підприємства, що здійснює продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення, та відповідають таким вимогам:

1) мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва та зареєстровані як фізичні особи – підприємці, або є членами фермерського господарства;

2) мають освіту, здобуту в аграрному навчальному закладі.

Виходячи з аналізу наведеного положення, зрозуміло, що пропонується не надавати законодавчої можливості купляти землю юридичним особам та іноземним громадянам.

Ще одним обмеженням земельно-правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є надання переважного права на придбання земельної ділянки. Проекту закону про обіг земель передбачає дві експозиції, тобто два періоди дії пропозиції, продавця щодо продажу земельної ділянки, який становить відповідно два і один місяці.

Переважне право на придбання земельної ділянки у перший період експозиції має держава, яка реалізує це право через відповідні органи виконавчої влади. У другий період строку експозиції переважне право на придбання земельної ділянки мають громадяни України, які публічно заявили про свій намір на офіційному веб-порталі спеціалізованого державного підприємства та відповідають вимогам, встановленим для покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Підготовлений працівниками Держгеокадастру Проект закону фактично передбачав надання державі переважного права на придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення протягом першого періоду експозиції. Тобто продавець міг би відчужити земельну ділянку за ціною, яку вважатиме ринковою та такою, що задовольняє його інтереси. Видається маловірогідним, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення зможуть дочекатись другого періоду експозиції та бути проданими за ще вищою ціною іншим громадянам. При цьому, саме задоволення власників інтересів земельних ділянок є пріоритетною ціллю проекту закону про обіг земель сільськогосподарського призначення [60, с. 483].

Слушною є пропозиція П.Ф. Кулинича, який пропонує в Проекті закону Держгеокадастру передбачити право продавця земельної ділянки сільськогосподарського призначення виставити її на продаж на земельному аукціоні, а державі та територіальним громадам надати переважне право на придбання ділянки за найвищою ціною, яку запропонують інші учасники аукціону [70].

Обмеження площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яку може набувати одна особа, в порівнянні з відповідними положеннями проекту закону "Про ринок земель", послабшали. Так, в ньому передбачалося, що у приватній власності громадян України могли перебувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 200 гектарів, до яких могли бути додані набуті громадянином земельні ділянки у спадщину за законом. У разі успадкування земельних ділянок (крім успадкування за законом) та перевищення внаслідок цього загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності одного громадянина України, громадянин зобов’язаний був протягом одного року з дня набуття права власності на такі земельні ділянки привести загальну площу належних йому земельних ділянок до 200 гектарів шляхом відчуження.

На нашу думку, відчуження земельних ділянок у разі перевищення граничної загальної площі земельних ділянок може призвести до порушення прав громадян. Можуть виникати ситуації, коли щоб відчужити кілька гектарів з земель масиву, які менші площею, ніж найменша земельна ділянка, власнику за власні кошти необхідно буде сформувати нову земельну ділянку. Водночас оскільки площа її може бути невеликою, а місце розташування не дуже хорошим, наприклад, вона може знаходитись серед менш родючих земель, то така ділянка за відсутністю попиту може бути продана за меншою ринкової ціни, що суперечитиме інтересам власника [52, с. 57].

Крім того, зазначеним вище законопроектом передбачалося, що обмеження граничних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що можуть перебувати у власності, не будуть поширюватися на державу та територіальні громади. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов’язаних з нею відносинами контролю, мала визначатися постановою Кабінету Міністрів України.

На нашу думку, віднесення до Компетенції Кабінету Міністрів України повноваження визначення площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов’язаних з нею відносинами контролю, є негативним явищем для інвестицій у сільське господарство. Уряд зможе у "ручному" режимі змінювати граничний розмір площі залежно від суспільно-політичних настроїв у державі, натомість суб'єкти господарювання, в тому числі іноземні інвестори, не зможуть розраховувати на певну гарантію стабільного законодавчого регулювання, а здійснення довгострокового економічного планування використання сільськогосподарських земель матиме певний ризик.

У грудні 2016 року на розгляд Верховної Ради України було подано два нових проекти закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", жоден з яких не був прийнятий хоча б в першому читанні.

Проект закону від 13 грудня 2016 року № 5535[139], внесений на розгляд Верховної Ради України 13 грудня 2016 рокународними депутатами України О.П. Мушаком, С.В. Хланем, П.О. Різаненком та іншими (далі по тексту – Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року), передбачає поступове відкриття ринку землі як для суб'єктного складу, так і в часових проміжках. Пропонується, що власниками сільськогосподарських земель можуть бути фізичні особи, юридичні особи, зареєстровані за законодавством України, територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування, держава в особі органів виконавчої влади. При цьому, громадяни України, органи місцевого самоврядування та держава мали б змогти набувати такі землі з 1.07.2017 року, юридичні особи, зареєстровані за законодавством України - з 1.01.2020 року, а іноземці та особи без громадянства - з 1.01.2030 року.

Цим законопроектом вперше, в порівнянні тими, що подавалися на розгляд Верховної Ради України раніше, запроваджується можливість набувати у власність сільськогосподарські земельні ділянки юридичними особами незалежно від резидентства їх засновників та учасників.

Крім того, цим законопроектом передбачено, що відчуження банками та іншими фінансовими установами земельних ділянок сільськогосподарського призначення, право власності на які перейшло до них у рахунок погашення заборгованості за договірними зобов’язаннями, проводиться протягом одного року з дня набуття земельної ділянки такими банками та іншими фінансовими установами на конкурентних засадах шляхом проведення електронних земельних торгів. При цьому банк або інша фінансова установа зобов’язана виставити набуту земельну ділянку сільськогосподарського призначення на торги протягом двох місяців з дати набуття права власності. Дане положення, на нашу думку, є позитивним, оскільки спрямоване на те, щоб сільськогосподарською землею володіли громадяни, фермерські та сільські господарства, а не фінансові установи, які дбають не про раціональне використання і охорону земель, а думають про максимальний дохід з активу.

Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року передбачає спосіб прозорого набуття державних та комунальних земель у власність – шляхом їх обов'язкового продажу на електронних земельних торгах. Для власників сільськогосподарських земель приватної власності електронні торги є додатковою опцією. Також встановлена заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення протягом трьох років. Зняття заборони розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення пропонується здійснити поетапно: з 1.07.2017 року дозволяється продаж сільськогосподарських земель державної та комунальної власності, з 1.07.2018 року – земель приватної власності, а з 1.01.2020 року дозволяється внесок земельних ділянок сільськогосподарського призначення до статутного капіталу товариств.

Проектом закону № 5535 від 13 грудня 2016 року вперше встановлюється мінімальний розмір земельної ділянки. Так, забороняється здійснювати поділ земельної ділянки сільськогосподарського призначення, наданої для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або фермерського господарства, якщо в результаті його утвориться хоча б одна земельна ділянка площею менше одного гектару, окрім кількох винятків.

В порівнянні з попередніми законопроектами, законопроект № 5535 від 13 грудня 2016 року значно збільшує максимальний розмір площі ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть належати на праві приватної власності одній особі: для фізичних осіб – 500 га, для юридичних – 33% площі сільськогосподарських угідь території об’єднаної територіальної громади або району.

В цілому Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року є позитивним кроком в напрямі скасування мораторію і запровадження ринку земель, зокрема в частині надання доступу до ринку юридичним особам незалежно від резидентства їх засновників та учасників, а також максимального розміру площі ділянок, які можуть набувати у власність фізичні та юридичні особи. Водночас до Проекту закону № 5535 від 13 грудня 2016 року було запропоновано багато зауважень та рекомендацій, які, надіємося, будуть враховані у новій редакції законопроекту.

Альтернативний проект закону "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" реєстраційний № 5535-1 [140] був внесений на розгляд Верховної Ради України народним депутатом України А.О. Корнацьким (далі по тексту - Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року).

Слід відмітити, що автор альтернативного законопроекту пропонують іншу правову модель ринку сільськогосподарських земель в Україні. Так, законопроект № 5535-1 від 28 грудня 2016 року звужує перелік покупців земель сільськогосподарського призначення, якими можуть бути виключно фізичні та юридичні особи, для яких основним видом діяльності є виробництво сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідницької діяльності із використанням такої землі за цільовим призначенням, ведення присадибного, особистого селянського господарства. Іноземні особи не можуть набувати у власність землю сільськогосподарського призначення, крім набуття їх у спадщину, але з наступним обов'язковим відчуженням протягом року. Юридичні особи, права власності на які, прямо чи опосередкованого, більш ніж на 49 відсотків належать іноземним особам, не можуть мати землю сільськогосподарського призначення на праві власності. Вказана вимога стосовно юридичних осіб є не конструктивною, оскільки не її можна уникнути шляхом набуття права власності на ділянки кількома юридичними особами з номінальними учасниками – громадянами України чи українськими юридичними особами.

Окрему увагу у проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року приділено нерозподіленим землям, які є об’єктом спільної власності землевласників, що брали участь у розпаюванні, і можуть бути об’єктом обігу земель сільськогосподарського призначення після оформлення у встановленому порядку права приватної власності на них. Нерозподілені землі передбачається передавати у приватну власність безоплатно за рішенням землевласників, яке є підставою для реєстрації права власності на землю.

Крім того, законопроектом пропонується визначати мінімальну ціну земель сільськогосподарського призначення, що відчужуються, у двадцятикратному розмірі мінімальної річної суми платежу за оренду землі (орендної плати), визначеної статтею 288 Податкового кодексу України. Більш того, у разі відчуження земельної ділянки за мінімальною ціною покупець зобов’язаний надавати щорічно продавцям, які ведуть присадибне чи особисте селянське господарство, довічну ренту у вигляді продукції та послуг, необхідних для мінімального забезпечення життєдіяльності та господарських потреб продавця.

На нашу думку, сплата продавцю мінімальної ціни та пожиттєвої ренти в розмірі мінімальної орендної плати за землю фактично означатиме отримання продавцем мізерної орендної плати. Водночас скасування мораторію однією з цілей має надання продавцю можливості продати ділянку за високою ринковою ціною та отримати одноразово значну суму коштів для розпорядженнями нею на власний розсуд. Більше того, законопроект не дає відповіді на те, що буде з колишніми продавцями після їх смерті, оскільки сума, яку прийдеться сплачувати покупцю на користь продавця, варіюється від тривалості життя кожного власника ділянки.

Отже, Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року передбачає ряд положень, доцільність яких, на нашу думку, на даний момент є не зовсім обґрунтованою, а механізми реалізації запропонованих положень містять багато загроз їх можливого обходу недобросовісними покупцями.

7 травня 2015 року у Верховній Раді України було зареєстровано проект закону № 2791 "Про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо захисту прав землевласників" [126], яким передбачається викуп земельних ділянок сільськогосподарського призначення уповноваженим органом державної влади під час дії мораторію, що пропонується продовжити до 1 cічня 2020 р. Зокрема розділ Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України пропонується доповнити ст. 15-1, згідно з якою до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, громадяни та юридичні особи, які мають у власності земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, власники земельних часток (паїв), яким виділені в натурі (на місцевості) земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства, мають право звернутися до держави в особі уповноваженого Кабінетом Міністрів України органу з пропозицією про викуп належних їм земельних ділянок. Викуп державою в особі уповноваженого Кабінетом Міністрів України органу таких земельних ділянок здійснюється на підставі договору та за ринковою вартістю, визначеною відповідно до затвердженої Кабінетом Міністрів України методики з урахуванням цін на подібні земельні ділянки у країнах Європейського Союзу.

На нашу думку, даним законопроектом необґрунтовано пропонується продовжити дію мораторію на обіг земель, що неодмінно призведе до продовження негативного впливу на селян власників, раціональне землекористування та інші сфери життя, які ми описали вище. Пропонована можливість селянам відчужити земельні ділянки за ринковими цінами, сформованими за певною методикою, виглядає як бажання держави скупити землі сільськогосподарського призначення за заниженою ринковою ціною, оскільки справжня ринкова ціна не може встановлюватися одноосібно державою без функціонування ринку. Тому, ми вважаємо зміни до Земельного кодексу України, що передбачаються Проектом закону №2791, не виправданими.

Варто зазначити, що у Верховній Раді України також був зареєстрований проект Закону України про внесення змін до Земельного кодексу України щодо продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення № 3520 від 31 жовтня 2013 року[125] до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2030 року. Проте даний законопроект було відкликано 27 листопада 2014 року.

Слід зазначити, що жоден з вищенаведених законопроектів щодо запровадження обігу сільськогосподарських земель не мали шансів бути прийнятими як закон, але деякі положення з них варті уваги і можуть бути втілені у новому законі про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Загалом можна простежити такі підходи українського законодавця, за допомогою яких він пропонує запровадити ринок обігу сільськогосподарських земель:

(і) cуб'єкти обігу сільськогосподарських угідь:

(і) громадяни України, органи державної влади та територіальні громади (усі законопроекти);

(іі) громадяни України, які мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, або є членами фермерського господарства, та мають освіту, здобуту в аграрному навчальному закладі (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ііі) Державний земельний банк (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(iv) юридичні особи (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(v) юридичні особи, для яких основним видом діяльності є виробництво сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідницької діяльності із використанням такої землі за цільовим призначенням, ведення присадибного, особистого селянського господарства (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

(vi) іноземці (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

2) обмеження площ сільськогосподарських земель, які можуть належати одній особі:

(і) до 100 га у власності та до 6000 га в оренді з урахуванням пов’язаних осіб на території одного району та не більше 5 відсотків площі угідь на території області для фізичних осіб (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(іі) до 200 га для фізичних осіб (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ііі) до 500 га для фізичних осіб і 33% площі сільськогосподарських угідь території об’єднаної територіальної громади або району для юридичних осіб (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

3) переважним правом на придбання землі можуть бути наділені:

(і) співвласники земельних ділянок, що перебувають у спільній власності (проекту закону "Про ринок земель", Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(іі) користувачі земельної ділянки (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(ііі) власники суміжних земельних ділянок (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(iv) держава через органи виконавчої влади (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(v) громадяни України, які публічно заявили про свій намір придбати ділянку на офіційному веб-порталі спеціалізованого державного підприємства (проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(vi) інший з подружжя, діти, батьки продавця (перша черга); рідні брати та сестри, дід та баба, онуки продавця, а також особи, які проживали із продавцем однією сім'єю не менш як п'ять років (друга черга); власник суміжної землі сільськогосподарського призначення (третя черга); користувач земельної ділянки, яка продається (четверта черга) (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

4) формування цін та умов платежів:

(i) ціна продажу земельної ділянки державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, (проекту закону "Про ринок земель", Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(ii) встановлення мінімальних цін на землі, що відчужується, у двадцятикратному розмірі мінімальної річної суми платежу за оренду землі (орендної плати) (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

(iii) грошова оцінка земельної ділянки не може бути нижчою, ніж її мінімальна ціна (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

(iv) розстрочення платежу у разі продажу земельних ділянок державної або комунальної власності до двадцяти років (Проекту закону "Про ринок земель");

5) зміна цільового призначення після набуття ділянки у власність:

(i) зміна цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності може бути здійснена не раніше 10 років (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д, Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ii) зміна цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути здійснена не раніше 3 років (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року).

Таким чином, проаналізувавши вищенаведені проекти законів щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, ми вважаємо, що Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року пропонує найбільш вдалі правові механізми запровадження ринку сільськогосподарських земель. Це стосується як можливості набуття юридичними особами, які можуть контролюватися іноземними громадянами чи компаніями, сільськогосподарських земель у власність, так і значні максимальні розміри таких земель, що забезпечить раціональне використання земель та залучення іноземних інвестицій. Тим не менше, законопроект необхідно доопрацювати, зокрема, з використанням кращого досвіду країн ЄС.

**3.2 Напрями вдосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні у світлі вітчизняної практики та досвіду країн ЄС**

Враховуючи складну соціально-економічну ситуацію в Україні, запровадженняринку сільськогосподарських земель вимагає запровадження адміністративних засобів та обмежень, які забезпечать баланс інтересів селян, фермерів та агрохолдингів.

На наш погляд, крім згаданих у попередньому розділі дисертації правових засобів регулювання обігу сільськогосподарських земель, зокрема, встановлення вимог до покупців, максимальних площ ділянок, які вони можуть набути, дозвільних процедур та переважних прав, які підлягають закріпленню у законі про обіг земель сільськогосподарського призначення, слід також звернути увагу на інші правові засоби, які сприятимуть формуванню прийнятної для України правової моделі ринку земель сільськогосподарського призначення. Ряд таких правових заходів запропоновані у спеціальній літературі.

Так, Дудич Г.М. до обмежувальних заходів у земельних відносинах у зарубіжних країнах відносить: встановлення граничних розмірів земельних ділянок, що можуть концентруватися в руках одного власника; загальне державне планування використання сільськогосподарських земель; дотримання обов’язковості здійснення раціонального землеустрою; зонування земельних територій країни і визначення цільового призначення землі за зонами в окремих регіонах; забезпечення збереження цілісності земельних масивів і недопускання їх дроблення; здійснення контролю за дотриманням цільового призначення певної земельної ділянки та підтриманням рівня її родючості [34, c. 105].

На думку Кулинича П.Ф., практика використання розпайованих сільськогосподарських земель в Україні свідчить про необхідність застосування в сфері сільськогосподарського виробництва певних елементів консолідації земель.

На жаль, чинне законодавство України не містить визначення поняття "консолідація земель", а у літературі його зміст трактується по-різному.

На думку Анисенко О.В., консолідація земель — це інтегрована система заходів з організації території землекористувань (землеволодінь) через об'єднання роздрібнених земельних ділянок у компактні масиви, створення правових та інституційних механізмів щодо уникнення фрагментації земель, а також природоохоронних заходів, здійснення необхідних поліпшень для агроформувань, зокрема ірригаційно-дренажної інфраструктури, дорожньої мережі, заходів ведення боротьби з ерозією та поліпшення природних ландшафтів, що базується на засадах раціональності та економічної ефективності [7, с. 28].

Попов А.С. під консолідацією земель сільськогосподарського призначення розуміє заходи із землеустрою щодо регулювання структури прав власності шляхом координації дій між власниками та користувачами земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою формування сталого сільськогосподарського землекористування [112, c. 35].

Науковець виділяє чотири способи (методи) проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення: обмін земельними ділянками, об’єднання земельних ділянок, оренда та купівля-продаж земельних ділянок.

На наш погляд, обмін земельними ділянками та об’єднання суміжних земельних ділянок можна розглядати як два окремих заходи щодо консолідації земель, що спрямовані на подолання проблем, пов’язаних з фрагментацією земель сільськогосподарського призначення. Водночас обмін земельними ділянками та об’єднання суміжних земельних ділянок лише частково вирішує проблему фрагментації земель, адже ці процедури не передбачають зміну конфігурацій та площ земельних ділянок, а можливість їх проведення обмежена невеликою кількістю землевласників і ділянок. Нарешті, важко погодитися з твердженням про те, що оренда земельних ділянок є способом консолідації земель. Адже право оренди земельних ділянок не надає права розпорядження ними. А якщо частина земельних ділянок земельного масиву (поля) перебуває у приватній власності сільськогосподарського товаровиробника, то оренда ним інших ділянок в межах цього ж масиву не забезпечить юридичну одноманітність та стійкість правового режиму всього масиву, що має забезпечувати консолідація земель.

Тим не менше Попов А.С. вважає, що обмін земельними ділянками, об’єднання суміжних земельних ділянок, кооперація, оренда та купівля-продаж земельних ділянок можна розглядати як способи консолідації земель, але за умови якщо під консолідацію земель сільськогосподарського призначення розуміти лише процес об’єднання (згуртування) земельних ділянок з метою укрупнення землекористування сільськогосподарського господарства [111].

Водночас позиція А.С.Попова щодо способів консолідації земель не поділяється іншими дослідниками. Так, А.Г. Мартин виділяє три основні способи здійснення консолідації сільськогосподарських земель: 1) обмін земельними ділянками; 2) об’єднання суміжних земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва за згодою власників; 3) розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань [90, с. 18].

Тим не менше, вищенаведені теоретичні оцінки юридичної природи консолідації сільськогосподарських земель в Україні дають, на нашу думку, підстави вважати її засобом правового регулювання обігу земель, який спрямовує ринкові транзакції на укрупнення землеволодінь сільськогосподарських товаровиробників.

В європейських країнах консолідацію сільськогосподарських земель розглядають у двох аспектах: як просту так і комплексну. Проста консолідація являє собою процес, зворотний подрібненню земель як основного засобу сільськогосподарського виробництва. Проста консолідація має вузький, виключно виробничий характер, оскільки спрямована на певне поліпшення землі як засобу сільськогосподарського виробництва. В багатьох європейських країнах проста консолідація земель проводиться не окремо, а в складі більш широко комплексу заходів - комплексної консолідації земель. Її завдання зводяться не лише до вирішення проблем поліпшення просторових характеристик землі як засобу виробництва та їх статусу, а передбачають комплексне вирішення питань охорони довкілля в сільській місцевості, включаючи охорону сільських ландшафтів та збереження біологічного різноманіття, а також збереження та підвищення привабливості сільської місцевості як постійного місця проживання людей [75, с. 184-185].

У країнах Західної Європи, які традиційно є густонаселеними та, відповідно, малоземельними, ще у XVIII-XIX ст. усвідомили необхідність консолідації земель. Сьогодні такі країни мають стабільні, вдосконалені протягом не одного століття правові механізми запобігання подрібненню сільськогосподарських земельних ділянок та подолання його наслідків.

Тим не менше, кожна країна формує власне законодавство про консолідацію земель. Так, у розумінні Акту про консолідацію земель Німеччини, консолідація земель – це засіб, спрямований на покращення умов виробництва та праці у сільському та лісовому господарстві, а також на покращення використання та розвитку земель та сільських територій загалом шляхом упорядкування сільгоспземель.

За законодавством ФРН консолідація земель поєднує риси планування сільських територій та упорядкування земель. Так, комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл земельних ділянок в межах території, зверстання черезсмужних ділянок, зміну їхньої конфігурації відповідно до ландшафту, оновлення сільських поселень, створення необхідної інфраструктури, благоустрій території, та, в цілому, будь-які заходи, спрямовані на оптимізацію ведення сільського господарства та використання земель загалом.

Проста, або прискорена, консолідація земель застосовується у випадках необхідності об’єднання та оптимізації конфігурації розрізнених земельних ділянок у певній місцевості за відсутності потреби у створенні нової дорожньої чи меліоративної інфраструктури. Хоча передбачається, що при здійсненні заходів з консолідації необхідно прагнути досягнути згоди між власниками, однак визнається, що з огляду на масштабність і складність процесу досягнення абсолютної згоди між усіма задіяними особами нереально. Тому консолідація здійснюється на підставі адміністративного рішення відповідного органу про затвердження плану консолідації.

Водночас слід зазначити, що добровільний обмін землями є найбільш швидкою та простою процедурою, яка створює передумови для об’єднання суміжних ділянок. Власники, задіяні в обміні, самостійно погоджують всі аспекти обміну, злиття та погодити нові межі.

Процедура простої консолідації земель застосовується для усунення чи зменшення негативного впливу на сільське господарство заходів, пов’язаних із задоволенням громадських потреб (будівництво нових доріг, водогосподарських споруд, природоохоронних заходів тощо).

Аналіз сучасних тенденцій консолідації земель у Німеччині свідчить, що вона не може вважатися модельною, і тому вважаємо, що вона не повинна некритично запозичуватися іншими країнами. Адже, як зазначається у літературі, механізми здійснення консолідації визначаються умовами конкретної країни та існуючими у ній проблемами [80].

Закон Норвегії про консолідацію земель 1971 року визначає перелік дій, які можуть вчинятися в процесі консолідації земель: 1) об'єднання земельних ділянок, їх переведення та перерозподіл відповідно до цінності кожного землеволодіння; 2) викуп земель державними установами частково для суспільних потреб, але в більшості випадків для перерозподілу на користь приватного сектору (збільшення площ); 3) планування та реалізація проектів спільної інфраструктури, наприклад, доріг чи дренажних систем; 4) скасування застарілих прав узуфрукту з наданням компенсації; 5) поділ землеволодінь, які перебувають у спільній власності різних видів; 6) прийняття правових актів, які взаємозобов'язують власників індивідуальних земельних ділянок та співвласників ділянок спільної власності щодо їх використання [75, с. 182-184].

Консолідація земель здійснюється Державною службою з консолідації земель, яка діє у складі Міністерства сільського господарства Норвегії. Серцевиною цієї служби є Земельно-консолідаційний суд, який спеціалізується виключно на розгляді справ щодо консолідації земель та реалізації на практиці Закону Норвегії про консолідацію земель [188, с. 274].

Хоча у Швеції, на відміну від Норвегії, немає спеціальних земельних судів, насправді відмінність у повноваженнях «кадастрового землевпорядника», що разом з двома присяжними засідателями приймає основні рішення в процесі консолідації, від повноважень земельного консолідаційного суду практично відсутня. Кадастровий землевпорядник видає, зокрема, «наказ про формування об’єктів нерухомості» (передбачає новий поділ землі на земельні ділянки), «наказ про відшкодування», «наказ про володіння», «наказ про розподіл витрат на здійснення процедури» та «наказ про завершення», які можуть бути оскаржені до суду. За відсутності оскарження вони протягом чотирьох тижнів стають обов’язковими [83, c. 267].

При цьому, у Швеції для організації і планування належного використання земель сільськогосподарського призначення складаються проекти консолідації земель. Розроблені плани землекористування на таких землях можуть мати як обов'язковий, так і рекомендаційний характер, проте основна їх функція інформативна, зокрема, надання відповіді на питання про можливість забудови конкретної земельної ділянки. Як зазначає А.А. Соколова, використовувані у Швеції плани землекористування за своєю суттю та змістом схожі на проекти внутрішньогосподарського землеустрою, розробка яких здійснювалася в колишньому СРСР та що було досить ефективним в умовах командно-адміністративної економіки. Обраний цією країною курс на повне самозабезпечення сільськогосподарською продукцією забезпечується заходами економічного характеру, технологічними новинками, консолідацією земель, а також вжиттям заходів щодо викупу сільськогосподарських земель у фермерів похилого віку і їх продаж фермерам-початківцям на пільгових умовах іпотечного кредитування. Більше того, держава має право скуповувати сільськогосподарські землі для обмеження процесів урбанізації. Для зміни власником цільового використання земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення необхідно отримати спеціальний дозвіл. На законодавчому рівні заборонено неналежне використання сільськогосподарських земель [162, с. 72].

У Данії майже всі проекти з консолідації земель здійснюються у добровільному порядку. Таку форму консолідації земель практикують у багатьох країнах. Комплексна консолідація земель передбачає перерозподіл земельних ділянок при одночасному здійсненні широкого спектру інших заходів щодо стимулювання сільського розвитку. До таких заходів можна віднести відновлення сільських поселень, будівництво сільських доріг, створення й перебудову іригаційно-дренажної інфраструктури, ведення боротьби з ерозією, охорону й оздоровлення навколишнього природного середовища, в тому числі виділення природних заповідників і створення соціальної інфраструктури, включаючи спортивні майданчики та інші місця суспільного користування.

В Іспанії в рамках планування консолідації земель у міських та сільських районах відповідний муніципалітет подає запит в установу реєстрації земель щодо надання інформації про права власності на ділянки, які будуть задіяні у проекті конмолідації. Таким чином, щодо кожного об’єкта нерухомості вноситься запис щодо обмеження певних трансакцій земель на період здійснення проекту консолідації. Якщо яка-небудь із включених у такий проект ділянок буде виставлятися на продаж, зацікавлені власники, як правило, суміжних земель будуть про це поінформовані й зможуть їх придбати для укрупнення своїх землеволодінь або усунення інших їх недоліків.

Нідерланди практикують комплексну консолідацію земель, у якій розв’язується широкий спектр питань: повторна організація фермерських землекористувань, влаштування інфраструктури, відновлення сільських районів, ефективне управління природними ресурсами та їх захист. Такі заходи здійснюють через проекти консолідації земель з агентством, що спеціалізується на цьому і бере на себе функції, які, можливо, виконують місцеві управління в інших країнах [31, c. 54].

У деяких державах органи влади, які реалізовують земельну політику, наділені повноваженнями здійснювати розподіл сільськогосподарських земель між власниками ділянок, фермерами та орендарями, зокрема, шляхом вилучення ділянок і продажу чи передачі їх в оренду іншим землекористувачам або для використання у суспільних інтересах.

Такі засоби передбачені в Італії, де з метою забезпечення належного використання сільськогосподарських земель Цивільним кодексом передбачена можливість експропріації земель та їх передачі у власність чи користування більш ефективним користувачам, якщо земля використовується з порушенням цільового призначення і її родючість погіршується. [162, с. 67].

У Польщі для оптимізації структури земельних ділянок, які навіть в період комуністичної влади перебували у приватній власності селян, ще у 1982 році було ухвалено Закон "Про консолідацію та обмін земель", який визначив мету консолідації як створення сприятливих економічних умов у сільському та лісовому господарстві шляхом поліпшення структури господарства, лісів і лісових угідь, стимулювання обґрунтованої організації сільгоспземель, облаштування водогосподарських споруд та доріг. Цей закон визначає, що консолідація земельних ділянок проводиться для: 1) поліпшення територіальної структури господарств, за рахунок земель фермерів, які мають намір припинити займатися сільським господарством, або земель державної власності (якими розпоряджається Агентство сільськогосподарської нерухомості); 2) розмежування та функціонального облаштування мережі автомобільних доріг, у тому числі сільськогосподарських шляхів, їх адаптація до вимог сучасної сільгосптехніки; 3) вивільнення земель у запас для селян, які бажають повернутися у свої рідні села; 4) скорочення числа ділянок і, таким чином, збільшення середньої площі земель в окремих господарствах; 5) забезпечення доступу кожної консолідованої ділянки до мережі доріг загального користування; 6) зведення до мінімуму кількості ділянок неправильної форми, виправлення меж земельних ділянок для покращення управління водними об'єктами і протиерозійної організації території; 7) удосконалення структури землекористування та структури угідь відповідно до обраного напрямку виробничої діяльності [80].

Таким чином, польський Закон "Про консолідацію та обмін земель" передбачає цілі, які покликані оптимізувати сільськогосподарську діяльність і може застосовуватися не тільки до земель приватної власності, які можуть відчужуватися, а й до земель державної власності та орендованих земель, що істотно впливає на їх обігоздатність.

Тривалість процесу консолідації, який, як правило, включає підготовку, інвентаризацію, планування та впровадження, істотно відрізняється у різних країнах. Наприклад, у Норвегії вона становить 2-4 роки, у Швеції при консолідації лісових ділянок – 5-7 років, у Нідерландах – 10-12 років, Фінляндії – 8-12 років, а у Німеччині, наприклад, у землі Рейнланд-Пфальц – сягати 16-17 років [84, с. 117]. Безперечно, на період проведення консолідації земель їх обігоздатність визначається не тільки бажанням власникі та користувачів здійснити відчуження відповідних земельних ділянок, а й суспільними інтересами у формуванні ринково спроможних землеволодінь сільськогосподарських товаровиробників.

У цілому в країнах ЄС на землі, що використовуються дрібними приватними власниками, припадає в середньому близько 2/3 сільськогосподарських угідь. В Німеччині площа сільськогосподарських земель у понад 54 % господарств становить менше 10 га і лише в 5,5% - перевищує 50 га. Тому уряд країни надає значну увагу заходам з об'єднання та укрупнення земельних ділянок, на що виділяє до 1/5 частини бюджету, призначеного для виконання урядових аграрних програм.

Найбільш подрібненими сільськогосподарськими землями на європейському континенті є землі країн Східної Європи. У таких країнах, як Болгарія, Румунія, Угорщина й Словаччина, землеволодіння площею до 5 га становлять більше 90%. Основна причина фрагментації земель у країнах Східної Європи полягає у спадкуванні землі двома чи більше спадкоємцями та у виконанні програм реституції земельної власності [75, с. 184]. Крім того, як і в Україні, у цих країнах також проводилися земельні реформи, які в багатьох випадках сприяли поділу та подрібненню сільськогосподарських угідь. Саме тому Європейський парламент у Резолюції від 27 квітня 2017 року "Про стан концентрації сільгоспугідь в ЄС: як полегшити доступ до землі для фермерів" відзначає, що в умовах ринку програми консолідації земельних ділянок є незамінним засобом вдосконалення аграрних структур та вирішення спорів про землекористування [200].

Слід відмітити, що одним із завдань консолодації сільськогосподарських земель як засобу регулювання їх ринкового обігу є надання власникам суміжних ділянок переважного права на їх придбання. Водночас, як зазначає Куцевич О.П., загальною тенденцією зарубіжних моделей консолідації земель є вирішення за їх допомогою не лише і не стільки завдання зверстання черезсмужних та нераціональних за розмірами та/або конфігурацією земельних ділянок, скільки здійснення заходів, спрямованих на докорінну оптимізацію структури територій загалом, що передбачає створення або оптимізацію інфраструктури (дорожньої мережі, меліоративних споруд, екологічної мережі тощо) [85, с. 6].

В Україні, на відміну від Західної Європи, в результаті перерозподілу земель сільськогосподарського призначення утворилися земельні земельні ділянки (паї) з середньою площею 4 га, що у масштабах ЄС приблизно відповідає країні з найменшою середньою площею сільськогосподарських земель – Греції (4,3 га). Натомість у Франції та Німеччині середній розмір фермерського господарства складає 24 га, а у Сполученому Королівстві – більше 65 га. Таким чином, структуру земельного фонду в Україні задовільною вважати не можна. Зрозуміло, що господарства, які використовують 4 га землі, будуть набагато менш конкурентоспроможними порівняно із господарствами практично будь-якої країни ЄС.

Враховуючи вищевказане, Куцевич О.П. вважає, що для створення ефективного сільського господарства (без якого неможлива ефективна економіка в цілому), Україна має здійснити, по перше, укрупнення подрібненого земельного фонду на засадах власності, а по-друге – провести консолідацію земельних ділянок, сконцентрованих в користуванні одного суб’єкта. Причому цей процес не має бути механічним. Він має супроводжуватися структурними перетвореннями (будівництво доріг, меліоративних систем, систем водопостачання, комунікацій, створення об’єктів екологічної мережі тощо). Виглядає так, що процес консолідації земель у західноєвропейському варіанті неминуче очікує на Україну. [84, c. 115].

На наш погляд, забезпечення консолідації сільськогосподарських земель є важливим засобом правового регулювання обігу таких земель, що здійснюється шляхом затвердження програм (планів) консолідації земель, якими визначаються підстави викупу земельних ділянок, їх міни тощо з метою укрупнення землеволодінь сільськогосподарських товаровиробників та усунення інших їх недоліків. Правове регулювання консолідації земель сільськогосподарського призначення має бути складовою частиною законодавства України про ринок таких земель. Тому вважаємо, що Закон України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" та Закон України "Про консолідацію сільськогосподарських земель" мають бути прийняті і введені у дію одночасно.

О.П.Куцевич, визначаючи напрями удосконалення правового регулювання консолідації земель в Україні, виділяє у їх складі зняття невиправданих обмежень обороту та концентрації земель сільськогосподарського призначення (скасування мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, необґрунтованих обмежень на концентрацію земельних ділянок на праві власності тощо) та запобігання надмірному подрібненню земельних ділянок сільськогосподарського призначення. На думку дослідника, мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення є головною перешкодою для здійснення консолідації земель в Україні [85, с. 7].

Враховуючи тривалу дію земельного мораторію, що включає заборону розпорядження правом власності на землю, в Україні була здійснена спроба запровадження заходів щодо консолідації сільськогосподарських земель, не очікуючи прийняття Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення". З цією метою 22 липня 2018 р. був прийнятий Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні", який набув чинності 1 січня 2019 р. [120]. Цим Законом встановлені ряд нових правил і можливостей для орендарів сільськогосподарських земель, зокрема:

1) передбачено можливість обміну правами користування земельними ділянками, розташованими у масиві, шляхом укладання між орендарями договорів суборенди без погодження з орендодавцем;

2) надано право землекористувачу, якому належить право користування істотною частиною земель масиву (75% земель масиву), одержати в користування інші землі масиву із наданням їх власникам (орендарям) інших рівноцінних земельних ділянок у тому ж масиві за згодою сторін або у судовому порядку шляхом визнання судом договорів оренди (суборенди) укладеними;

3) визначено правовий режим земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами, умови надання їх у користування фізичним та юридичним особам;

4) надано право орендареві істотної частини земель масиву одержати в користування землі під польовими дорогами (з обов’язковим встановлення земельних сервітутів для доступу до інших ділянок масиву);

5) встановлено порядок розподілу земель, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства між власниками земельних часток (паїв), який повинен завершитися до 1 січня 2025 року, інакше землі автоматично будуть передані у комунальну власність.

Слід відмітити, що зазначений Закон спрямований на консолідацію земель у частині вирішення проблеми черезсмужжя ("шахівниці") у масивах земель, які використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та фермерського господарства [49, с. 34]. Однак, правовий механізм такої консолідації земель не залежить від мораторію (як це вбачається з консолідацією земель в цілому) і фактично є засобом правового регулювання обігу прав на земельні ділянки у межах земельних масивів (полів), що викориистовуються сільськогосподарськими товаровиробниками. Проте консолідацію земель на праві оренди не можна вважати надійною. Адже у межах кожного земельного масиву знаходиться велика кількість дрібних земельних ділянок, договори оренди на які укладені на різні строки, в основному короткі (5-10 років). Тому така консолідація земель не вирішує всіх проблем, які виникли у сфері сільськогосподарського землекористування внаслідок паювання сільськогосподарських угідь протягом 1995-2000 років.

Одним із важливих напрямів протидії подрібненню земель в зарубіжних країнах є визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, які можуть утворюватися як об'єкти земельних правовідносин. Так, законодавством Франції, мінімальна земельна площа селянського (фермерського) господарства, що визнається "життєздатним" та таким, що заслуговує різних форм державної підтримки, складає 60-70 га [75, с. 185].

Мінімальні розміри земельних ділянок у разі їх поділу можуть встановлюватися в залежності від різних критеріїв. У Данії у разі поділу землі кожна із земельних ділянок повинна мати розмір, який дозволить вести сучасне сільське господарство. У Швейцарії раціональні розміри визначаються за нормативами, згідно з якими мінімальний розмір ферми повинен забезпечувати зайнятість однієї людини на 75% (2100 годин на рік). [75, с. 186].

В Україні проблему надмірності подрібнення сільськогосподарського земельного фонду почали усвідомлювати лише на початку ХХІ ст., коли було прийнято ряд правових заходів для протидії цьому негативному процесові. В числі таких заходів було включення в Закон України "Про фермерське господарство" норми про заборону поділу земельних ділянок фермерів. Так, згідно зі ст. 23 цього Закону в разі успадкування фермерського господарства двома або більше спадкоємцями його земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону [75, с. 179].

Постанова Кабінету Міністрів України № 1908 від 10.12.2003 року "Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується" встановлює мінімальні розміри таких земельних ділянок: від 2 га у Західних областях (Закарпатська, Львівська області) до 7 га на Півдні України (Херсонська, Запорізька області) [129].

Водночас встановлені вищезазначеною Постановою мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, не можна вважати обгрунтованими. Адже вони формально грунтуються на фактичних розмірах земельних часток (паїв) у кожній області України, а не на розрахунках формування мінімальних життєздатних фермерських господарств. Крім того, дані мінімальні розміри регулюють поділ тільки земельних ділянок, наданих для ведення фермерських господарств. Однак, в Україні функціонують і інші сільськогосподарські товаровиробники, які після скасування мораторію зможуть набувати у власність сільськогосподарські земельні ділянки. Тому проблема встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок має бути вирішена комплексно на основі обгрунтованих економічних розрахунків ринкової життєздатності землеволодінь сільськогосподарських товаровиробників.

Ще одним правовим засобом регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є надання певній установі або органу влади повноваження посередника з продажу сільськогосподарських земель, котрий повинен забезпечити раціональне користування землями і дотримання ринкових цін продажу земельних ділянок усіх форм власності.

В ряді європейських країн створені державні установи для здійснення певних функцій управління земельними ресурсами, які істотно впливають на правове регулювання обігу сільськогосподарських земель. Так, в Угорщині функціонує Національний земельний фонд, у Чехії – Земельний фонд, у Польщі – Агентство сільськогосподарської нерухомості, у Литві – Національна земельна служба, у Латвії – Державна земельна служба, у Данії – Департамент консолідації земель Дирекції продовольства, лісництва та рибальства, у Нідерландах – Служба управління землями і водами, у Болгарії – Національна компанія "Земля". Завдання таких установ, як правило, полягають у забезпеченні приватизації земель здійснення державного управління землями, консолідації подрібнених ділянок, забезпеченні сільського розвитку та створення нових фермерських господарств [71, c. 7].

В Україні також передбачалося створення подібної інституції - Державного земельного банку, який мав стати повноцінним гравцем у сфері купівлі-продажу земельних ділянок і іпотекодержателем земельних ділянок. Для цього передбачалося передати в статутний капітал банку більшість сільськогосподарських земель державної власності.

Державний земельний банк України був навіть офіційно створений на виконання Закону України Про внесення змін до Закону України "Про банки і банківську діяльність" щодо державного земельного банку" від 18.09.2012 року № 5248-VI [122] та постанови Кабінету Міністрів України "Про створення Державного земельного банку" від 02.07.2012 року № 609 [147]. Цей банк повинен був виконувати функції фінансово-кредитної установи, зокрема, в частині іпотечного кредитування, та органу управління спеціальної компетенції, який покликаний регулювати ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення. Однак, ідея створення такого банку викликала необхідність внесення істотних змін до чинного законодавства. В літературі зазначалося, що для зміни організаційно-правової форми банку на іншу змішану форму, яка поєднуватиме вищевказані риси, необхідно прийняти закон "Про державний сільськогосподарський банк (фонд)" [71, c. 7].

Дійсно, правове регулювання Державного земельного банку характеризувалося рядом недоліків, які необхідно врахувати у разі ініціювання створення нової установи – регулятора ринкового обігу сільськогосподарських земель. Адже у ряді правових актів щодо створення такої установи зазначалося, що землі, передані до статутного капіталу банку, є його власністю. Проте з Закону України "Про банки і банківську діяльність" випливає, що Державний земельний банку є юридичною особою, яка належить державі. Це означає, що всі активи банку, в першу чергу земля, належать на праві власності державі. Тобто, тільки держава може бути власником земель, переданих до статутного капіталу державного банку чи придбаних ним у громадян та юридичних осіб. В зв'язку з цим у літературі пропонувалося надати Державному земельному банку права господарського відання землею за аналогією з відповіднм інститутом Господарського кодексу України [71, c. 8].

Державний земельний банк був створений, але не розпочав функціонувати і був ліквідований майже через два роки Законом України № 1507-VII від 17.06.2014 [119] та постановою Кабінету Міністрів України "Про ліквідацію публічного акціонерного товариства "Державний земельний банк" № 418 від 10.09.2014 р. [133]. Ліквідацію банку пов’язують з політичним рішенням, яке обґрунтоване підозрою у намірі попереднього уряду реалізувати через цей банк "корупційні схеми", а саме створення умов для потенційного викупу внесених до банку земельних паїв за державні кошти, за заниженими цінами і дуже непрозорою схемою у реальних власників.

Ми вважаємо, що необхідність у створенні установи, подібної до Державного земельного банку як регулятора ринкового обігу сільськогосподарських земель не може бути в Україні актуальною до забезепечення принципу верховенства права у державі та усунення корупційних ризиків, пов'язаних з діяльністю такої установи. Тому вважаємо за доцільне частину функцій такого банку, наприклад, право розпорядження землями комунальної власності, переважне право на придбання чи викуп приватних сільськогосподарських земель передати органам самоврядування об’єднаних територіальних громад у межах їх територій, що відповідатиме засадам децентралізації влади у сфері земельних відносин.

Як свідчить досвід, ефективним правовим засобом регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення є примусове вилучення земельних ділянок на користь держави чи муніципалітету (територіальної громади). Так, законодавства Німеччини, Бельгії, Франції та Іспанії допускають можливість примусового вилучення ділянок, якщо їх використовують неефективно, з наступним переданням тим господарствам, які користуються землею ефективно. Перевагою зарубіжного земельного законодавства є його орієнтація на дотримання вимог щодо збереження родючості ґрунтів.

На думку Дудич Г.М., в Україні ж таких механізмів (ані правового, ані економічного характеру), які б спонукали землекористувачів до застосування сівозміни, наразі не існує, як не існує їх практично щодо бережливого й раціонального в екологічному аспекті використання земельних фондів та відтворення родючості ґрунтів. Натомість у Чехії, Польщі, Угорщині та Болгарії створено спеціалізовані фонди, що викуповують дрібні ділянки сільськогосподарських угідь і вже консолідовані земельні масиви надають в оренду великим ефективним товаровиробникам, що, звичайно, зменшує організаційні витрати на оренду дрібних ділянок й на обробіток консолідованих масивів порівняно з роздрібненими землями. У Польщі такими трансакціями займається Агентство сільськогосподарської нерухомості державної скарбниці, в яке трансформувався Державний земельний фонд і яке викупляє в індивідуальних господарств землю і іншу нерухомість та продає її перспективним власникам [34, с. 104].

У законодавстві ряду іноземних держав діє стандарт відшкодування «справедливої ринкової вартості» вилученої земельної ділянки, що дозволяє на практиці не допускати судових спорів між власником ділянки і державою. Наприклад, в США органи влади повинні повністю компенсувати збитки, які понесли власники землі, для того, щоб відновити умови землекористування, існуючі до моменту викупу землі. При цьому в США не враховуються зміни у вартості земельних ділянок, які можуть бути викликані рішенням про викуп земельної ділянки. Держава проводить виплату ринкової вартості земельної ділянки, яка існувала до опублікування рішення про її примусовий викуп. Кожен штан встановлює власну процедуру примусового викупу земельних ділянок. Зокрема, в штаті Вашингтон при викупі ділянки завжди повинен бути присутній представник від держави. Земельний Офіс штату попередньо повинен подати клопотання до суду першої інстанції про викуп земельної ділянки [2].

У Великобританії інший підхід: державні органи домовляються про компенсацію збитків, які виникли у зв'язку з вилученням земельної ділянки, з усіма учасниками угоди. Якщо не вдається домовитися, то Земельний суд встановлює розмір матеріальної компенсації з урахуванням наступних принципів: не вводиться ніяких обмежувальних нормативів на викупну вартість; визначається ціна землі як найбільш ймовірна ціна, за якою об'єкт може бути відчужений на відкритому ринку; підвищення вартості земельної ділянки при застосуванні його з порушенням законодавства не враховується; компенсація повинна спиратися на обґрунтовану вартість, що дозволяє власникові придбати іншу ділянку з подібними властивостями (ст. 5 Закону про компенсацію за землю) [208].

У Німеччині процедура вилучення земельних ділянок спрямована на те, щоб вилучення не порушувало цілісність сільськогосподарської ділянки. В протилежному разі держава повинна буде виплатити власнику компенсацію, яка враховує: витрати, пов'язані з оформленням прав і меж на нову земельну ділянку; збитки від псування форми ділянки тощо.

Аналогічні положення містяться в законодавстві Італії, де висока викупна вартість спрямована на стимулювання сільськогосподарських товаровиробників, що змушує їх погоджуватися на пропозиції з примусового вилучення. При цьому розмір компенсації в 1,5-3 рази більший, ніж середня вартість аналогічних ділянок в найближчій області. При цьому органи влади не інформують землекористувачів в індивідуальному порядку про намір вилучення ділянок, але дають можливість ознайомитися з опублікованими планом, який публікується після прийняття містобудівного плану. В такій ситуації кожна особа може знайти ділянки, які призначені до примусового вилучення.

Іноземний досвід показує, що підходи європейських держав до примусово викупу земель змінюються. Законодавці все частіше виходять з того, що люди, чиї землі або майно примусово вилучені, повинні не тільки отримати матеріальну компенсацію, яка спрямована на зниження понесених витрат, а взагалі не мати від викупу жодної матеріальної шкоди чи збитків [2].

Однією з тенденцій правового регулювання земельних відносин у розвинених країнах є збереження земельних ресурсів у вигляді відкритих просторів, виведеного з використання природного середовища. У зв'язку з цим Європейський Союз та США застосовують програми консервації земель та захисту тих земель, які схильні до несприятливих процесів, наприклад, ерозії.

Так, в Італії Земельним законом № 40 про норми використання необроблюваної та зайвої землі передбачено, що якщо земельна ділянка не обробляється два роки або врожайність на ній на 40% нижче, ніж на подібних землях, то ділянка реєструється спеціальним комітетом як така, що не використовується або неефективно використовується. Якщо земля схильна до ерозії, то влада може вимагати, щоб на ній був посаджений чагарник. Якщо ділянка придатна до сільського господарства і є бажаючі особи взяти її в оренду, то комітет сповіщає про це власника. Термін оренди регулюється законом. Місцева влада також має повноваження передавати в користування невикористовувані луки [187].

У Франції особа, яка виявить необроблювану протягом трьох років земельну ділянку (1 рік під багаторічними насадженнями, 2 роки в гірській місцевості), звертається до префекта, який в свою чергу звертається до департаменту з управління землями з проханням віднести земельну ділянку до режиму невикористовуваних. Після присвоєння ділянці такого статусу будь-яка особа може звернутися за ділянкою до префекта, який інформує про це власника. У такому випадку власник протягом двох місяці повинен підготувати земельну ділянку до використання або передати її в оренду. У разі відмови власника підготовити землю до використання перфект може дозволити іншій особі використовувати землю. Якщо власник ділянки оскаржить рішення перфекта, то суд також може винести рішення про примусову оренду землі. Сільськогосподарський кодекс Франції передбачає, що якщо земля використовується під пасовище, то префект може зобов'язати департамент з управління землями прийняти рішення щодо доцільності використання ділянки під пасовища та ріллю. У власника є три роки для того, щоб розпочати використання землі. При відмові власника ділянку може бути: 1) передано третій стороні; 2) продано за допомогою префекта; 3) вилучено для муніципальних потреб з компенсацією. Однак, як зазначає Р. Джіовареллі, це, скоріше, теоретичні можливості, так як вони використовуються рідко [27, с. 41].

У Німеччині зроблена спроба визначити поняття "раціональне використання" землі як використання земельної ділянки, що враховує погоду і місце розташування господарства, спрямоване на збереження і поліпшення ґрунту, зниження ризику ущільнення ґрунту і поширення ерозії, збереження характерних природних елементів (традиційних огорож, терас і рельєфу), а також застосування сівозмін. Для заохочення до правильного використання землі не завжди використовуються каральні заходи. У законодавстві різних країн використовуються: методи добровільно взятих на себе зобов'язань; знижки по сплаті податків при дотриманні стандартів якості землі і води; допуск до програм підтримки тощо [187, с. 66]

На відміну від законодавства ряду країн ЄС, ЗК України не містить правових норм, які б заохочували власників чи землекористувачів використовувати ділянки за цільовим призначенням. Водночас, у ст. 141 ЗК України визначено підстави припинення права користування земельною ділянкою, серед яких слід виділити використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам та використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. На наш погляд, такі заходи є скоріше каральними.

Водночас запровадження заходів стимулу до належного використання сільськогосподарських земель, зокрема, шляхом надання державної підтримки сільськогосподарським виробникам, сприяло б припиненню ерозії землі та погіршення родючих властивостей. Крім того, після відкриття ринку сільськогосподарських земель власники та користувачі, які не бажають їх обробляти, зможуть продати свою землю покупцям, які використовуватимуть сільськогосподарські угіддя за цільовим призначенням.

Таким чином, аналіз іноземного досвіду правового регулювання обігу сільськогосподарських земель дає підстави виокремити правові засоби, які доцільно, на наш погляд, використати для вдосконалення законодавства України з метою створення правових передумов для обігу земель сільськогосподарського призначення. До таких правових заходів слід віднести:

1) правове забезпечення консолідації сільськогосподарських земель, в тому числі шляхом обміну чи наданням права викупу землі у масиві;

2) встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть набуватися у власність і користування сільськогосподарськими товаровиробниками;

3) наділення об'єднаних територіальних громад повноваженнями щодо надання дозволу на укладення та затвердження угод щодо відчуження сільськогосподарських земель їх власниками;

4) правові стимули раціонального використання сільськогосподарських земель (пільговий податковий режим) та заходи юридичної відповідальності за нераціональне використання земель у вигляді примусового відчуження земельних ділянок.

Водночас незважаючи на існування у ряді країн ЄС спеціального державного органу чи підприємства, наділеного правом розпорядження землями державної власності, переважним правом на придбання чи викуп приватних сільськогосподарських земель, ми не вважаємо доцільним створювати таке підприємство в Україні з вищезазначених причин. На наш погляд, функції такого органу в частині надання комунальних земель у власність, реалізації переважних та інших прав доцільно передати радам об’єднаних територіальних громад у межах їх територій, що відповідатиме засадам децентралізації влади у сфері земельних відносин.

Питання доцільності запровадження ринку сільськогосподарських земель в Україні дискутувалося багато років, але на прийняття необхідного закону не вистачало політичної волі. Тим не менше усвідомлення державою необхідності відкриття ринку сільськогосподарських земель є першим кроком, який може стати поштовхом для законодавця та інших органів розробити необхідну нормативно-правову базу.

У Середньостроковому плані пріоритетних дій Уряду до 2020 року, затвердженому розпорядженням Кабінету Міністрів України від 03.04.2017 року № 275-р [129], передбачено, що вирішення проблеми неефективного використання природних ресурсів полягає у законодавчому забезпеченні введення ринку земель сільськогосподарського призначення за моделлю, визначеною шляхом національного обговорення, що відповідатиме зобов’язанням України перед Міжнародним валютним фондом. В Стратегічному плані також зазначається, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення позбавляє значну кількість громадян України можливості реалізувати своє конституційне право та гальмує розвиток аграрного ринку. А розпорошеність повноважень із розпорядження землями державної та комунальної власності між багатьма органами виконавчої влади та місцевого самоврядування спричиняє виникнення значної кількості конфліктних ситуацій та розширює корупційне поле для зловживань.

Проблеми земельного мораторію та обумовленого ним обмеження права власності на землю великої кількості громадян України розглянув і Європейський суд з прав людини (ЄСПЛ) у рішенні по справі "Зеленчук і Цицюра проти України" від 22 травня 2018 р. Зокрема, ЄСПЛ вважає, що держава має прийняти необхідні законодавчі та / або інші загальні заходи запровадження ринку сільськогосподарських земель на основі справедливого балансу між інтересами власників сільськогосподарських земель з одного боку, і загальними інтересами суспільства з іншого.

Аналізуючи висновки ЄСПЛ щодо земельного мораторію в Україні, Блажівська Н.Є. відзначає, що Україна повинна: 1) усунути правову невизначеність відповідного законодавства шляхом визначення чітких часових меж дії мораторію або інших обмежувальних заходів, які можуть бути запровадженні як його альтернатива; 2) забезпечити співмірність мораторію або альтернативних обмежувальних заходів із проголошеною ціллю створити ринок землі за допомогою поступового зменшення таких заборон та обтяжень; 3) зняти надмірний тягар із власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, запровадивши гнучкі обмеження, які можуть бути переглянуті в індивідуальному порядку [11, с. 228]. Таку точку зору поділяють й інші дослідники [82, с. 134-135].

Отже, ЄСПЛ у рішенні у справі “Зеленчук і Цицюра проти України” дійшов до висновків, які необхідно врахувати при виконанні цього рішення та підготовці до запровадження обігу сільськогосподарських земель в Україні: 1) мораторій на обіг сільськогосподарських земель порушує ст. 1 Проколу № 1 Конвенції; 2) необхідно забезпечити дотримання балансу між загальними інтересами держави і суспільства та правом власності власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що окрім повного скасування заборони відчуження сільськогосподарських земель, можна зробити шляхом запровадження певних засобів, за яких суд чи державний орган надаватиме дозвіл на відчуження; 3) враховуючи досвід країн Ради Європи, які запровадили ринок сільськогосподарських земель і ввели на ньому різні обмеження, відкриття ринку сільськогосподарських земель в Україні не повинно позбавити Україну ефективних механізмів захисту земельних ресурсів, а тому різні обмеження та правові засоби можуть бути встановлені; 4) ЄСПЛ не зобов'язав Україну прийняти закон про обіг сільськогосподарських земель у певний строк; 5) якщо держава не вирішить проблему мораторію на відчуження сільськогосподарських земель, то ЄСПЛ можливо призначатиме грошову компенсацію кожному власнику земельної ділянки, який звернеться до нього за захистом права власності [56, с. 163-164].

Слід відмітити, що Закон України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини" [117] зобов'язав суди України застосовувати при розгляді справ Конвенцію та практику ЄСПЛ як джерело права. Тому, на думку П.Ф.Кулинича, громадянам України непотрібно буде звертатися до ЄСПЛ за захистом порушених дією мораторію прав власності на землю. Оскільки рішенням у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» ЄСПЛ визнав, що запроваджений в Україні мораторій порушує Європейську конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод та Конституцію України, тобто є незаконним, то власникам земельних ділянок (паїв) можна звертатися до судів України з позовними заявами лише про відшкодування шкоди, завданої земельним мораторієм. А факт його незаконності їм непотрібно доводити, оскільки цей факт доведений ЄСПЛ [81, c. 14].

На нашу думку, такий механізм захисту прав на землю не буде ефективним до того часу, поки ЄСПЛ не почне присуджувати компенсацію шкоди в аналогічних справах, оскільки українські суди зможуть посилатися на відмову присудження компенсації у справі “Зеленчук і Цицюра проти України”, тим самим економити бюджетні кошти. Крім цього, заявникам необхідно буде довести факт заподіяння та розмір матеріальної чи моральної шкоди, що буде нелегко.

Слід відзначити, що ЄСПЛ у вищезазначеному рішенні двічі підкреслив, що правова формула земельного мораторію в Україні практично не містить виключень з правила про заборону відчуження земель. Очевидно, цей фактор був важливим для суду. Адже законодавець міг би передбачити підстави для звернення власників землі до державних органів або суду за дозволом на продаж землі за певних обставин, наприклад за скрутного фінансового становища, похилого віку тощо. На нашу думку, надання власникам землі таких дозволів судами можливе і без змін у законодавстві. Цілком підтримуємо висловлену у літературі думку про те, що Верховний Суд міг би сформулювати позицію, відповідно до якої бажаючі продати землю мали б довести, що їх справа аналогічна справі “Зеленчук і Цицюра проти України” і отримати від суду дозвіл на її продаж [107].

Ми вважаємо, що отримання дозволу на відчуження сільськогосподарських земель у судовому порядку може бути дієвим механізмом захисту прав власників. Але чинне законодавство України не містить норми, яка б служила підставою для ухвалення відповідного рішення суду. В зв»язку з цим Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15.05.2019 року у справі № 227/1506/18 [113] щодо законності обміну двох земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва різних розмірів з доплатою, могла б сформулювати позицію, відповідно до якої громадяни України, які виявили бажання продати землю, мали би довести, що їхня справа аналогічна фабулі справи, в якій ухвалене рішення ЄСПЛ "Зеленчук і Цицюра проти України", та отримати від суду дозвіл на відчуження сільськогосподарських земельних ділянок.

Натомість Велика Палата Верховного Суду, погоджуючись з висновком про те, що держава з часу введення в дію заборони відчуження земель не змогла забезпечити протягом багатьох років належного механізму реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення, зазначила, що рішення ЄСПЛ у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" не може трактуватися як встановлення дозволу на обіг, зокрема, обмін земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Тим не менше, ми вважаємо, що у справах, аналогічних до справи "Зеленчук і Цицюра проти України", Велика Палата Верховного Суду може сформувати правову позицію, що з метою захисту права власності, передбаченого ст. 1 Протоколу 1 Конвенції суд може застосувати згадане рішення ЄСПЛ як джерело права і захистити право власності на землю з урахуванням особливостей кожної справи [50].

Цікавою з практичної точки зору видається спроба обійти мораторій на обіг земель шляхом звернення до суду з позовом про зобов'язання нотаріуса посвідчити укладений договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення [1]. На наш погляд, позитивне рішення у таких справах може ґрунтуватися на висновках ЄСПЛ у справі “Зеленчук і Цицюра проти України”, яке є джерелом права в Україні. Таке рішення дозволить сформувати прецедент, який з масовим застосуванням судами змусить законодавця прискорити прийняття Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» та відкрити ринок таких земель. Саме прийняття цього Закону, а також Закону «Про консолідацію земель сільськогосподарського призеначення» є, на нашу думку, кращим варіантом скасування мораторію на відчуження сільськогосподарських земель, оскільки ним може бути запроваджена правова модель помірного земельного ринку.

На наш погляд, за помірної правової моделі земельного ринку основними правовими засобами регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення мають бути:

1) помірне обмеження суб'єктного складу учасників ринку земель сільськогосподарського призначення, за якого протягом перших 5 років з моменту скасування мораторію право на набуття земель сільськогосподарського призначення у власність і користування надається громадянам України, територіальним громадам та державі, а через 5 років таке право надається юридичним особам України, а також іноземцям. За допомогою такого обмеження суб'єктного складу учасників ринку земель сільськогосподарського призначення законодавець надасть вітчизняним агровиробникам протягом 5-річного періоду підтримку як у набутті прав на такі землі, так і у володінні навичками господарювання в умовах конкурентного середовища, що дасть їм можливість відстоювати власні інтереси після надання іноземцям права на доступ до земель сільськогосподарського призначення;

2) встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою недопущення ще більшого, ніж те, що сталося при паюванні земель сільськогосподарського призначення, їх подрібнення. Дана норма обмежуватиме ринковий обіг земель сільськогосподарського призначення лише у випадках поділу земельних ділянок;

3) встановлення максимального розміру земель, які можуть набуватися у власність та користування фізичними особами поступово від 100 га до 500 га протягом 5 років і юридичними особами до 500 га, та покладення на антимонопольний орган держави обов'язку здійснювати контроль за набуття прав на земельні ділянки юридичними особами, включаючи й пов'язаних з ними осіб. Таке обмеження дозволить, по-перше, запобігти надмірній концентрації земель сільськогосподарського призначення певними особами та, по-друге, збільшуватиме можливість доступу до таких земель для малих і середніх сільськогосподарських товаровиробників;

4) наділення переважним правом на придбання у власність та користування сільськогосподарських земель фізичними та юридичними особами у такій послідовності: співвласники земельних ділянок, їх орендарі, власники суміжних ділянок, власники земельних ділянок у межах одного масиву (поля), власники земельних ділянок у межах територіальної громади, де розташована виставлена на продаж земельна ділянка чи право на неї, територіальна громада за місцем розташування земельної ділянки. Обмеження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення шляхом надання певним особам переважного права на їх набуття сприятиме подоланню подрібненості сільськогосподарського земельного фонду країни та формуванню економічно життєздатних землеволодінь виробників сільськогосподарської продукції;

5) встановлення регресивної шкали оподаткування доходів від продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення за принципом "чим менший проміжок часу між набуттям і відчуженням земельної ділянки – тим більша ставка оподаткування". Дане обмеження можливостей для набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення створить несприятливі умови набуття сільськогосподарських земель для невиробничих потреб (перепродажу, спекуляції тощо) та полегшить доступ до них для сільськогосподарських товаровиробників;

6) запровадження примусового відчуження (викупу) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не використовуються їх власниками. Дане обмеження сприятиме перерозподілу таких земельних ділянок на користь ефективно господарюючих сільськогосподарських товаровиробників;

7) одночасне введення у дію Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" та Закону України "Про консолідацію земель сільськогосподарського призначення" та запровадження програм консолідації сільськогосподарських земель, в рамках яких здійснюватиметься примусовий обмін та викуп сільськогосподарських земельних ділянок з метою формування цілісних земельних масивів, що використовуються фермерськими господарствами та іншими сільськогосподарськими товаровиробниками. Дане обмеження сприятиме усуненню наслідків подрібненості сільськогосподарського земельного фонду та формуванню економічно життєздатних землеволодінь агровиробників.

Таким чином, за правової моделі помірно обмеженого ринку земель сільськогосподарського призначення передбачені цією моделлю обмеження стосуватимуться незначної частини випадків обігу та володіння таких земель – саме тієї, в рамках якої можуть вчинятися трансакції, що не відповідають інтересам сільського господарства та суспільства в цілому.

**Висновки до розділу 3**

1. На підставі аналізу особливостей розвитку земельних відносин на різних етапах земельної реформи в Україні запропонована така періодизація розвитку законодавства України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв) в Україні:

І період – період декларативного обігу земель (1992 – 1994 роки), під час якого розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність, надання громадянам-членам колективних сільськогосподарських підприємств права на середню земельну частку з земель колективної власності та її приватизацію шляхом виділення цієї частки в натурі (на місцевості), проте через відсутність у законодавстві чіткого механізму реалізації права на середню земельну частку така приватизація була загальмована;

ІІ період – період обігу земельних часток (паїв) (1995-2000 роки), наданих громадянам-членам колективних сільськогосподарських підприємств в результаті паювання земель колективної власності та посвідчення права на земельну частку пай сертифікатом на право на земельну частку (пай);

ІІІ період – період дії тимчасової заборони обігу земель сільськогосподарського призначення (2001 рік – наш час), під час якої з січня 2001 року була встановлена заборона на відчуження земельних часток (паїв), а з січня 2002 року така заборона поступово була поширена на переважну більшість земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

1. Здійснюючи пошук оптимальної моделі правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення, суб'єкти законодавчої ініціативи пропонували застосовувати такі засоби регулювання обігу сільськогосподарських земель у відповідних законопроектах:

1) регулювання cуб'єктного складу обігу сільськогосподарських угідь:

(і) громадяни України, органи державної влади та територіальні громади (усі законопроекти);

(іі) громадяни України, які мають досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва, або є членами фермерського господарства, та мають освіту, здобуту в аграрному навчальному закладі (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ііі) Державний земельний банк (Проекту закону "Про ринок земель"від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(iv) юридичні особи (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(v) юридичні особи, для яких основним видом діяльності є виробництво сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідницької діяльності із використанням такої землі за цільовим призначенням, ведення присадибного, особистого селянського господарства (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року).

(vi) іноземці (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року).

2) обмеження площ сільськогосподарських земель, які можуть належати одній особі:

(і) до 100 га у власності та до 6000 га в оренді з урахуванням пов’язаних осіб на території одного району та не більше 5 відсотків площі угідь на території області для фізичних осіб (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(іі) до 200 га для фізичних осіб (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ііі) до 500 га для фізичних осіб і 33% площі сільськогосподарських угідь території об’єднаної територіальної громади або району для юридичних осіб (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

3) переважним правом на придбання землі можуть бути наділені:

(і) співвласники земельних ділянок, що перебувають у спільній власності (Проект закону "Про ринок земель", Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(іі) користувачі земельної ділянки (Проект закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(ііі) власники суміжних земельних ділянок (Проект закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

(iv) держава через органи виконавчої влади (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(v) громадяни України, які публічно заявили про свій намір придбати ділянку на офіційному веб-порталі спеціалізованого державного підприємства (Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(vi) інший з подружжя, діти, батьки продавця (перша черга); рідні брати та сестри, дід та баба, онуки продавця, а також особи, які проживали із продавцем однією сім'єю не менш як п'ять років (друга черга); власник суміжної землі сільськогосподарського призначення (третя черга); користувач земельної ділянки, яка продається (четверта черга) (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року).

4) регулювання цін на земельні ділянки та умов платежів:

(i) ціна продажу земельної ділянки державної та комунальної власності не може бути нижчою за її експертну грошову оцінку, (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д, Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року);

(ii) встановлення мінімальних цін на землі, що відчужується, у двадцятикратному розмірі мінімальної річної суми платежу за оренду землі (орендної плати) (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

(iii) грошова оцінка земельної ділянки не може бути нижчою, ніж її мінімальна ціна (Проект закону № 5535-1 від 28 грудня 2016 року);

(iv) розстрочення платежу у разі продажу земельних ділянок державної або комунальної власності до двадцяти років (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д);

5) обмеження зміни цільового призначення після набуття ділянки у власність:

(i) зміна цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності може бути здійснена не раніше 10 років (Проекту закону "Про ринок земель" від 07 грудня 2011 року № 9001-д, Проект закону Держгеокадастру від 08 жовтня 2015 року, підготовлений спеціалістами Держгеокадастру);

(ii) зміна цільового призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення може бути здійснена не раніше 3 років (Проект закону № 5535 від 13 грудня 2016 року).

1. Зроблено висновок, що Проект закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» № 5535, внесений на розгляд Верховної Ради України 13 грудня 2016 рокународними депутатами України О.П. Мушаком, С.В. Хланем, П.О. Різаненком та іншими, пропонував найбільш обґрунтовані, у порівнянні з іншими аналогічними законопроектами, правові механізми запровадження ринку сільськогосподарських земель і міг бути взятий за основу при підготовці нового законопроекту про обіг земель сільськогосподарського призначення з використанням кращого досвіду країн ЄС.
2. Правові засоби регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення можуть бути впровадженні у земельне законодавство України шляхом прийняття Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" та Закону України "Про консолідацію земель сільськогосподарського призначення", яким доцільно внести відповідні зміни і доповнення до ЗК України та інших законодавчих актів.
3. Видається недоцільним створення в Україні спеціального державного органу чи підприємства з функціями регулятора ринку земель сільськогосподарського призначення, а функції щодо надання комунальних земель громадянам та юридичним особам у власність та користування, а також функції щодо реалізації переважних прав на придбання земель сільськогосподарського призначення приватної власності доцільно передати органам місцевого самоврядування об’єднаних територіальних громад у межах їх територій, що відповідатиме принципу децентралізації владних повноважень у сфері управління землями сільськогосподарського призначення та розпорядження ними.
4. Оскільки рішення Європейського суду з прав людини у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" від 22 травня 2018 р. є джерелом права України і визнає заборону щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення в Україні такою, що порушує визнані Конвенцією про захист прав людини та основоположних свобод права людини, то винесення національними судами України рішень про визнання незаконною відмови нотаріусів посвідчувати правочини щодо відчуження сільськогосподарських земель та зобов'язання нотаріусів здійснювати їх нотаріальне посвідчення є дієвим механізмом захисту прав власників земель сільськогосподарського призначення на етапі до вступу в дію закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

**ВИСНОВКИ**

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення та нове вирішення наукового завдання, що полягає у розробленні наукових засад правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення у контексті європейського досвіду. Висновки та пропозиції, сформульовані в роботі, мають теоретичне та практичне значення для подальших наукових розробок, вдосконалення законодавства та підвищенню ефективності правозастосування.

Найбільш вагомими науковими результатами дисертації є:

* + - 1. Досвід правового регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель у країнах ЄС свідчить про його унікальність у кожній з таких країн. Особливості розвитку сільського господарства і земельних відносин та правова культура зумовили й формування у кожній країні ЄС особливого законодавства про ринок сільськогосподарських земель. Тому при запровадженні ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення вітчизняний законодавець не може «скопіювати» відповідне законодавство будь-якої країни ЄС. Водночас аналіз правових засобів регулювання ринкового обігу сільськогосподарських земель, що використовуються у законодавстві країн ЄС, може стати основою для формування оптимальної для нашої країни правової моделі ринкового обігу таких земель.
      2. Поняття "оборот земель" та "обіг земель" позначають перехід прав на земельні ділянки і є тотожними. З метою уніфікації юридичної термінології в земельному законодавстві України доцільно використовувати поняття "обіг земель".
      3. Під обігом земель як правовою категорією запропоновано розуміти урегульовані нормами права суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої особи на підставі договорів, інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішення суду у визначеному ними порядку.
      4. Поняття "обіг земель" є ширшим за змістом, ніж "ринок земель", оскільки включає як ринковий, так і неринковий види обігу. В зв’язку з цим під ринком земель як правовою категорією доцільно розуміти систему врегульованих нормами права суспільних відносин щодо переходу речових прав на земельні ділянки від одного суб’єкта-учасника ринку до іншого під впливом економічного фактора – співвідношення попиту та пропозиції – та на підставі цивільно-правових договорів.
      5. Удосконалено класифікацію видів обігу земель за критерієм підстав набуття прав шляхом виокремлення обігу земель на підставі судових рішень. Запропоновано власну класифікацію видів обігу земель за критерієм підстав набуття прав, яка включає: 1) адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративних актів; 2) обіг земель на підставі судових рішень, що може відбувати на підставі рішення суду, яке набрало законної сили; 3) цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільно-правових правочинів, який поділяється на ринковий (оплатний) та позаринковий (безоплатний) обіг земель.
      6. Встановлені законодавством України про мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення обмеження права власників щодо розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення є спеціальним нормативним обмеженням здійснення права приватної власності на землю особливого виду, яке відображає складнощі цивілізаційного переходу України від адміністративно-командної до ринкової економіки у сфері земельних відносин, що необґрунтовано затягується.
      7. У розвитку законодавства України щодо обігу сільськогосподарських земель та земельних часток (паїв) в Україні простежуються такі періоди:

І період – період декларативного обігу земель (1992 – 1994 роки), під час якого розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність, надання громадянам-членам колективних сільськогосподарських підприємств права на середню земельну частку з земель колективної власності та її приватизацію шляхом виділення цієї частки в натурі (на місцевості), проте через відсутність у законодавстві чіткого механізму реалізації права на середню земельну частку така приватизація була загальмована;

ІІ період – період обігу земельних часток (паїв) (1995-2000 роки), наданих громадянам-членам колективних сільськогосподарських підприємств в результаті паювання земель колективної власності та посвідчення права на земельну частку пай сертифікатом на право на земельну частку (пай);

ІІІ період – період дії тимчасової заборони обігу земель сільськогосподарського призначення (2001 рік – наш час), під час якої з січня 2001 року була встановлена заборона на відчуження земельних часток (паїв), а з січня 2002 року така заборона поступово була поширена на переважну більшість земель сільськогосподарського призначення, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.

8. Основними правовими засобами регулювання обігу сільськогосподарських земель в країнах ЄС є: встановлення суб'єктного складу учасників ринку таких земель, встановлення кваліфікаційних вимог до фізичних та юридичних осіб як покупців сільськогосподарських земель; визначення мінімальних розмірів земельних ділянок та максимальних розмірів площ земель, які можуть належати одній особі; надання певному колу осіб переважних прав на придбання сільськогосподарських земель; встановлення спеціального режиму оподаткування відчуження сільськогосподарських земель та земельного податку; створення спеціальної установи (органу) як регулятора обігу сільськогосподарських земель, яка наділена правом розпорядження державними землями та правом вливати на укладення цивільних правочинів щодо відчуження приватних земель, зокрема, шляхом надання дозволів на їх відчуження.

9. За критерієм втручання держави у правове регулювання відносин щодо обігу прав на землю моделі ринку сільськогосподарських земель, поділяються на правові моделі відкритого ринку сільськогосподарських земель, помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель та сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель.

10. Основними ознаками правової моделі вільного ринку є відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку; відсутність обмеження максимального чи мінімального розміру земельних ділянок, які може набувати у власність одна особа; наявність переважних прав на придбання землі у власність; наявність високих ставок оподаткування при перепродажі землі з метою запобігання спекуляції нею; відсутність спеціального державного органу, який здійснює дозвільну функцію щодо земельного ринку, зокрема санкціонує укладення цивільних правочинів щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель приватної власності.

11. Правовій моделі помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель притаманні жорсткі вимоги до покупців ділянок. Як правило, покупцями можуть бути тільки фізичні особи, в тому числі іноземці, або національні та/або іноземні фізичні особи та юридичні особи, стосовно яких законодавством кожної з країн передбачені певні вимоги, наприклад, вимоги осілості (проживання чи господарювання) в країні чи адміністративно-територіальній одиниці розташування земельної ділянки, досвіду роботи в сільському господарстві, аграрної освіти, знання мови, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років тощо. Ця модель характеризується встановленням обмежень площі сільськогосподарських земельних ділянок, які особа може набувати у власність чи користування для сільськогосподарських потреб. Крім потенційних фермерів, переважними правами на придбання землі наділений спеціальний державний орган (установа), який здійснює розпорядження сільськогосподарськими землями державної власності.

12. Головною рисою правової моделі сильно обмеженого ринку сільськогосподарських земель є наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель, надавати дозвіл на укладення угод відчуження земельних ділянок, володіє переважним правом на придбання землі. Незважаючи на формальну відсутність обмежень щодо суб'єктного складу чи площ сільськогосподарських земельних ділянок, які можуть набувати іноземні фізичні чи юридичні особи у власність, їх доступ до ринку сільськогосподарських земель такий орган істотно обмежує.

13. Для запровадження в Україні найбільш прийнятною є правова модель помірно обмеженого ринку сільськогосподарських земель, оскільки при такій правовій моделі доступ до таких земель може бути обмежений для іноземних громадян та юридичних осіб, натомість достатньо вільним для громадян України, що притаманно правовій моделі вільного ринку. Крім того, правовій моделі помірно обмеженого обігу сільськогосподарських земель властиві відсутність спеціального регулятора такого обігу, наявність обмеження максимальних площ земель, які може набувати одна особа, наділення осіб переважними правами на придбання землі, встановлення регресивного оподаткування доходів від відчуження земель, які в сукупності є ефективними засобами правового регулювання обігу сільськогосподарських земель.

14. Для реалізації переважного права на землю обґрунтовано доцільність впровадження механізму реєстрації переважного права орендарів на придбання сільськогосподарської землі шляхом реєстрації на веб-сайті уповноваженого органу державної влади чи місцевого самоврядування для уникнення спорів навколо письмових повідомлень про намір та умови продажу земельної ділянки.

15. У Законі України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" доцільно реалізувати такі положення правової моделі помірно обмеженого ринку таких земель, як:

1) надання протягом перших 5 років з моменту скасування мораторію права на набуття земель сільськогосподарського призначення у власність громадянам України, територіальним громадам та державі, а через 5 років - юридичним особам України, а також іноземцям;

2) встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення з метою недопущення ще більшого, ніж те, що сталося при паюванні земель сільськогосподарського призначення, їх подрібнення;

3) встановлення максимального розміру земель сільськогосподарського призначення, які можуть набуватися у власність фізичними особами поступово від 100 га до 500 га протягом 5 років і юридичними особами до 500 га, та покладення на антимонопольний орган держави обов'язку здійснювати контроль за набуттям прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, включаючи й пов'язаних з ними осіб;

4) наділення переважним правом на придбання у власність та користування сільськогосподарських земель фізичними та юридичними особами у такій послідовності: співвласники земельних ділянок, їх орендарі, власники суміжних ділянок, власники земельних ділянок у межах одного масиву (поля), власники земельних ділянок у межах територіальної громади, де розташована виставлена на продаж земельна ділянка чи право на неї, територіальна громада за місцем розташування земельної ділянки;

5) встановлення регресивної шкали оподаткування доходів від продажу земель сільськогосподарського призначення за принципом «чим менший проміжок часу між набуттям і відчуженням ділянки – тим більша ставка оподаткування»;

6) запровадження примусового відчуження (викупу) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які не використовуються їх власниками.

16. Отримані в результаті проведеного дослідження наукові висновки можуть бути використані для проведення наукових пошуків у сфері формування правових засад пост-реформаційного розвитку земельних відносин в Україні.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. Адвокати PwC Legal відстоюють вільне право землевласників розпоряджатися своїм майном. 2018. URL: https://www.pwc.com/ua/uk/services/legal/press-room/land-alienation-moratorium.html.
2. Айтбаев А. Сравнительный анализ проблемы принудительного отчуждения земельных участков для государственных нужд как основание прекращения права собственности. Университет КАЗГЮУ. URL: http://www.rusnauka.com/pdf/236253.pdf.
3. Алексеев С.С. Собственность и социализм. *Русская философия собственности VIII-XX вв*.: сост.: К. Юсупов, И. Савкин. СПб, 1993. 548 с.
4. Алмаші С. О. Одноосібний сектор у сільському господарстві Угорщини. *Економіка АПК*. 2002. № 4. С. 123-126.
5. Андрейцев В.І. Об’єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України. *Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії*. 2005. С. 132–155.
6. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств: підр. 2-ге вид. доп. і переробл. К., 2002. 624 с.
7. Анисенко О.В., Склярук. Т.І. Консолідація земель сільськогосподарського призначення як механізм удосконалення управління землекористуванням. *Агросвіт*. 2018. №10. С. 27–31.
8. Арнаут А.Г. Земельна реформа в Україні та Румунії: порівняльний аналіз законодавства: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Одеса, 2007. 19 с.
9. Артюшин В.І., Кобець М.І., Пугачов М.І. Проблеми становлення та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН*. 2007. 60 с.
10. Безсмертна Н.В. Здійснення громадянами права приватної власності в Україні: автореф. дис… канд. юрид. наук. К., 2001. 19 с.
11. Блажівська Н. Критерії пропорційності мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення як обмеження права власності в практиці Європейського суду з прав людини. *Право України*. 2018. № 7. С. 219-231.
12. Боклаг В.А. Зарубіжний досвід у сфері державного управління земельними ресурсами. *Актуальні проблеми державного управління*. 2011. № 2. С. 392-398.
13. Быстров Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформы в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы. Мн.: БГЭУ, 2001. 211 с.
14. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К., 2006. 144 с.
15. Варшавська Н.Г. Спільна аграрна політика ЄС: генезис, основні цільові орієнтири для України. *Економіка і організація управління*. 2016. № 2(22). С. 215–222.
16. Вдович В.М., А. П. Слюсарчук. Адаптація зарубіжного досвіду до формування системи земельних відносин в Україні. *Науковий вісник НУБіП. Сер.: Економіка, аграрний менеджмент, бізнес*. 2013. Вип. 181(1). С. 165-169.
17. Виниченко Ю.В. Сложности перевода как показатель проблемы определения содержания юридических понятий (на примере понятий "оборот", "гражданский оборот", "оборотоспособность"). *Известия Иркутской государственной экономической академии*. 2014, № 6. С. 123-131.
18. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект. *Государство и право*. 1998. № 2. C. 50-58.
19. Герасин С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве: дисс. … канд. юрид. наук. М., 2000. 151 с.
20. Гільген К., Майєр-Еверлог У. Прозорість у системі управління землями – досвід Німеччини та опції для України. *Німецько-український агрополітичний діалог*. 2017. 52 с.
21. Головні риси ринку земель сільськогосподарського призначення в Німеччині. Урахування німецького досвіду для розробки рішень для України. Київ, Берлін: Німецько-український аграрний діалог, 2015. 40 с.
22. Головня І.Я. Відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності як підстава припинення права власності на земельну ділянку: дис. … канд. юрид. наук. Одеса, 2015. 230 с.
23. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие. М.: МГИУ, 2003. 294 с.
24. Грачкова Ю.Л. Правовые проблемы земельной реформы в Российской Федерации (на примере земель сельскохозяйственного назначения): автореф. дисс. … канд. юрид. наук. М., 2013. 28 с.
25. Грудцына Л.Ю, Козлова М.Н. Земля. Справочник собственника и арендатора. М.: Юстицинформ, 2007. — 432 с.
26. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян на землі сільськогосподарського призначення: монографія. Одеса: Астропринт, 2000. 136 с.
27. Джиоварелли Рене, Хенстед Тим. Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии: сравнительный анализ. *Земельная собственность.* М.: Весь Мир, 2000. С. 23-51.
28. Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними: Постанова Кабінету Міністрів України від 07.06.2017 р. № 413. *Офіційний вісник України*. 2017. № 51. Ст. 14.
29. Договір про заснування Європейської Спільноти від 25.03.1957 р. зі змінами та доповненнями. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/994\_017.
30. Долинская В.В. Ограничения права собственности: понятие и виды. *Закон*. 2003. №11. С. 3-10.
31. Домбровська О.А. Європейський досвід консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми безперервної географічної освіти і картографії*. Збірник наукових праць. 2013. № 18. С. 54–56.
32. Дроздюк Т.М. Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні. *Право*. 2015. Вип. 27. С. 238–244.
33. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві. *Вісник Львівського національного університету. Економіка АПК*. № 18(1). 2011. С. 382–387.
34. Дудич. Г. Застосування у сільському господарстві України зарубіжного досвіду удосконалення земельних відносин. *Аграрна економіка*. 2014. Т. 7, № 1-2. С. 101-107.
35. Європейська бізнес асоціація. В центрі уваги: права власності на землю. *Земельне право України*. 2007. №3. С.11.
36. Залуцький І.Р. Зауваження та пропозиції до проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». ДУ "Інститут регіональних досліджень ім. М. І. Долішнього НАН України. 2016. URL: http://ird.gov.ua/irdp/e20160201.pdf.
37. Заславська Л.П. Земельна реформа і розвиток земельного законодавства. *Держава і право:* зб. наук. пр. Юридичні і політичні науки. Київ, 2002. Вип. 15. С. 352–356.
38. Земельне право України: загальна частина: навч. посібник / А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко. Одеса: Удача. 2013. 226 с.
39. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл. / В.І.Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
40. Земельне право України: підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.І. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
41. Земельний кодекс України від 13.03.1992 р. № 561-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 10. Ст. 238.
42. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.
43. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [кол. авторів]; за заг. ред. В.І. Семчика. 2-е вид. К., 2004. 748 с.
44. Земельний кодекс Української РСР: Постанова Верховної ради Української РСР від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 99.
45. Зубар І.В., Скорун О.П. Особливості регулювання ринку сільськогосподарських земель в європейських країнах. V Междунар. науч.-практ. Интернет-конф. "*Качество экономического развития: глобальные и локальные аспекты*". 2013. URL: http://www.confcontact.com/2013-kachestvo-economichnogo-rozvitku/1\_zubar.htm.
46. Зубрицький О.В. До питання про прийняття закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення". *Міжнародне та національне законодавство: способи удосконалення*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Дніпропетровськ, 3-4 квітня 2015 р.). за ред. О.В. Негодченко; Дніпропетровськ, 2015. С. 128-131.
47. Зубрицький О.В. Досвід правового регулювання переважного права на сільськогосподарські землі у Чеській Республіці. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 18-19 травня 2018 р.); за заг. ред. В.М. Єрмоленка. К., 2018. С. 269-272.
48. Зубрицький О.В. Європейський досвід правового регулювання переважних прав на сільськогосподарські землі. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 1. С. 166–169.
49. Зубрицький О.В. Зміни до земельного законодавства: що готує Верховна Рада. *Юридина газета*. 2018. № 32-33. С. 34-35.
50. Зубрицький О.В. Коли Верховний Суд переможе земельний мораторій? *Agravery*. URL: http://agravery.com/uk/posts/author/show?slug=koli-verhovnij-sud-peremoze-zemelnij-moratorij.
51. Зубрицький О.В. Мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення як обмеження конституційних прав людини. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку*: матеріали "круглого столу" (м. Київ, 27 травня 2016 року); за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 133-136.
52. Зубрицький О.В. Обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення: перспективи законодавчого регулювання. *Актуальні питання публічного та приватного права*. 2015. № 1 (09). С. 53-57.
53. Зубрицький О.В. Правове регулювання обігу сільськогосподарських земель: досвід Німеччини та Франції. *Правова держава*. 2018. № 29. С. 425-433.
54. Зубрицький О.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель: досвід Нідерландів та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2017. № 43. С. 200–204.
55. Зубрицький О.В. Правові вимоги до покупців сільськогосподарських земель у Литві. *Актуальні питання державотворення в Україні*: матеріали матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 травня 2017 р.); ред. кол. І.С. Гриценко (голова), І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін.; в 2-х т. К.: ВПЦ “Київський університет”, 2017. Т. 2. С. 109-112.
56. Зубрицький О.В. Рішення ЄСПЛ у справі “Зеленчук і Цицюра проти України”: висновки та нові можливості. *Майбутнє науки в обріях права*: матеріали IX міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених (м. Київ, 5 грудня 2018 р.); ред. кол. Н.М. Пархоменко (голова), О.О. Малишев (заст. гол.) та ін.; К., 2018. С. 161-164.
57. Зубрицький О.В. Співвідношення поняття "обіг земель сільськогосподарського призначення" з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2016. № 23. С. 146–149.
58. Зубрицький О.В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Серія Право. 2017. № 264. С. 111–120.
59. Зубрицький О.В. Участь органів місцевої влади у регулюванні обігу сільськогосподарських земель в Австрії. *Децентралізація влади як чинник розвитку аграрного, екологічного, земельного та інших природоресурсних галузей права*: матеріали Всеукр. круглого столу (м. Київ, 22 вересня 2017 р.). К.: Видавництво "Прінт Сервіс", 2017. С. 150-152.
60. Зубрицький О.В. Щодо чергової спроби запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення. *Стратегія сталого розвитку "Україна – 2020" (економіка, фінанси і право)*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 17 травня 2016 р.); за ред. А.А. Мазаракі. К.: Київ. нац. торг.-екон. у-т, 2016. С. 482-484.
61. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития. М., 1999. 127 с.
62. Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс… канд. юрид. наук. Самара, 2004. 214 с.
63. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К., 2004. 216 с.
64. Кірейцева О. Сучасні тенденції функціонування ринку землі у Франції. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука»*. 2016. №12. С. 74–76.
65. Коваленко Т.О., Жук. А.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель за законодавством України та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету.* Серія Право. 2017. №43. С. 196–199.
66. Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. *Урядовий кур'єр.* 1998.№ 215.
67. Кокотов Б.В. Правовое регулирование аренды сельскохозяйственных земель в Англии и США: дис. … канд. юр. наук. М., 2000. 298 с.
68. Конституція України. 1996. *Відомості Верховної Ради України*. № 30. Ст. 141.
69. Кузнецов А.В. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 1997. URL: http://www.law.edu.ru/book/book.asp?bookID=62099.
70. Кулинич П.Ф. Аналіз проекту Закону України "Про обіг земель сільськогосподарського призначення" та пропозиції щодо його вдосконалення. *Аграрний Союз України*. 2013. URL: http://www.auu.org.ua/pres-sluzba/novini-1/noviniasu/11zovtnavidbuloszasidannakomisiiezpitanspriannazemelnijreformitazemelnihvidnosin/propoziciie.
71. Кулинич П.Ф. Деякі спірні правові питання створення державного земельного банку в Україні та шляхи їх вирішення. *Земельне право України*. 2013. № 11. C. 7-10.
72. Кулинич П.Ф. Замінимо мораторій юридичний мораторієм бюрократичним? *Юридичний вісник України*. 2013. URL: http://yurincom.com/ua/legal\_practice/analitychna\_yurysprudentsiia/zaminymo\_moratorii\_yurydychnyi\_moratoriiem\_biurokratychnym\_-publication/.
73. Кулинич П.Ф. Земельний мораторій у світлі рішення ЄСПЛ: що змінюється в здійсненні та захисті прав селян на землю? Lexinform. 2018. URL: https://lexinform.com.ua/dumka-eksperta/zemelnyj-moratorij-u-svitli-rishennya-yespl-shho-zminyuyetsya-v-zdijsnenni-ta-zahysti-prav-selyan-na-zemlyu/.
74. Кулинич П.Ф. Порівняльний аналіз законодавств ФРН, Нідерландів, Франції та Польщі про ринковий обіг сільгоспземель: досвід для України. *Проект "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні"*. 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1758>.
75. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. К.: Логос, 2011. 688 с.
76. Кулинич П.Ф. Ринок земель як об’єкт правового регулювання. *Право України*. 2005. № 11. С. 37-41.
77. Кулинич П.Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Нідерландів. *Проект "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні"*. 2016. URL: http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid =1707.
78. Кулинич П.Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Польщі. *Проект "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні".* 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1704>.
79. Кулинич П.Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції. *Проект "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні"*. 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706>.
80. Кулинич П.Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід ФРН. *Проект "Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні*". 2016. URL: http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1705.
81. Кулинич П.Ф. Рішення Європейського суду з прав людини від 22 травня 2018 року та перспективи захисту земельних прав селян на землю. *Землевпорядний вісник*. 2018. №7. С. 12–15.
82. Кулинич П.Ф. Суд "над земельним мораторієм": два рішення – два правових світогляди. *Судова апеляція*. 2018. № 3. С. 125-139.
83. Куцевич О.П. Досвід правового забезпечення консолідації земель у країнах Скандинавії та можливості його використання в Україні. *Часопис Київського університету права*. 2013. №3. С. 266-269.
84. Куцевич О.П Зарубіжний досвід правового забезпечення консолідації земель: можливості використання в Україні. *Науково-практичний журнал «Європейські перспективи»*. 2013. №12. С. 114-119.
85. Куцевич О.П. Правові питання консолідації земель в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2014. 17 с.
86. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. №8. С. 83–87.
87. Лойко С.В. Світовий досвід ринкового обігу земель. *Економіка АПК*. 2017. №5. С. 91–96.
88. Луняченко А.В. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення, які належать громадянам на праві власності: автореф. дис. … канд. юрид. наук. К., 2002. 16 с.
89. Льовочкіна В.М. Правове регулювання обігу земель за законодавством КНР та України: порівняльно-правовий аналіз: дис. … канд. юрид. наук. К., 2016. 237 с.
90. Мартин А., Краснолуцький О. Консолідація земель сільськогосподарського призначення в Україні: механізм здійснення. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 5. С. 16-21.
91. Мартин А.Г., Краснолуцький О.В., Шевченко О.В. Європейський досвід регулювання економічної концентрації сільськогосподарських земель. *Агросвіт*. 2018 № 6. С. 8-15.
92. Мартин О.М. Фінансові аспекти державного регулювання ринку сільськогосподарських земель в Україні. *Наукові записки*. Серія Економіка. 2009. №11. С. 303–310.
93. Марусенко Р.І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації. *Земельне право України. Теорія і практика*. 2007. № 3. С. 40-51.
94. Межевська Л.В. Майорова А.О. Ринок земель сільськогосподарського призначення: світовий та український досвід. *Порівняльно-аналітичне право*. 2017. №5. С. 180–182.
95. Мельник О.М. Правове регулювання та шляхи підвищення його ефективності: автореф. дис. … канд. юрид. наук., Київ, 2004. 20 c.
96. Микрюков В.А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Пермь, 2004. 23 с.
97. Мироненко І.В. Межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. … канд. юрид. наук. Івано-Франківськ, 2008. 208 с.
98. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. … канд. юр. наук. Харків, 2003. 20 с.
99. Мірошниченко А.М. Європейський суд з прав людини як важіль для зміни вітчизняного земельного законодавства. *Право та управління*. 2012. № 2. С.509-517.
100. Мірошниченко А.М. Земельне право України: підруч. для студ. вищ. навч. закладів. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2013. 512 с.
101. Моство'як М.І. Досвід країн Центральної та Східної Європи в упровадженні ринку земель сільськогосподарського призначення. *Стратегічні пріоритети*. 2009. №1 (10). С. 159-166.
102. Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2003. №9. С. 35–44.
103. Носік В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок. *Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні*: збірн. тез доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. К., 2004. С. 51-56.
104. Організаційно-правові засади державного регулювання обігу земель державної власності. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2014. № 6. С. 120-124.
105. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: наукова доповідь. К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2005. 88 с.
106. Основи економічної теорії: підручник / А.А. Чухно, П.С. Єщенко, Г.Н. Климко та ін.; за ред. А.А. Чухна. К.: Вища шк., 2001. 606 с.
107. Островська М., Островська Л. Проблеми виконання рішення ЄСПЛ у справі щодо земельного мораторію. 2018. URL: http://radako.com.ua/news/problemi-vikonannya-rishennya-iespl-u-spravi-shchodo-zemelnogo-moratoriyu.
108. Паньків З.П. Земельні ресурси: навч. пос. Львів: Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. 272 с.
109. Пейчев К. Правові проблеми визначення поняття відчуження земельних ділянок. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 12. С. 47-50.
110. Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об’єднаних територіальних громад: Розпорядженням Кабінету Міністрів України № 60-р від 31.01.2018 року. URL: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80.
111. Попов А.С. Критичний аналіз способів проведення консолідації земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Економіка. Управління. Інновації.* 2016. № 2 (17). URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\_nbuv/cgiirbis\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\_FILE\_DOWNLOAD=1&Image\_file\_name=PDF/eui\_2016\_2\_24.pdf
112. Попов А. Наукові підходи щодо визначення поняття консолідації земель сільськогосподарського призначення. *Землевпорядний вісник*. 2016. №  3. С. 31-35.
113. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.05.2019 року у справі № 227/1506/18. URL: http://reyestr.court.gov.ua/Review/82568415.
114. Пояснювальна записка до Проекту Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо оптимізації використання масивів земель сільськогосподарського призначення № 6049 від 07.02.2017 р. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=61080.
115. Протокол про застосування принципів субсидіарності та пропорційності від 2 жовтня 1997 р. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/994\_641.
116. Про ветеринарну медицину: Закон України від 25.06.1992 р. № 2498-XII зі змінами та доповненнями. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 36. Ст. 531.
117. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23.02.2006 р. № 3477-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 30. Ст. 1114.
118. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.
119. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України: Закон України від 17.06.2014 р. № 1507-VII. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 31. Ст. 2424.
120. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні: Закон України від 10.07.2018 р. № 2498-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 37. Ст. 12.
121. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 06.09.2012 р. № 5245-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 36. Ст. 1958.
122. Про внесення змін до Закону України "Про банки і банківську діяльність" щодо державного земельного банку": Закон України від 18.09.2012 р. № 5248-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 36. Ст. 1967.
123. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 06.10.2004 р. № 2059-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 2. Ст. 51.
124. Про внесення змін до Земельного кодексу України: Закон України від 20.11.2012 року № 5494-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2014. № 1. Ст. 3.
125. Про внесення змін до Земельного кодексу України (щодо продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення): Проект Закону України від 31.10.2013 р. № 3520. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=48895.
126. Про внесення змін до розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України щодо захисту прав землевласників: Проект Закону України від 07.05.2015 р. № 2791. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=55039.
127. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VІ. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
128. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1908. *Офіційний вісник України*. 2003. № 51. Ст. 181.
129. Про затвердження середньострокового плану пріоритетних дій Уряду до 2020 року та плану пріоритетних дій Уряду на 2017 рік: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 03.04.2017 р. № 275-р. *Урядовий кур'єр*. 2017. № 85.
130. Про захист прав власників земельних часток (паїв): Указ Президента України від 21.04.1998 р. № 332/98. *Офіційний вісник України*. 1998. № 16. стор. 10.
131. Про земельну реформу: Постанова Верховної ради Української РСР від 18.12.1990 р. № 563-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. С. 238.
132. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
133. Про ліквідацію публічного акціонерного товариства "Державний земельний банк": Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2014 року № 418. *Офіційний вісник України*. 2014. № 74. Ст. 29.
134. Про наркотичні засоби, психотропні речовини і прекурсори: Закон України від 15.02.1995 р. № 60/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 10. Ст. 60.
135. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 р. № 666/94. *Голос України*. 1994. № 217.
136. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 03.12.1999 р. № 1529/99. *Офіційний вісник України*. 1999. № 49. Ст. 11.
137. Про обіг векселів в Україні: Закон України від 05.04.2001 р. № 2374-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 24. Ст. 128.
138. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 08.10.2015 р. URL: https://land.gov.ua/info/proekt-zakon-ukrainy-pro-obih-zemel-silskohospodarskoho-pryznachennia/.
139. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 13.12.2016 р. № 5535. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=60724.
140. Про обіг земель сільськогосподарського призначення: Проект Закону України від 28.12.2016 року № 5535-1. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=60829.
141. Про основні напрями земельної реформи в Україні на 2001- 2005 роки: Указ Президента України від 30.05.2001 р. № 372. *Офіційний вісник України*. 2001. № 22. Ст. 34.
142. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.
143. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 314.
144. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям: Указ Президента України від 08.08.1995 р. № 720/95. *Голос України.* 1995. № 152.
145. Про приватизацію земельних ділянок: Декрет Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 р. № 15-92. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 10. Ст. 79.
146. Про прискорення земельної реформи і приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13.03.1992 р. № 2200-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 355.
147. Про ринок земель: Проект Закону України від 07.12.2011 р. № 9001-д. URL:http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\_1?pf3511=41981.
148. Про створення Державного земельного банку: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.07.2012 р. № 609. *Офіційний вісник України*. 2012. № 50. Ст. 504.
149. Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю): Закон України від 18.01.2001 р. № 2242-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2001. № 11. Ст. 55.
150. Про форми власності на землю: Закон України від 30.01.1992 р. № 2073-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 18. Ст. 225.
151. Рєпін К. Досвід розвитку ринку сільськогосподарських земель країн Європи та фактори, що на нього впливають. *Землевпорядний вісник*. К., 2011. № 7. С. 26-29.
152. Рипенко А.И. Градостроительно-правовые аспекты земельного моратория в Украине. *National Law Journal: Theory and Practice*. 2014. №2. С. 19–23.
153. Рішення Європейського суду з прав людини від 22.05.2018 року у справі "Зеленчук і Цицюра проти України" (Заяви № 846/16 і № 1075/16). *Офіційний вісник України.* 2018. № 73, стор. 52, ст. 2465.
154. Рішення Конституційного Суду від 11.10.2005 року № 8-рп/2005. *Офіційний вісник України*. 2005. № 42. ст. 95.
155. Розгон О.В. Межі та обмеження права власності: автореф. дис. … канд. юрид. наук. Харків, 2005. 20 с.
156. Румянцев Ф.П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики: автореф. дисс. … док. юрид. наук. М., 2011. 56 с.
157. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. К.: ННЦ "Інститут аграрної економіки", 2006. 396 с.
158. Семенец О. Свободный рынок земли - шаг к европейским стандартам. *Legea si viata*. 2015. №1. С. 96-100.
159. Семеряк Ю.А., Москва М.Г. Державне регулювання ринку землі в Україні і досвід країн ЄС. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2010. №20. С. 240-247.
160. Словник української мови: в 11 тт. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І. К. Білодіда. К.: Наукова думка, 1970-1980. Т. 5. 502 с.
161. Словник української мови: в 11 тт. / АН УРСР. Інститут мовознавства; за ред. І. К. Білодіда. К.: Наукова думка, 1977-1980. Т. 8. 536 с.
162. Соколова А.А. Правовое обеспечение надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения: дисс. … канд. юрид. наук. М., 2015. 200 с.
163. Соловйов А. К вопросу о природе ограничений права собственности. *Підприємництво, господарство і право*. 2004. № 10. С. 74-77.
164. Спіжова М.О. Ринок землі сільськогосподарського призначення: сучасний стан та перспективи. *Юридичний вісник «Повітряне і космічне право»*. 2018. №46. С. 108–113.
165. Станкевич Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: автореф. дисс. … канд. юрид. наук. Краснодар, 2003. 25 с.
166. Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні. Аналітичний звіт. URL: http://www.easybusiness.in.ua.
167. Степаненко Т.О. Теоретичні положення обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2017. №3. С. 65–71.
168. Степаненко Т.О. Проблеми регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення. *Проблеми і перспективи інноваційного розвитку аграрного сектора економіки в умовах інтеграційних процесів*: матер. міжнар. наук.-практ. конф., 22.12.2016 р. у. 2 ч. Ч. 2. Х., ХНАУ, 2016. 147-150.
169. Стефанчук М.О. Межі здійснення суб’єктивних цивільних прав: автореф. дис. … канд. юрид. наук. К., 2006. 20 с.
170. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Музика Н.М. Інвестиційна привабливість земельних ресурсів. *Аграрний вісник Причорномор’я*: спеціальний випуск: зб. наук. праць. Випуск № 22. Одеса: Астропринт, 2003. С. 460-467.
171. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков. *Государство и право*. 1999. № 9. С. 41-51.
172. Томпсон П. Кому належить земля у Великобританії? *Пропозиція.* 1997. № 5. С. 3-8.
173. Трегобчук В.М., Скурська Н.М., Яровий В.Д. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері: наук. доповідь. К.: Об’єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. 47 с.
174. Третяк А.М. Методологічні засади ринку землі в Україні. *Землевпорядкування*. 2001. № 4. С. 14–20.
175. Ухвала Конституційного Суду від 01.12.2009 року № 66-уп/2009. *Вісник Конституційного суду України*. 2010. № 1. ст. 98.
176. Ухвала Конституційного Суду від 14.02.2018 року № 4-у/2018. *Вісник Конституційного суду України*. 2018. № 2. ст. 209.
177. Ухвала Конституційного Суду від 01.11.2018 року № 67-у/2018. URL: http://www.ccu.gov.ua/sites/default/files/docs/67\_y\_2018.pdf.
178. Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ. "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в ред. от 29.06.2012 г. URL: http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131970.
179. Федорович В.І. Набуття прав на землі в Україні іноземними суб’єктами підприємництва: проблеми правового регулювання. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. Львів: Львів. нац. ун-т ім. І. Франка, 2010. Вип. 50. С. 216–223.
180. Ходаківська О.В. Ринок земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС: можливості використання досвіду в Україні. *Економіка АПК*. 2012. № 5. С. 30-36.
181. Ходаківська О.В., Юрченко І.В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС. *Економіка АПК*. 2017. №5. С. 78-85.
182. Хом'яченко C.I. Поняття та види обігу земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*. 2009. №2. С. 223–228.
183. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435–IV, зі змінами та доповненнями. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.
184. Черевко Г. Ринок землі і держава. *Аграрна економіка*. 2015. Т.8. № 3-4. С. 18-23.
185. Чичканова К., Урюпинская О. Ограничения прав иностранцев на земли на приграничных территориях. *CRE Россия.* 2001. № 12 (164). С. 72-73.
186. Чурилова Т.М. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. *Часопис Київського університету права*. 2016. № 3. С. 304-308.
187. Шайга Н.И., Узун В.Я., Устюкова В.В. Подходы к разработке концепции совершенствования государственной земельной политики в России (земли сельскохозяйственного назначения). 2014. URL: http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2444190.
188. Шварвальдер Братан. Юридические земельные институты; *Правовые препятствия для эффективных сельских земельных отношений в Восточной Европе и Центральной Азии. Сравнительный анализ*. Технический доклад Мирового банка № 436. М.: Весь Мир, 2000. С. 272-281.
189. Шеремет А.П. Земельне право України: підручник. Чернівці, 2008. 632 с.
190. Шульга О. Формування ринку землі сільськогосподарського призначення в Україні. *Вісник КНТЕУ*. 2012. №1. С. 13–23.
191. Юрченко А.Д. Використання досвіду Німеччини при формуванні ринку землі в Україні. *Ринок землі*. 2002. № 3. С. 52–58.
192. Agrarian Land Law in the Western World; by edition of M. Grossman, W. Brussaard. Wallingford: C.A.B International, 1992. 280 p.
193. Agricultural Holdings Act. 1986. URL: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1986/5/contents>.
194. Agricultural Tenancies Act. 1995. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1995/8/contents.
195. Alexander D. A note on the conacre system in Nothern Ireland. *Journal of Agricultural Economics*. 1963. Volume 15, Issue 3. P. 471–475.
196. Balassa A., Versics R. Agricultural law in Hungary: Overview. Thomson Reuters. URL: https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/6-608-2765?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true&comp=pluk&bhcp=1.
197. Basic Law for the Federal Republic of Germany. 1949. URL: https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf.
198. Bendek F. The Hungarian National Land Fund and its Role in the State Land Policy. *FIG/FAO/CNG International Seminar on State and Public Sector Land Management*. URL: <https://www.fig.net/resources/proceedings/2008/verona_fao_2008_comm7/papers/10_sept/6_2_benedek.pdf>.
199. Dutch Civil Code. 1992. URL: http:// www.dutchcivillaw.com/civilcodebook 077.htm.
200. European Parliament resolution of 27 April 2017 on the state of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers (2016/2141(INI). URL: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=TA&reference=P8-TA-2017-0197&format=XML&language=EN>.
201. Evaluation of the structural effects of direct support. Final report. EEIG AGROSYNERGIE. URL: https://ec.europa.eu/agriculture/sites/agriculture/files/evaluation/market-and-income-reports/2013/structural-effects-direct-support/fulltext\_en.pdf.
202. Financial services: Commission requests Bulgaria, Hungary, Latvia, Lithuania and Slovakia to comply with EU rules on the acquisition of agricultural land. Press release. URL: <http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_en.html>.
203. Fratila R. Dumitrescu A. New law on pre-emption rights over agricultural land in Romania. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=b3c54cb7-edff-49ac-8522-67f2c24e8471>.
204. Galletto L. The pre-emption right in Italian agriculture: A preliminary evaluation of the direct farmer-neighbouring owner’s case. *Land Use Policy*. 2018. №72. P. 46–56.
205. German Civil Code. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\_bgb/.
206. Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. 1961. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>.
207. Lambert S. The Land Law. URL: <https://theorangefiles.hu/land-law/>.
208. Land Compensation Act. 1961. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Eliz2/9-10/33/contents.
209. Land Market Regulations in Europe / J. Swinnen, K. Van Herck, L. Vranken. LICOS Discussion Paper Series. 2014. URL: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\_id=2530424.
210. Law of Property Act. 1925. URL: http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20.
211. Lazíkova J., Bandlerová A. New rules for acquisition of agricultural land – case of Slovakia. *EU Agrarian Law*. 2015, Vol. IV, Issue 1. P. 18–27.
212. Maśniak J. Interventionism on the agricultural land market – a critical analysis. *Acta Sientiarum Polonorum. Oeconomia*. 2016. №15. P. 45–54.
213. Merlet M. SAFERs: Land Agencies that Have Been Used to Regulate the French Rural Land Market for Over 50 Years. URL: http://www.agter.org/bdf/en/corpus\_chemin/fiche-chemin-556.html.
214. Needham B., Segeren A., Buitelaar E. Institutions in theories of land markets: illustrated by the Dutch market for agricultural land. *Urban Studies*. 2011. №48. P. 161–176.
215. New agricultural legislation in Latvia. URL: https://www.hdforest.com/News.10008.aspx?recordid10008=89.
216. Real Property Transactions; Procedures, Transaction Costs and Models / J. Zevenbergen, A. Frank, E. Stubkjer. Amsterdam, 2007. 298 p.
217. Register of Community Interests in Land. URL: https://www.ros.gov.uk/services/registration/register-of-community-interests-in-land.
218. Republic of Lithuania Law on the Acquisition of Agricultural Land. 2017. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/3340acc3f6cb11e79a1bc86190c2f01a?jfwid=2r1mk27u>.
219. Review of the Transitional Restrictions Maintained by New Member Stateson the Acquisition of Agricultura lReal Estate. Final / J. Swinnen, L. Vranken. Centre for European Policy Studies (CEPS). 2014. URL: http://ec.europa.eu/internal\_market/capital/docs/study\_en.pdf.
220. Ruda G., Skopina. L. Limitations set on purchasing and leasing agricultural land. URL: <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=a5e10dce-5fc6-4ef1-8a5f-6301d485697a>.
221. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries / P. Ciaian, J. Swinnen, K. Van Herck. Factor Markets. 2012. URL: https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM\_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations\_D15.1\_Final.pdf.
222. Sales of farmland: Commission issues guidelines to Member States. Press release. URL: europa.eu/rapid/press-release\_IP-17-3901\_en.pdf.
223. Soukal I., Tarnowska A. Agricultural land prices development in the Czech Republic and the latest legal development. *Vision 2020: Sustainable Economic development, Innovation Management, and Global Growth*. 2017. P. 24–31.
224. Svržnja K., Franić. R. Developing agrarian structure through the disposal of state-owned agricultural land in Croatia. *Agroeconomia Croatica*. 2012. №4. P. 50–57.
225. Time-Limited Interests in Land / C. van der Merwe, A. Verbeke. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. 576 p.
226. Treaty on European Union and Treaty on the Functioning of the European Union. 2007. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=celex%3A12012M%2FTXT.
227. Van Holst F. Pre-emption rights related to rural land. URL: http://www.fao.org/fileadmin/user\_upload/Europe/documents/Events\_2012/3LANDNET/DLG\_Holst\_en.pdf.
228. Zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov № 140/2014. 2014. URL: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2014-140>.
229. Zubrytskyi O.V. Restrictions on agricultural land circulation: Slovak experience. *Pravna veda a prax v tretom tisicroci*: zbornik prispevkov z mezdinarodnej vedeckej konferencie (Kosice, 27-28 February 2015); by edition of Gabriela Dobrovicova; Kosice, Slovakia. 2015. P. 65-67.

**ДОДАТКИ**

**Додаток А**

**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ**

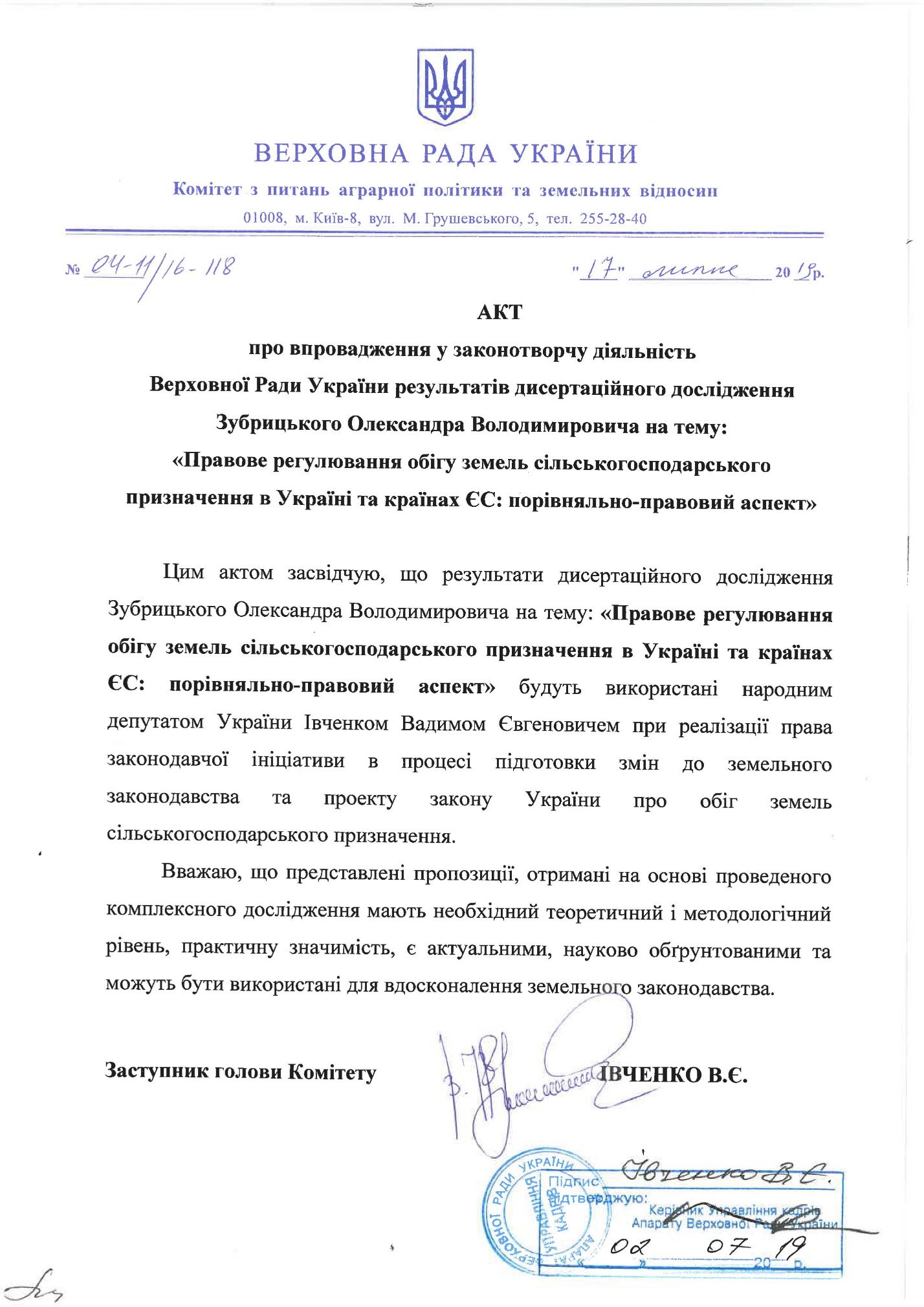
*в яких опубліковано основні результати дисертації:*

1. Зубрицький О.В. Співвідношення поняття "обіг земель сільськогосподарського призначення" з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2016. № 23. С. 146–149.
2. Зубрицький О.В. Правове регулювання ринку сільськогосподарських земель: досвід Нідерландів та Великобританії. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2017. № 43. С. 200–204.
3. Зубрицький О.В. Тенденції правового регулювання доступу іноземців до ринку сільськогосподарських земель у країнах Центральної Європи. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. Серія Право. 2017. № 264. С. 111–120.
4. Зубрицький О.В. Правове регулювання обігу сільськогосподарських земель: досвід Німеччини та Франції. *Правова держава*. 2018. № 29. С. 425-433.
5. Зубрицький О.В. Європейський досвід правового регулювання переважних прав на сільськогосподарські землі. *Порівняльно-аналітичне право*. 2018. № 1. С. 166–169.

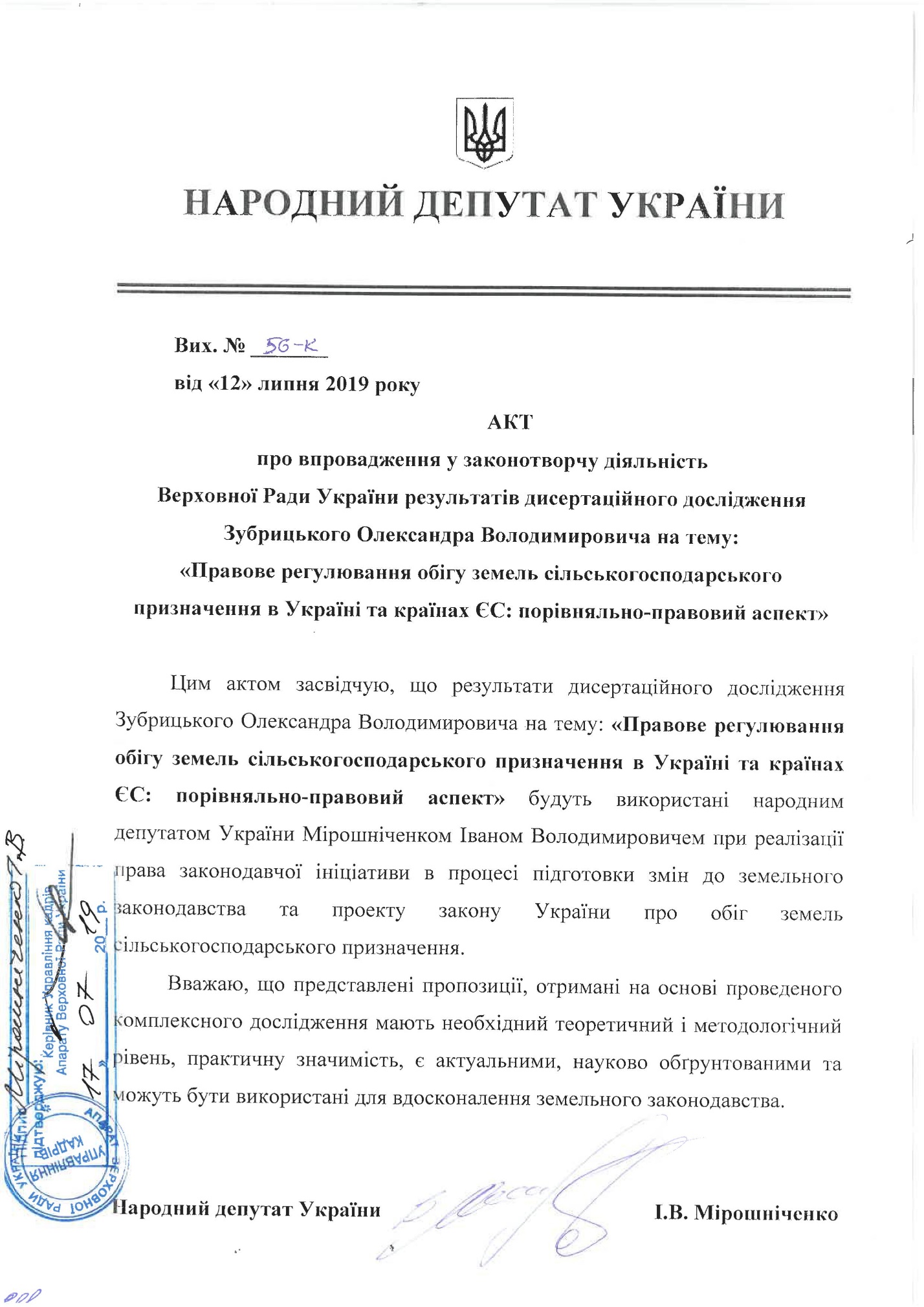
*які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:*

1. Зубрицький О.В. Щодо чергової спроби запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення. *Стратегія сталого розвитку "Україна – 2020" (економіка, фінанси і право)* [Електронне видання]: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 17 травня 2016 р.); за ред. А.А. Мазаракі. К.: Київ. нац. торг.-екон. у-т, 2016. С. 482-484. (участь заочна)
2. Зубрицький О.В. Мораторій на обіг земель сільськогосподарського призначення як обмеження конституційних прав людини. *Конституційні засади аграрного, земельного та екологічного права: 20 років розвитку*: матеріали "круглого столу" (м. Київ, 27 травня 2016 року); за ред. М.В. Краснової, Т.О. Коваленко. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2016. С. 133-136. (участь заочна)
3. Зубрицький О.В. Правові вимоги до покупців сільськогосподарських земель у Литві. *Актуальні питання державотворення в Україні*: матеріали матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 19 травня 2017 р.); ред. кол. І.С. Гриценко (голова), І.С. Сахарук (відп. ред.) та ін.; в 2-х т. К.: ВПЦ “Київський університет”, 2017. Т. 2. С. 109-112. (участь очна)
4. Зубрицький О.В. Участь органів місцевої влади у регулюванні обігу сільськогосподарських земель в Австрії. *Децентралізація влади як чинник розвитку аграрного, екологічного, земельного та інших природоресурсних галузей права*: матеріали Всеукр. круглого столу (м. Київ, 22 вересня 2017 р.). К.: Видавництво "Прінт Сервіс", 2017. С. 150-152. (участь очна)
5. Зубрицький О.В. Досвід правового регулювання переважного права на сільськогосподарські землі у Чеській Республіці. *Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть*: матеріали міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 18-19 травня 2018 р.); за заг. ред. В.М. Єрмоленка. К., 2018. С. 269-272. (участь заочна)
6. Зубрицький О.В. Рішення ЄСПЛ у справі “Зеленчук і Цицюра проти України”: висновки та нові можливості. *Майбутнє науки в обріях права*: матеріали IX міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених (м. Київ, 5 грудня 2018 р.); ред. кол. Н.М. Пархоменко (голова), О.О. Малишев (заст. гол.) та ін.; К., 2018. С. 161-164. (участь очна)

**Додаток Б**



**Додаток В**



**Додаток Д**

