

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-3/59>

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА КАНАДИ

LEGAL REGIME OF AGRICULTURAL LANDS UNDER THE LEGISLATION OF UKRAINE AND CANADA

Коваленко Т.О., д.ю.н., професор,
професор кафедри земельного та аграрного права

*Навчально-науковий інститут права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

В статті проведено порівняльно-правове дослідження специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення за законодавством України та Канади, в результаті чого обґрунтовано найбільш прийнятний для України канадський досвід правового регулювання у вказаній сфері.

Встановлено, що землі сільськогосподарського призначення є однією із найбільш цінних категорій земель, тому і законодавство України, і законодавство Канади містить спеціальні приписи щодо обмеження їх використання та посиленої правової охорони. В Канаді правовий режим земель сільськогосподарського призначення визначається як на федеральному рівні, так і на рівні окремих провінцій і земель. Відповідно до Конституції Канади до юрисдикції провінцій належить законодавче регулювання прав на сільськогосподарські угіддя, що включає всі аспекти права власності та інших прав, зокрема права оренди, а також встановлення правил міського планування та використання сільськогосподарських угідь. Кожна із провінцій та земель приймає власні нормативно-правові акти як у сфері використання земель, призначених для сільськогосподарського виробництва, так і у сфері їх охорони.

Проведене дослідження показало, що земельним законодавством України забороняється набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземними особами (до вирішення цього питання на Всеукраїнському референдумі). Натомість конституційним законодавством Канади законодавче врегулювання доступу нерезидентів та негромадян Канади віднесено до врегулювання на рівні провінцій та земель, які або взагалі не встановлюють таких обмежень, або обмежують доступ шляхом встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, які можуть бути у власності таких осіб, чи вимогою отримання спеціального дозволу. Так, законодавчі обмеження набуття права власності на землю іноземними особами відсутні в Британській Колумбії, Онтаріо, Ньюфаундленді і Лабрадори, Нью-Брансвіку і Новій Шотландії. Водночас в Альберті, Саскачевані, Манітобі, Квебеку доступ іноземних осіб до права власності на землю істотно обмежується, зокрема, шляхом встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, які вони можуть набути на праві власності.

В статті стверджується, що в Земельному кодексі України встановлено максимальні розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть бути у приватній власності громадян України чи юридичних осіб України (з 1 січня 2024 р. – 10 тисяч га). Натомість законодавство Канади таких обмежень не містить ні на рівні федерації, ні на рівні її суб'єктів. Законодавством Канади передбачається необхідність сплати державних податків з продажу земель сільськогосподарського призначення. Подібні економіко-правові механізми варто запровадити в Україні замість встановлення обмежень максимальних розмірів земельних ділянок приватної власності.

Ключові слова: земельне законодавство України, земельне законодавство Канади, земельні права, земельні правовідносини, землі сільськогосподарського призначення, емфітевзис, іноземні особи, обмеження земельних прав, права на землю, правовий режим, право власності на землю, право оренди землі, охорона земель.

The article conducts a comparative legal study of the specifics of the legal regime of agricultural land under the legislation of Ukraine and Canada, as a result of which the Canadian experience of legal regulation in the specified area, which is most acceptable for Ukraine, was substantiated.

It has been established that agricultural land is one of the most valuable categories of land, therefore both the legislation of Ukraine and the legislation of Canada contain special prescriptions regarding the limitation of their use and enhanced legal protection. In Canada, the legal regime of agricultural land is determined both at the federal level and at the level of individual provinces and territories. Under the Canadian Constitution, the provinces have jurisdiction to legislate rights to agricultural land, including all aspects of ownership and other rights, including tenancy rights, as well as the regulation of urban planning and agricultural land use. Each of the provinces and lands adopts its own normative legal acts both in the field of land use intended for agricultural production and in the field of their protection.

The conducted research showed that the land legislation of Ukraine prohibits the acquisition of ownership of agricultural land by foreign persons (until this issue is resolved in the All-Ukrainian referendum). Instead, Canadian constitutional law relegates the statutory regulation of access by non-residents and non-citizens of Canada to regulation at the provincial and territorial level, which either do not impose such restrictions at all, or limit access by establishing maximum sizes of land that can be owned by such persons, or by requiring special permission to be obtained. Thus, there are no legal restrictions on the acquisition of land ownership by foreign persons in British Columbia, Ontario, Newfoundland and Labrador, New Brunswick and Nova Scotia. At the same time, in Alberta, Saskatchewan, Manitoba, and Quebec, the access of foreigners to land ownership is significantly limited, in particular, by establishing the maximum size of land plots that they can acquire on ownership.

The article claims that the Land Code of Ukraine establishes the maximum size of agricultural land plots that can be privately owned by Ukrainian citizens or legal entities (from January 1, 2024 – 10,000 hectares). In contrast, Canadian legislation does not contain such restrictions either at the level of the federation or at the level of its subjects. Canadian legislation requires the payment of state taxes on the sale of agricultural land. Similar economic and legal mechanisms should be introduced in Ukraine instead of setting limits on the maximum size of privately owned plots of land.

Key words: agricultural land, foreign persons, emphyteusis, land legislation of Ukraine, land legislation of Canada, land legal relations, land lease rights, land rights, land ownership, land protection, legal regime, restrictions on land rights.

Вступ. Одним із найбільш цінних об'єктів права власності Українського народу є земля. Площа земель України становить 60,4 млн га, з яких 41,3 млн га – площа земель сільськогосподарського призначення [1]. Відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. (далі – ЗК України) землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. Землі сільськогосподарського призначення є однією із найбільш цінних категорій земель та мають специфічний правовий режим.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В науці земельного права України особливостям правового режиму земель сільськогосподарського призначення присвятили свої праці В. І. Андрейцев, В. М. Єрмоленко, О. І. Заєць, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, А. В. Луняченко, В. В. Носік, О. О. Погрібний, В. Ю. Уркевич, М. В. Шульга та інші вчені. На дисертаційному рівні були досліджені: правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення (П. Ф. Кулинич), специфіка права сільськогосподарського землекористування (Е. С. Юрченко), права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення (Н. В. Глиницька, А. Г. Брунь) та права застави вказаних земель (В. Д. Сидор); правове регулювання використання земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (Г. М. Беженар); специфіка державного контролю за використанням та охороною земель сільськогосподарського призначення (Т. С. Кичилук); правове регулювання запобігання деградації (О. В. Конишева) та меліорації (М. А. Дейнега) земель сільськогосподарського призначення та ін. Особливості правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС проаналізував О. В. Зубрицький, а Б. Л. Ковач досліджує специфіку правового регулювання використання та охорони земель за законодавством Канади. Водночас в земельно-правовій науці не було проведено спеціального порівняльно-правового дослідження специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення за законодавством України та Канади.

Постановка завдання. Завданням цієї статті є проведення порівняльно-правового дослідження специфіки правового режиму земель сільськогосподарського призначення за законодавством України та Канади, результатом чого має стати обґрунтування найбільш прийняттого для України канадського досвіду правового регулювання у вказаній сфері.

Результати дослідження. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в Україні визначається окремою галуззю права – земельним правом. Законодавче регулювання відносин щодо використання та охорони вказаної категорії земель забезпечується Конституцією України (ст.ст. 13, 14, 142), ЗК України, ЦК України, Законами України «Про оренду землі», «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про меліорацію земель», «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», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» та ін., указами Президента України, насамперед у сфері паювання земель та оренди земельних часток (паїв), постановами Кабінету Міністрів України, які приймаються в розвиток та на виконання земельних законів, нормативно-право-

вими актами органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування.

В Канаді правовий режим земель сільськогосподарського призначення визначається як на федеральному рівні, так і на рівні окремих провінцій та земель. Відповідно до Конституції Канади до юрисдикції провінцій належить законодавче регулювання прав на сільськогосподарські угіддя, що включає всі аспекти права власності та інших прав, а також встановлення правил міського планування та використання сільськогосподарських угідь. Кожна із провінцій та земель приймає власні нормативно-правові акти як у сфері використання земель, призначених для сільськогосподарського виробництва, так і у сфері їх охорони. Наприклад, у Британській Колумбії діє Закон про комісію з сільськогосподарських земель 2002 р. (The Agricultural Land Commission Act – ALC Act), який містить досить детальні приписи щодо захисту сільськогосподарських земель [2].

Провінції також можуть самостійно встановлювати законодавчі обмеження набуття та реалізації прав на землі сільськогосподарського призначення з метою захисту природного середовища, забезпечення розвитку місцевих громад та забезпечення першочергового доступу до земель громадян і юридичних осіб Канади. Повноваження провінцій забороняти або обмежувати придбання земельних ділянок нерезидентами провінції було підтримано Верховним судом Канади ще в 1975 р. у справі «Морган проти генерального прокурора острова Принца Едуарда» [3]. В даний час розділ 35 Закону про громадянство дозволяє провінціям ухвалювати нормативні акти, які забороняють або обмежують «вилучення чи придбання прямо чи опосередковано ... будь-яких інтересів у нерухомому майні, розташованому в провінції, особами, які не є громадянами, або корпораціями чи асоціаціями, які ефективно контролюються особами, які не є громадянами». Практика такого законодавчого регулювання на рівні окремих провінцій Канади є доволі різноманітною. Так, відсутні обмеження щодо набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення у Британській Колумбії, Онтаріо, Новій Шотландії, Нью-Брансвіку, Ньюфаундленді та Лабрадорі. Водночас в Альберті, Саскачевані, Манітобі, Квебеці, на Острові Принца Едуарда законодавчі обмеження доступу до земель сільськогосподарського призначення досить істотні. Наприклад, у Саскачевані нерезиденти і організації, що не належать Канаді, можуть набувати право власності на землю загальною площею не більше 10 акрів (Закон про безпеку ферм Саскачевану) [4].

Згідно земельного законодавства України землі сільськогосподарського призначення мають особливий правовий режим. Насамперед варто відзначити, що в їх складі розрізняють дві категорії угідь: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження та перелоги) та б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, землі під господарськими будівлями і дворами, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації, землі під об'єктами виробництва біометану тощо). Саме для сільськогосподарських угідь властивим є наявність ґрунту – специфічного природно-історичного органомінерального тіла, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. визнає ґрунти основною життя та розвитку людства завдяки найціннішій властивості – родючості та містить спеціальні економіко-правові механізми їх охорони. Так, власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані здійснювати заходи щодо охорони родючості ґрунтів, передбачені ЗК України, Законом України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами України. Держава зобов'язана

здійснювати економічне стимулювання заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів землевласниками та землекористувачами шляхом: звільнення землевласників і землекористувачів від плати за земельні ділянки, на яких виконуються роботи з лісорозведення, меліорації, рекультивації, консервації земель та інші роботи щодо охорони земель на період тимчасової консервації, будівництва та сільськогосподарського освоєння земель відповідно до затвердженої документації із землеустрою; надання податкових і кредитних пільг особам, які здійснюють за власні кошти заходи щодо захисту земель від ерозії, підвищення родючості ґрунтів та інші заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами у галузі використання та охорони земель; компенсування суб'єктам господарювання недоодержаної частки доходу внаслідок консервації деградованих, малопродуктивних, а також техногенно забруднених земель; інших заходів з покращення екологічного стану земель; застосування прискореної амортизації основних фондів землеохоронного і природоохоронного призначення.

В Україні законодавчо закріплено принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення (ст. 23 ЗК України). Так, землі, придатні для потреб сільськогосподарства (крім самозаліснених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей: 1) ведення сільськогосподарства; 2) ведення лісового господарства; 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості. Земельним законодавством було передбачено необхідність компенсації державі втрат сільськогосподарського виробництва у випадку переведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення до іншої категорії земель, але у жовтні 2022 р. відповідні приписи були вилучені із ЗК України [5].

Згідно з Конституцією Канади планування власності та землекористування (включаючи охорону сільськогосподарських угідь) знаходиться під юрисдикцією провінції. Федеральна роль у захисті сільськогосподарських угідь обмежується землями корони, а також дослідженнями та моніторингом стану земель. Різні економіко-правові механізми охорони земель сільськогосподарського призначення, які визначаються провінціями та територіями, призводять до дуже нерівномірного захисту вказаної категорії земель по всій країні. Федеральний уряд фактично відсторонений від втручання у сферу охорони земель сільськогосподарського призначення [6].

Однією із найбільших проблем у сфері правової охорони земель сільськогосподарського призначення в Канаді є запобігання їх вилученню з метою використання для несільськогосподарських потреб. В даний час лише 7% земель Канади використовується для сільського господарства, серед яких лише 5% земель повністю придатні для вирощування сільськогосподарських культур [6]. З 2001 по 2011 рік відбулося зменшення площ земель сільськогосподарського призначення на 969 802 га внаслідок їх використання для розміщення великих магазинів, складів, об'єктів альтернативної енергетики та транспортної інфраструктури, нафтобаз, надання їх для видобутку корисних копалин та розвитку міст. У період з 1971 по 2011 рік Канада втратила 3,9 мільйона га сільськогосподарських угідь, приблизно 6% від загальної площі, що приблизно дорівнює острову Ванкувер [6].

У Канаді основними інструментами захисту земель сільськогосподарського призначення є диференційована оцінка власності (податкова пільга), сільськогосподарське

зонування та встановлення меж розвитку міст. У восьми з десяти провінцій Канади використовується пільгова оцінка (нижча ставка оцінки, якщо земля використовується для сільського господарства). Проте лише Квебек, Британська Колумбія та Онтаріо мають відносно потужну законодавчу базу для захисту сільськогосподарських земель, у тому числі шляхом сільськогосподарського зонування [6].

У Квебеку найважливішим нормативно-правовим актом у сфері охорони земель сільськогосподарського призначення є Закон про захист території та сільськогосподарської діяльності (Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles – LPTAA) 1978 р. Вказаним Законом передбачається створення загальнопровінційного резерву сільськогосподарських земель, а також зони землекористування, у якій сільське господарство є пріоритетним використанням, заохочується землеробство та скотарство, а несільськогосподарське використання обмежується. LPTAA має пріоритет над усіма іншими загальними чи спеціальними законами [7]. В Квебеку діє спеціальний автономний квазісудовий орган – Комісія із захисту сільськогосподарської території Квебеку (CPTAQ), єдиною функцією якої є захист сільськогосподарських земель, зокрема від необґрунтованого їх вилучення для несільськогосподарських потреб.

Основним нормативно-правовим актом Британської Колумбії у сфері охорони земель є Закон про комісію з сільськогосподарських земель (the Agricultural Land Commission Act – ALC Act), прийнятий у 1973 році для створення резерву сільськогосподарських земель (ALR) і квазі-судової комісії з сільськогосподарських земель (ALC). Закон ALC використовує обмежувальне зонування земель для захисту сільськогосподарських угідь, відіграє вирішальну роль у політиці землекористування та має пріоритет над іншим законодавством, зокрема підзаконними актами місцевих органів влади [7].

В Онтаріо прийнято Закон про планування (the Planning Act), який визначає цілі щодо захисту сільськогосподарських угідь. Планування використання земель здійснюється шляхом прийняття Заяви про політику провінції (The Provincial Policy Statement – PPS), яка має обов'язкову силу і переглядається кожні п'ять років. Усі сільськогосподарські угіддя в провінції охоплені PPS, яка визначає пріоритети у використанні сільськогосподарських угідь кращої якості для вирощування сільськогосподарських культур.

В Нью-Брансвіку законодавче регулювання охорони земель сільськогосподарського призначення є не достатньо ефективним. Найважливішим нормативно-правовим актом у цій сфері є Політика щодо сільськогосподарських земель (the Agricultural Land Policy – ALP), яка має загальнообов'язковий характер. Також діє Закон про охорону та розвиток сільськогосподарських земель (The Agricultural Land Protection and Development Act – ALPDA), яким передбачено створення асоціації власників сільськогосподарських земель з метою «полегшення управління, захисту та покращення сільськогосподарських земель».

Ключовими елементами законодавчої бази провінції Саскачеван у сфері використання земель є Закон про планування та забудову (the Planning and Development Act – PDA) і Положення про декларації інтересів провінції (the Statements of Provincial Interest Regulations – SPI), проте жоден із зазначених нормативно-правових актів не містить приписів про захист сільськогосподарських угідь. Правове регулювання охорони земель сільськогосподарського призначення є не досить ефективним також у Альберті, Новій Шотландії, Ньюфаундленді і Лабрадорі та на Острові Принца Едуарда [7]. Наведене вище дає підстави фахівцям стверджувати, що Канада не має комплексного та послідовного підходу до охорони сільськогосподарських земель [6].

Специфіка правового режиму земель сільськогосподарського призначення України визначається також переліком прав, які особи можуть набувати на земельні ділянки цієї категорії. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть перебувати у приватній, державній та комунальній власності, але із врахуванням наступних особливостей. Власниками земель сільськогосподарського призначення можуть бути виключно громадяни України та юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади (ст. 130 ЗК України). Питання щодо доступу іноземних осіб до набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення віднесено на розсуд Всеукраїнського референдуму в невизначеному майбутньому. У випадку успадкування земель сільськогосподарського призначення іноземні особи зобов'язані здійснити їх відчуження протягом року. Юридичним наслідком порушення такого обов'язку є конфіскація земельної ділянки, яка здійснюється в порядку, визначеному ст. 145 ЗК України. Земельне законодавство обмежує розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у приватній власності однієї фізичної чи юридичної особи України. З 1 січня 2024 р. максимальний розмір таких земель може становити 10 тисяч га. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть також надаватися на праві оренди (без обмеження кола орендарів), постійного землекористування (лише для державних та комунальних сільськогосподарських підприємств), емфітевзису та на титулі зобов'язальних прав. За статистичними даними в Україні 29% земель сільськогосподарського призначення обробляють самі власники ділянок; 56% земель обробляються орендарями на основі договорів оренди з приватними власниками; 8% орендують землі у держави [8].

В Канаді землі сільськогосподарського призначення можуть перебувати на праві власності або на праві оренди. Право власності визначається як «сукупність правомочностей», що включає правомочності володіння, доступу, використання, управління, контролю, відчуження, отримання прибутку. Згідно з даними перепису 2011 р. про володіння сільськогосподарськими землями в Канаді, фермери володіють 64,6% загальної площі; решта землі перебуває на праві оренди [4]. Кожна провінція Канади має юрисдикцію щодо регулювання права користування землями сільськогосподарського призначення, тому законодавчі обмеження цього права є досить різноманітні. Наприклад, в Онтаріо спеціальний Закон про комерційну оренду земель регулює права орендодавців і орендарів щодо оренди землі сільськогосподарського призначення, включаючи конфіскацію великої рогатої худоби або худоби як стягнення заборгованості по орендній платі. Згідно законодавства цієї провінції якщо орендодавець сільськогосподарської землі не є резидентом Канади, то орендар повинен утримувати 25% орендної плати та перераховувати її до Канадського агентства доходів (CRA) як податок [4].

Подібно до України, в Канаді також законодавчо встановлені обмеження доступу іноземних осіб до права власності на землі сільськогосподарського призначення. Шість провінцій і одна територія, а саме Острів Принца Едуарда, Квебек, Манітоба, Альберта, Саскачеван, Британська Колумбія та Юкон, ухвалили законодавчі акти, спрямовані на заборону або обмеження придбання землі іноземцями, нерезидентами або корпораціями. Специфіка таких обмежень полягає у тому, що вони встановлюються на рівні окремих провінцій і територій, та мають різний характер (встановлення максимальної площі земельних ділянок, які можуть набуватися у власність іноземними суб'єктами та/або необхідність отримання спеціального дозволу на придбання земельної ділянки). Так, згідно

законодавства Альберти нерезиденти і організації, що не належать Канаді, можуть набувати право власності на землю сільськогосподарського призначення загальною площею не більше 20 акрів (Закон про власність на землі сільськогосподарського та рекреаційного призначення та Положення про іноземну власність на землю). В Саскачевані нерезиденти і організації, що не належать Канаді, можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення площею до 10 акрів (Закон про безпеку ферм Саскачевану). Водночас Рада безпеки фермерських земель Саскачевану може надати винятки, якщо заявники продемонструють, що покупка «забезпечує інтереси Саскачевану». Рада з питань безпеки сільськогосподарських земель схвалила переважно більшість запитуваних винятків: 141 із 158 заявок з 2018 по 2022 рік [9]. За законодавством Манітоби площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що може перебувати у власності нерезидентів і організацій, що не належать Канаді, не може перевищувати загальну площу 40 акрів (Закон про власність на землі сільськогосподарського призначення). В Квебеку набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення нерезидентам і особам, що не належать Канаді, дозволяється лише за наявності дозволу Комісії з охорони сільськогосподарської території Квебеку [9], яка може дозволити фізичній особі чи компанії-нерезиденту придбати сільськогосподарську землю після з'ясування мети використання землі, можливого впливу угоди на ціну сільськогосподарської землі в регіоні, на економічний розвиток регіону, а також на зайнятість (Закон про придбання сільськогосподарської землі нерезидентами). Заявка до Комісії повинна супроводжуватися письмовою заявою, в якій зазначаються причини придбання сільськогосподарської землі, мета її використання та те, чи має намір заявник оселитися в Квебеку. На Острові Принца Едуарда фізичні особи та корпорації можуть придбати відповідно до 1000 і 3000 акрів сільськогосподарської землі (Закон про охорону землі) [4].

Згідно ЗК України земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть набуватися у власність громадян України шляхом: приватизації земельних ділянок, які перебувають у їх користуванні; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ЗК України; успадкування виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю); укладення цивільно-правових угод. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати право власності на вказані земельні ділянки шляхом: придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; прийняття спадщини; виникнення інших підстав, передбачених законом. При укладенні угод купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення має бути забезпечено переважне право купівлі земельної ділянки у першу чергу – особи, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, та у другу чергу – орендаря земельної ділянки (ст. 130-1 ЗК України). Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється. Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право (ст. 130 ЗК України). В Україні також встановлена абсолютна заборона на набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення певними особами, зокрема:

юридичними особами, учасниками (акціонерами, членами) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом; особами, які належать або належали до терористичних організацій та ін.

В Канаді на федеральному рівні відсутні будь-які спеціальні вимоги щодо проведення тендерів або отримання попереднього дозволу на продаж сільськогосподарської землі. Сторони можуть вільно укладати договір купівлі-продажу вказаних земельних ділянок з урахуванням обмежень планування землекористування кожної провінції. Водночас законодавство ряду провінцій обмежує доступ іноземних суб'єктів до права власності на землі сільськогосподарського призначення, передбачаючи максимальні розміри таких земельних ділянок та/або отримання спеціального дозволу. Земельні ділянки, які перебувають у федеральній власності, також можуть продаватися за посередництва Служби державних послуг і закупівель Канади (Public Services and Procurement Canada – PSPC). Законодавство не встановлює обов'язкової мінімальної ціни на землі сільськогосподарського призначення федеральної власності, проте ціна, яку отримує уряд, має бути виправданою відносно ринкової вартості. Ринкова вартість земельних ділянок визначається відповідно до Стандарту оцінки нерухомого майна, прийнятого Міністерством фінансів [4]. Законодавством Канади передбачається також можливість примусового відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення для суспільних потреб згідно Закону про експропріацію. Наприклад, Законом про національну енергетичну раду передбачено, що компанія може придбати землю для будівництва, обслуговування, експлуатації та ліквідації трубопроводу або обслуговування покинутого трубопроводу без згоди власника.

Згідно законодавства Канади при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення чи передачі права користування землею сплачується державний податок з продажів (GST) та узгоджений податок з продажів (HST). Відповідно до федерального Закону про акцизний податок, продаж або передача сільськогосподарських угідь, які використовуються в комерційній діяльності з об'єднаним очікуванням прибутку, підлягає оподаткуванню податком на товари та послуги. Ставка GST/HST різниться в кожній провінції у Канаді та становить від

5% до 15% [4]. Кожна провінція та територія також стягує податок або збір на продаж чи передачу нерухомості. Розрахунок загальної суми податку на передачу, що підлягає сплаті, відрізняється для кожної провінції та території. Наприклад, у Британській Колумбії він становить: 1% з угод до 200 000 CAD, 2% – з угод від 200 000 канадських CAD до 2 мільйонів CAD, 3% – з угод, що перевищують 2 мільйони CAD [4]. На Острові Принца Едуарда загальний податок на передачу нерухомості становить 1% від ціни придбання нерухомості або оціночної вартості нерухомості, залежно від того, що є більшим. В Альберті, Саскачевані, Ньюфаундленді, Нунавуті, Території Юкон і Північно-Західних територіях сплачується реєстраційний збір за реєстрацію документа, згідно якого передаються права на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, розмір якого змінюється залежно від вартості землі [4].

Висновки. Узагальнюючи результати проведеного дослідження можна зробити наступні висновки: 1) землі сільськогосподарського призначення є однією із найбільш цінних категорій земель, тому і законодавство України, і законодавство Канади містить спеціальні приписи щодо обмеження їх використання та посиленої правової охорони; 2) земельним законодавством України забороняється набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземними особами (до вирішення цього питання на Всеукраїнському референдумі), натомість конституційним законодавством Канади законодавче врегулювання доступу нерезидентів та негромадян Канади віднесено до врегулювання на рівні провінцій та земель, які або взагалі не встановлюють таких обмежень, або обмежують доступ шляхом встановлення максимальних розмірів земельних ділянок, які можуть бути у власності таких осіб, чи вимогою отримання спеціального дозволу; 3) в ЗК України встановлено максимальні розміри земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть бути у приватній власності громадян України чи юридичних осіб України (з 1 січня 2024 р. – 10 тисяч га), натомість законодавство Канади таких обмежень не містить ні на рівні федерації, ні на рівні її суб'єктів; 4) законодавством Канади передбачається необхідність сплати державних податків з продажу земель сільськогосподарського призначення; подібні економіко-правові механізми варто запровадити в Україні замість встановлення обмежень максимальних розмірів земельних ділянок приватної власності.

ЛІТЕРАТУРА

1. Структура земель України: с/г земля, державна, передана громадам. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://agropolit.com/news/20700-struktura-zemel-ukrayini-s-g-zemlya-derjavna-peredana-gromadam> (дата звернення: 27 лютого 2024 року).
2. Agricultural Land Commission Act. URL: <https://www.alc.gov.bc.ca/resources/the-alc-act-and-alr-regulations/> (дата звернення: 03 березня 2024 року).
3. Lavoie A., Heminthavong K. Farmland Grabbing in Canada. Електронний ресурс. URL: https://lop.parl.ca/sites/PublicWebsite/default/en_CA/ResearchPublications/2014101E (дата звернення: 09 березня 2024 року).
4. Johnson E., Thomson M. Agricultural Law in Canada: Overview. Електронний ресурс. URL: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-027-9006?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/w-027-9006?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)) (дата звернення: 12 березня 2024 року).
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 28. Ст. 97.
6. Agricultural Land Protection. Електронний ресурс. URL: <https://foodpolicyforcanada.info.yorku.ca/agricultural-land-protection/> (дата звернення: 27 лютого 2024 року).
7. Strength of Farmland Protection in Canada. Електронний ресурс. URL: https://pressbooks.bccampus.ca/landuseplanninginbc/chapter/farmland_protection_canada/ (дата звернення: 06 березня 2024 року).
8. Ринок сільськогосподарських земель України в цифрах. Електронний ресурс. URL: <https://brok.land/news-detail/rinok-silskogospodarskih-zemel-ukrayini-v-cifrah/> (дата звернення: 03 березня 2024 року).
9. Provincial Farmland Legislation. A list of existing farmland protection legislation in Canada's provinces. Електронний ресурс. URL: <https://www.nfu.ca/campaigns/farmland/provincial-farmland-legislation/> (дата звернення: 12 березня 2024 року).