

АНАЛІЗ ІНОЗЕМНОГО ДОСВІДУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ

THE ANALYSIS OF FOREIGN EXPERIENCE IN THE LEGAL REGULATION OF THE AGRICULTURAL LAND MARKET

Грошко Б.Б., аспірант кафедри цивільного права і процесу
Західноукраїнський національний університет

У статті проаналізовано закордонний досвід правового регулювання ринку землі та запропоновано використати цей досвід для вирішення ряду вітчизняних правових питань та проблем.

Україна впровадила ринок сільськогосподарської землі з липня 2021 року, у зв'язку з чим стикається з новими викликами та проблемами. Іноземний досвід регулювання ринку землі є корисним для адаптації внутрішнього законодавства та його вдосконалення. Стаття аналізує ключові аспекти іноземного досвіду. Досліджено правові моделі регулювання ринку землі в Франції, Польщі та США. Окреслено основні елементи та характерні риси правових механізмів в даній сфері в цих країнах.

Проаналізовано особливості правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. Встановлено, що правове регулювання щодо трансакцій із землею передбачає досить жорсткий контроль та нагляд контролюючих органів. Досліджено повноваження, функції La SAFER (Товариство земельного упорядкування та сільського господарства) та значення діяльності даної організації для тамтешнього ринку землі.

Також була проаналізована модель ринку землі в Польщі, а саме те, що там досить велика кількість обмежень і правил спрямовані на підтримку малого фермерства і саме воно формує аграрний сектор цієї країни.

Натомість досліджувався ринок землі сільськогосподарського призначення Сполучених Штатів Америки, який характеризується відкритістю, ліберальністю та майже відсутністю регуляторного впливу.

Також було описано сучасні актуальні правозастосовчі проблеми, що виникають при регулюванні суспільних відносин щодо обігу сільськогосподарських земель на підставі договорів купівлі-продажу.

На основі проведеного аналізу обговорюється можливість вдосконалення українського законодавства за допомогою зарубіжного досвіду для створення ефективних стратегій управління сільськогосподарським ринком в Україні, особливо у контексті зростаючих викликів та потреб розвитку. Цей аналіз дозволить зрозуміти, які підходи та інструменти можуть бути успішно використані для регулювання ринку землі, забезпечуючи його стабільність та ефективність, відштовхуючись від сучасних вітчизняних реалій.

Ключові слова: купівля-продаж сільськогосподарських земель, закордонний досвід, ринок землі, адаптація та вдосконалення правової бази.

Ukraine is in the final phase of land reform. One of the key stages of this reform is the introduction of stable market relations regarding land circulation. Relations regarding the purchase and sale of agricultural land are still in their early stages in Ukraine. A number of legal and enforcement issues and challenges have arisen, which is entirely expected considering that the legal regulation of these relations was introduced into Ukrainian legislation relatively recently. They are actively evolving and being implemented within Ukrainian society. To address current Ukrainian issues in the land market, it is worthwhile to draw upon foreign experience. Countries where the land market has been functioning for decades have already encountered numerous challenges and problems that may arise in such a market. Therefore, their approaches and solutions can provide valuable lessons for newly established markets, such as the Ukrainian one.

This article analyzes legal models for regulating the circulation of agricultural land in France, Poland, and the United States. Positive components of the legislative framework in these countries are highlighted, along with their intended effects. The article analyzes how legal regulation affects economic relations in the field of agriculture in these countries.

The key features of the legal regulation of the circulation of agricultural land in France are analyzed. It is established that the legal regulation includes quite strong control over transactions. The powers and functions of La SAFER have been studied.

The model of the land market in Poland was also investigated, namely, that quite a large number of restrictions and regulations there are aimed at supporting small farming and that it is it that forms the agricultural sector. In contrast, the agricultural land market in the USA was studied, which is characterized by openness, liberality and almost no regulatory influence.

Current issues in the Ukrainian legislative framework are examined, and solutions to these problems are proposed, drawing upon the experiences of the aforementioned countries.

Key words: purchase and sale of agricultural land, foreign experience, land market, adaptation and improvement of the legal framework.

Постановка проблеми. Сільськогосподарські землі є важливим ресурсом для України у багатьох аспектах, що обумовлюють їхню велику значущість. Україна відома своїм родючим ґрунтовим покривом та помірним кліматом, що робить її територію сприятливою для ведення сільськогосподарської діяльності. Вітчизняний агропромисловий сектор є важливою галуззю економіки, що забезпечує продовольчу безпеку не тільки України, а й світу. До початку повномасштабного вторгнення Україна експортувала суттєву частку світового продовольства, оскільки посідала 1 місце за обсягами світового експорту соняшникової олії із часткою майже 40%. У розрізі експорту ячменю – 2 місце у світі, а за експортом ріпакового насіння та кукурудзи – 3 місце. Аграрний сектор є однією з основних складових економіки України, адже вироблена сільськогосподарська продукція на сьогодні, є ключовим експортним товаром, що приносить великий обсяг валютних надходжень [1].

З огляду на вищенаведені аспекти, одне з вагомих завдань вітчизняного законодавства – мати належне пра-

вове регулювання процедури купівлі-продажу сільськогосподарської землі, адже це дозволить досягнути ряд цілей земельної реформи:

- використання земель для ведення та розвитку сільськогосподарської діяльності, а не для спекуляцій або інших нераціональних цілей;
- збереження продовольчої безпеки як на внутрішньому рівні, так і на світовому;
- сприяння доступу малих та середніх сільськогосподарських підприємств до земельних ресурсів та допомога рівномірному розподілу земель між різними господарствами;
- збереження природних ресурсів;
- прозорість правовідносин та зменшення кількості спорів між сторонами, що зменшує навантаження на судову систему.

Загалом, належне правове регулювання процедури купівлі-продажу сільськогосподарської землі є важливим для забезпечення сталих економічних, соціальних та екологічних відносин в сфері сільського господарства.

Ринок сільськогосподарської землі в Україні функціонує доволі не довго (з липня 2021 року). Через це він стикається з першими проблемами та викликами, подолання яких потребує якісної законодавчої бази. З огляду на це аналіз правового регулювання та правових моделей функціонування ринку землі за кордоном є доволі цінним, адже землеобіг сільськогосподарських земель в цих країнах відбувається вже десятками років, а тому значна кількість проблем, з якими стикається вітчизняний ринок землі, в цих країнах вже вирішено чи створені правові механізми їх вирішення. Саме тому аналіз іноземного правового регулювання та врахування досвіду є цінним матеріалом для подальшого розвитку та реформування законодавства України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями правового регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення за кордоном та дослідження правових моделей їхнього функціонування займалися такі провідні науковці як: Т.О. Коваленко, П.Т. Саблук, І.В. Юрченко, В.П. Жушман, О.А. Мірошніченко, В. Носі. Н.С. Стеценко.

Питання можливості адаптації зарубіжного досвіду у сфері землеобігу в Україні досліджувалися такими науковцями як: С.Л. Гоштинар, В.І. Чуєнко.

Мета дослідження. З огляду на те, що більшість проведених наукових досліджень щодо аналізу правового регулювання ринку землі за кордоном коли це було основною темою роботи так і в поєднанні з дослідженням їхньої можливості адаптації в українське законодавство переважно проводились коли в Україні діяв мораторій на продаж сільськогосподарських земель чи на перших етапах запровадження регулювання відносин купівлі-продажу землі, коли не було зрозуміло чітко які правозастосовчі проблеми виникатимуть у даній сфері, через що аналіз закордонного досвіду правового регулювання відносин щодо трансакцій з сільськогосподарською землею з ціллю адаптації такого досвіду, з врахуванням вітчизняних реалій, в українське законодавство для вирішення актуальних проблем потребує подальшого дослідження та аргументування, що і є метою даної статті.

Виклад основного матеріалу. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» набрав чинності 1 липня 2021 року, в результаті чого на території України почав діяти ринок землі. З того часу відносини, що пов'язані з купівлею-продажем сільськогосподарської землі активно розвиваються і можна робити певні висновки.

Українське законодавство створило свою модель ринку землі, що має певні особливості та правила.

Ринок землі впроваджується у 2 етапи:

З 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.

З 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га.

Іноземці та іноземні компанії не можуть купляти або іншим шляхом набувати у власність, прямо або опосередковано землю сільськогосподарського призначення. Скасування цього обмеження може бути предметом розгляду всеукраїнського референдуму [2].

При продажі земельної ділянки сільськогосподарського призначення існує переважне право на її купівлю таких суб'єктів:

– у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного

значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкісних металів, металічні руди рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

– у другу чергу – орендар земельної ділянки, який може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права.

Таке переважне право може передаватися третій особі [3].

До 1 січня 2030 року ціна продажу сільськогосподарських земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути менше, ніж нормативна грошова оцінка цих ділянок. Виплати, пов'язані з оплатою земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до цивільно-правових угод, проводяться у безготівковій формі [2].

Ринок землі функціонує, однак вітчизняне правове регулювання викликає ряд правозастосовчих проблем, що спричиняє перешкоди у досягненні цілей, які б мала забезпечувати якісна законодавча база. А саме: проблема спекуляцій з ціною, неконкурентоспроможність дрібних та середніх господарств, вузький перелік суб'єктів переважного права на землю, відсутність контролюючого органу, який би здійснював нагляд за трансакціями із землею та інше.

Для вирішення ряду проблем у сфері обігу сільськогосподарської землі в Україні, цілком доцільним є здійснити аналіз правового регулювання ринку землі за кордоном та спробувати запропонувати використати іноземний досвід для вирішення ряду вітчизняних питань, опираючись на українські реалії.

Прикладом істотного втручання контролюючих органів у відносини пов'язані з купівлею-продажем сільськогосподарських земель є правове регулювання даних відносин у Франції. Законодавством країни передбачено низку особливостей, що формують тамтешній ринок землі.

Істотну роль в функціонуванні ринку землі відіграє La SAFER (Товариство земельного упорядкування та сільського господарства), що підпорядковується Міністерству сільського господарства й Міністерству фінансів Франції. Його пріоритетною роллю є робота з охорони природних сільськогосподарських та лісових територій. Основними функціями організації є: контроль над земельними угодами, забезпечувати пріоритет для сільськогосподарських господарств, захист від некорінних інвесторів, розподіл земель серед фермерів [4]. Для реалізації даних функцій, La SAFER було надано переважне право на купівлю сільськогосподарської нерухомості в тому числі і земельних ділянок. Однак є винятки, коли La SAFER не може скористатися своїм переважним правом купівлі:

– якщо купівля землі здійснюється вже наявним фермером, за умови, що він обробляє землю не менше 3 років;

– якщо покупець є близьким родичем або одним із співвласників після поділу;

– якщо продається комплекс майна, що включає нерухомість, що не використовується для сільськогосподарських потреб [5].

Переважне право La SAFER забезпечується наступним чином. Коли власник, що має намір продати земельну ділянку та знаходить покупця, сторони звертаються до нотаріуса для укладення договору. Після укладення договору купівлі-продажу сільськогосподарської нерухомості

нотаріус надсилає La SAFER повідомлення із зазначенням умов продажу: дані про продавця та покупця, опис предмету договору, ціна продажу тощо. La SAFER протягом двох місяців досліджує подане повідомлення з документацією про продаж. Воно надсилає його місцевому земельному консультанту, який розглядає проект продажу, аналізує ціну на відповідність ринковій, перевіряє, чи можуть зацікавитись інші покупці, що мають пріоритет, зв'язується з ними. Після перевірки консультант, якщо він погоджує реалізацію переважного права, подає файл до Технічного комітету, який згодом приймає рішення про викуп нерухомого майна чи ні. Якщо протягом двох місяців до нотаріуса не звернулося LA SAFER, це означає, що воно не реалізовує своє переважне право. Якщо LA SAFER вирішує скористатися своїм переважним правом, воно надсилає офіційну пропозицію про купівлю власнику. Коли рішення про переважну купівлю повідомлено продавцю, останній не може вилучити своє майно з продажу та зобов'язаний продовжити продаж на користь La SAFER [6].

Цікавим є те, що якщо La SAFER вважає, що передача здійснюється за невідповідними цінами порівняно з ринковою, воно може здійснити перегляд ціни. На практиці воно повідомляє нотаріуса, що бажає зробити переважну купівлю, але за ціною, нижчою від тієї, що передбачена договором купівлі-продажу. La SAFER повинно обґрунтувати своє рішення, довівши, що передбачена ціна є вищою за середні ціни, що існують на ринку. Продавець має шість місяців для прийняття рішення:

- зняти ділянку з продажу, проте при цьому він не зможе повторно продати її на тих же умовах, поки ринок не зазнає істотних змін;

- прийняти пропозицію та продати ділянку La SAFER

Рішення про переважну купівлю та є адміністративними рішеннями, які можуть бути оскаржені в судовому порядку [5].

На практиці La SAFER не часто реалізовує своє переважне право, адже таке рішення має бути вмотивованим та приймається для досягнення загального інтересу, підтримування сільськогосподарського використання земель, уникнення спекуляцій з цінами, сприянню місцевому розвитку аграрного сектору та захисту навколишнього середовища. За даними La SAFER, у 2020 році воно здійснило 1240 викупів ділянок, тобто лише 0,4% із загальної кількості угод щодо сільськогосподарської нерухомості, про які йому було повідомлено [7]. Переважно La SAFER втручається в процедуру купівлі-продажу, коли зрозуміло, що покупець не буде використовувати сільськогосподарські землі для фермерської діяльності чи буде використовувати їх не раціонально, або коли ціна продажу явно завищена чи занижена. У випадку, коли покупцем ділянок є фермер, що займається сільським господарством та придбаває таку землю для збільшення свого земельного банку або його реорганізації то La SAFER не застосовує своє переважне право купівлі таких ділянок.

Мета викупу ділянок La SAFER їхній подальший пере- продаж особі, обраній місцевою комісією, проект купівлі якого краще відповідає питанням місцевого розвитку та втручання в угоди, що мають спекулятивний характер. Земельні ділянки викуплені La SAFER виставляються на продаж і особі, що зацікавлені в придбанні такої подають заяви щодо купівлі. Разом з нею подається мотиваційний лист та проект щодо використання придбаної ділянки для сільськогосподарських цілей. Технічний комітет розглядає заявку та формує рекомендацію щодо представлених проектів купівлі і після цього рада директорів регіонального підрозділу La SAFER за погодженням з представниками регіональних підрозділів міністерства сільського господарства та фінансів приймає рішення щодо продажу [8].

Підсумовуючи вищезазначене, можна констатувати, що діяльність La SAFER в ринку землі Франції спрямо-

вана на підтримку сталої кількості площ сільськогосподарських угідь та уникнення їхнього занепаду, адже воно використовує своє переважне право коли існує ризик, що покупець не буде використовувати придбані землі для сільськогосподарського виробництва чи буде їх використовувати не раціонально. Натомість в подальшому викуплені ділянки стають власністю осіб, що подали найбільш перспективний проект, пов'язаний з сільським господарством. Варто додати, що La SAFER відіграє вагомий роль в нормалізації ціни на сільськогосподарську землю, втручаючись в угоди, що мають спекулятивний характер.

Цікавим також є те, що законодавством Франції передбачено можливість укладення оренди сільськогосподарських земель з викупом, також відома як «фермерський кредит», що є популярною практикою в сільському господарстві Франції. Це договір, за яким орендар сплачує орендну плату, частина якої (придбавальна частина) використовується для оплати вартості придбання майна. Через певну кількість років орендар може стати власником майна, скориставшись наявним у нього правом викупу та сплативши власнику залишок вартості покупки. Цей механізм дозволяє селянам або фермерам зменшити фінансове навантаження, оскільки не потрібно одразу вкладати значну суму в покупку землі [9].

З наведеного вище, можна зробити висновок, що одним з основних завдань правового регулювання купівлі-продажу сільськогосподарської землі у Франції є збереження кількості площ на яких здійснюється сільськогосподарська діяльність та доступ до земельних ресурсів особам, що здійснюватимуть як економічно так і суспільно корисне та ефективне землекористування. Цікавим є те, що дані завдання досягаються не так прямими законодавчими обмеженнями, а в більшій мірі шляхом надання La SAFER контрольно-наглядових функцій за угодами щодо сільськогосподарської землі.

Ще одним прикладом функціонування ринку землі з істотними обмеженнями є ринок землі Польщі. Тамтешній ринок землі зазнав істотних змін після 2016 року.

Транзакції із землею відрізняються залежно від площі ділянок, що продаються. Сільськогосподарські ділянки площею менше 0,3 га може придбати будь-хто. Вимоги вести сільськогосподарську діяльність на ній немає. Крім того, на покупця не поширюється заборона на його подальший продаж. Сільськогосподарські ділянки, площа якого становить від 0,3 до 1 гектара, може бути придбано будь-якою особою без статусу фермера. Однак, в таких випадках наявне переважне право на купівлю Національного центру підтримки сільського господарства. Також майбутній власник повинен взяти на себе зобов'язання вести фермерське господарство не менше 5 років з моменту придбання такої ділянки. Протягом цього часу землі сільськогосподарського призначення не можуть бути продані або передані іншим суб'єктам господарювання (крім випадків, коли на це дає згоду Національний центр підтримки сільського господарства). Сільськогосподарські землі, площа якого перевищує 1 гектар, можуть бути придбані лише фермером. Відповідно до польського законодавства покупцем таких ділянок може бути особа, яка: проживає в комуні, де знаходиться сільськогосподарська власність протягом 5 років, веде господарство особисто, має відповідну сільськогосподарську кваліфікацію. На особу також поширюються обмеження щодо подальшого продажу такої землі протягом цього терміну [10].

Однак варто зазначити, що існують певні обмеження щодо площі землі, адже навіть якщо покупець має статус фермера, площа сільськогосподарського майна разом із сільськогосподарськими угіддями, що входять до складу фермерського господарства, не може перевищувати 300 га. Виняток є ситуація, коли купівля землі спрямована на розширення сімейної ферми, а придбана земля знахо-

диться в тій самій комуні або комуні, що межує з тією, в якій проживає покупець [10].

Наявний в польському законодавстві й інститут переважного права купівлі земельних ділянок. Переважне право купівлі у разі продажу має орендар, який працює на орендованій землі не менше 3 років. У разі відсутності орендаря, або його відмови переважне право мають фермери, що господарюють та проживають на одній території із продавцем, або у сусідній гміні, а також близькі родичі, перелік яких зазначений у законі. У разі відсутності таких, першочергове право придбання за ринковою ціною надається Національному центру підтримки сільського господарства. Національний центр підтримки сільського господарства має право реалізувати переважне право, коли сільськогосподарська земля, придбана фермером, розташована не в гміні, в якій він проживає та господарює (або не знаходиться в гміні, яка межує з цією гміною), а також коли внаслідок придбання угідь не відбувається укрупнення сімейного господарства [11].

Іноземець має право придбавати сільськогосподарську землю на тих же умовах, що й громадяни Польщі. Тобто він повинен мати статус фермера, проживати в комуні, де знаходиться сільськогосподарська власність протягом 5 років, вести господарство особисто, мати відповідну сільськогосподарську кваліфікацію.

Підсумовуючи, можна дійти висновку, що обмеження що існують на ринку землі в Польщі спрямовані на підтримку місцевого дрібного та середнього фермерства.

Дещо інший підхід в регулюванні ринку землі в США, адже на сьогодні там сформовано незвичну для країн Європи модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, яка характеризується відкритістю, ліберальністю та практично відсутністю регуляторного впливу щодо відносин прав власності та обігу на ринках землі сільськогосподарського призначення.

Ця відкритість та відсутність регуляторних обмежень у США позитивно впливають на динаміку ринку та призводять до зростання цін на сільськогосподарські землі. Механізм функціонування є прозорим та ефективним. В даний час основним способом продажу землі є аукціони, на яких покупці, продавці та брокери, що представляють їх інтереси, проводять торги й визначають ціну в режимі реального часу. При цьому власники земель зазвичай залучають брокерів (за комісійну винагороду), які мають глибокі знання, кваліфікацію та доступ до інформації, недоступної для власників земель.

Протягом багатьох років ринок США залишається відкритим для залучення іноземних інвестицій. Іноземцям не потрібно отримувати офіційний дозвіл від державних органів для придбання земельних ділянок. Єдиним обов'язком для них є зобов'язання інформувати Міністерство сільського господарства про операцію із землею [12]. Будь-яка особа нерезидент Сполучених Штатів, яка набуває право власності на землі сільськогосподарського призначення шляхом їх купівлі, зобов'язана протягом 90 днів з дати придбання подати доповідь до органів Міністерства сільського господарства країни. В даній доповіді має бути наведена така інформація: – ім'я (для юридичних та фізичних осіб) та адреса власника-іноземця, що придбав земельну ділянку; – громадянство власника-іноземця; – якщо новим власником-нерезидентом є юридична особа, то інформація про її вид економічної діяльності та основне місце її здійснення; – яка мета придбання земель сільськогосподарського призначення; – скільки було куплено земель та де вони розташовані; – ціна, за яку було придбано земельну ділянку; – будь-яка інша інформація, необхідна Міністерству. Деякі штати також вимагають звіти про інвестиції та доходи іноземців від сільськогосподарської діяльності. Норми, що регулюють власність на землю для сільськогосподарського використання, можуть

варіюватися в різних штатах, але всі вони спрямовані на підтримку та сприяння розвитку бізнесу [13].

Враховуючи вищенаведене, можна констатувати, що ринок сільськогосподарської землі у США характеризується відкритістю, відсутністю суворих обмежень, правил та регулювання з боку держави щодо угод із землею, що фундаментально відрізняє його від європейських. Такі особливості, визначаються культурними, юридичними, історичними та економічними чинниками.

З огляду на те, що ринок землі в Україні функціонує невеликий проміжок часу, аналіз правових моделей функціонування даного ринку за кордоном є доволі цінним, адже переважна більшість проблем які виникають на сьогодні щодо вітчизняних правовідносин щодо купівлі-продажу земель вже були вирішені в проаналізованих моделях ринку землі з огляду на те, що банально дані ринки функціонують довше і держави мають більше досвіду реагування на виклики, що виникають.

Розглянувши закордонний досвід проведення земельної реформи, вважаємо за необхідне навести власні пропозиції щодо вдосконалення українського законодавства в цій сфері для вирішення існуючих проблем чи для ефективного функціонування ринку землі, адже це призводить до пришвидшення економічного розвитку аграрного сектору та позитивних змін у землекористуванні.

На сьогодні вагомою проблемою вітчизняного ринку землі є відсутність сталої ринкової ціни на землю. Так є спекуляції як з істотним заниженням ціни так і з істотним завищенням. Щодо істотного заниження ціни, то такі дії вчиняються з огляду на те, що це вигідно обидвом сторонам договору. Покупцю який придбає земельну ділянку потрібно вказувати набагато меншу суму офіційно набутих коштів. Окрім того зменшується сума здійснення такої операції, адже тоді потрібно сплатити меншу суму державного мита, адже вона розраховується в розмірі 1% від суми продажу. Для продавця такі дії вигідні, адже тоді він сплачує меншу суму податку на доходи фізичних осіб та військового збору. Реалізовується це таким чином, що у договорі зазначається мінімально можлива ціна, а саме нормативно грошова оцінка земельних ділянок, а остаточний розрахунок між сторонами здійснюється в готівковій формі, яка ніяк не обліковується. Щодо завищення ціни, то такі операції зазвичай здійснюються з метою уникнути переважне право суб'єкта, що його має. Це здійснюється наступним чином. Зацікавлена особа пропонує власнику нерухомого майна продати земельну ділянку за конкретно узгоджену ціну. Після цього він передає певну кількість грошей особі в готівковій формі, а в заміні власник видає довіреність на розпорядження ділянкою та відкриття та розпорядження банківським рахунком, що відкривається на ім'я продавця особі, яку запропонував зацікавлений суб'єкт. Після цього реєструється намір на продаж земельної ділянки за істотно завищеною від ринкової ціною і відповідно суб'єкт переважного права не реалізовує своє переважне право, адже це для нього економічно нерентабельно. Зацікавлена особа укладає договір з довіреною власником особою та перераховує суму, що була зазначена в намірі щодо продажу на банківський рахунок яким розпоряджається довірена особа, яка в свою чергу знімає дані кошти з рахунку та віддає зацікавленій особі. Таким чином реальна сума купівлі земельної ділянки відрізняється від тої, що була зазначена в договорі. Також власник може бути безпосередньо залучений до даної процедури купівлі із зобов'язанням повернути частину коштів перерахованих йому на банківський рахунок. У випадку коли суб'єкт переважного права таки скористається своїм правом та придбає таку ділянку, зацікавлені особи також матимуть позитивний ефект, адже отримають істотно завищену в порівнянні з ринковою ціною суму за ці ділянки.

Цікавим та корисним для України в розрізі цієї проблеми є досвід Франції. Вище було проаналізовано діяль-

ність La SAFER (Товариство земельного упорядкування та сільського господарства). Так дана організація має переважне право на купівлю земель сільськогосподарського призначення та її інформують про всі купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення. У випадку якщо La SAFER запідозрить, що ціна угоди є явно спекулятивною, вона має право втрутитися в процедуру купівлі з переглядом ціни. І в такому випадку власник зобов'язаний продати таку ділянку La SAFER чи відмовитись від продажу.

Логічною є пропозиція створити в Україні схожий контролюючий орган, який буде слідкувати за транзакціями із землею та запобігатиме спекуляції на ринку. При цьому можна розглянути різні моделі функціонування даного органу. Він може як за аналогією з Францією викупляти такі ділянки з метою подальшого продажу більш підходящим суб'єктам. Інша модель функціонування полягає в тому, що такий орган може втручатися в транзакції з землею де помітна спекулятивна складова, переглядати ціну на такий продаж та надалі надавати можливості придбавати такі ділянки суб'єктам переважного права уже за переглянутою ціною. А продавець матиме право або погодитись на продаж за переглянутою ціною, або відмовитись від неї. Відштовхуючись від українських реалій така модель має менші корупційні ризики та видається більш ефективною і легкою в реалізації.

Українське законодавство ніяк не регулює питання статусу особи яка придбаває землю. Немає жодних зобов'язань щодо особи яка придбала землю здійснювати в подальшому сільськогосподарську діяльність на ній чи передавати третім особам для здійснення сільськогосподарської діяльності на ній. Такий стан справ може призвести до скорочення площ сільськогосподарських угідь та спричиняє ризик того, що доволі багато учасників ринку матимуть на меті придбавати землю виключно з метою її подальшого перепродажу, що містить негативний економічний ефект для осіб, що реально займаються сільським господарством.

Схожі проблеми вирішені в Польщі та Франції, проте сама модель уникнення цього в цих країнах різна. Так в Польщі сільськогосподарські землі придбавають фермери, що мають надалі зобов'язання здійснювати сільськогосподарську діяльність на ній протягом 5 років та не можуть її продати. Таким чином ринок не допускає до сільськогосподарських земель осіб, що придбавають сільськогосподарську землю з метою її перепродажу, а надає доступ до ділянок особам, що будуть на ній реально працювати. Щодо Франції то сама по собі така купівля можлива, проте якщо покупець земельної ділянки не є сільськогосподарським суб'єктом та не має проекту, що буде чітко описувати як він буде використовувати цю ділянку для сільськогосподарських потреб і не може навести докази можливості реалізації такого проекту, то з доволі високою ймовірністю таку ділянку викупить шляхом реалізації свого переважного права La SAFER та в подальшому перепродасть таку ділянку особі з найкращим сільськогосподарським проектом.

Щоб побороти вищеприписану проблему в Україні було б доцільно ввести певні вимоги до особи, що придбаває землю. Слід передбачити, що особа, яка придбаває землю зобов'язана 5 років здійснювати на ній сільськогосподарську діяльність та не має права протягом цього періоду продати таку ділянку за ціною вищою від тої, за яку він її придбав. Такі положення дозволять надавати доступ до сільськогосподарських земель покупцям, для

яких основною метою такої покупки буде господарювання на такій землі.

Ще однією проблемою є те, що українське дрібне та середнє фермерство не має належних фінансових ресурсів для того щоб придбавати сільськогосподарську землю та формувати сталий земельний банк. В розрізі цієї проблеми, цікавим є досвід Франції, законодавство якої передбачає можливість укладення оренди сільськогосподарських земель з викупом, відповідно до якого орендар сплачує орендну плату, частина якої (придбальна частина) використовується для оплати вартості придбання майна. На сьогодні в законодавстві України відсутні норми що передбачають можливість укладення такого типу договору. Також можна стверджувати, що відсутня можливість укласти такий договір як непоіменований договір, адже Земельний кодекс України містить вичерпний перелік цивільно-правових угод на підставі яких можна набувати право власності на сільськогосподарські ділянки. З огляду на те, що серед приватних власників такий тип договору скоріш за все був би не популярний, адже переважно продавець бажає отримати всю суму за товар одним платежем і одразу, було б доцільно передбачити у вітчизняному законодавстві можливість дрібним та середнім фермерам укладати договори оренди сільськогосподарських земель з викупом щодо державної та комунальної землі та встановити прозорий механізм доступу до такої землі.

Висновки. Відносини щодо купівлі-продажу сільськогосподарських земель лише на початковому етапі. Виникає ряд правозастосовних проблем та викликів, що є цілком закономірним, з огляду на те, що правове регулювання цих відносин відносно недавно було введено в українське законодавство, вони активно розвиваються та запроваджуються в українському суспільстві. Такий стан справ потребує належної реакції на це законодавця.

Іноземний досвід правового регулювання обігу сільськогосподарських земель може бути важливим джерелом інформації для формування ефективного та стійкого правового регулювання ринку сільськогосподарської землі в Україні. Обґрунтувати цю думку можна наступними аргументами:

- країни, де ринок землі функціонує протягом десятиріч років, вже зіткнулися з численними викликами та проблемами, які можуть виникнути на такому ринку, тому їхні підходи та рішення можуть бути важливими уроками для новостворених ринків, як український;
- інші країни можуть вже знайти ефективні методи вирішення проблем, які є актуальними для України;
- закордонний досвід може підкреслити як позитивні, так і негативні наслідки тих або інших підходів до регулювання ринку землі, що дозволяє уникнути повторення помилок та використати вигоди вже вдало реалізованих рішень;
- застосування вже перевірених та успішних рішень може допомогти прискорити розвиток ринку землі в Україні та зменшити період адаптації;
- іноземний досвід дозволяє виділити кращі практики та стратегії, які сприяють розвитку сталих економічних, соціальних та екологічних відносин у сільському господарстві.

Отже, аналіз закордонного досвіду може допомогти Україні у вдосконаленні свого правового регулювання ринку сільськогосподарської землі, проте важливо враховувати контекст та специфіку національної ситуації для досягнення найбільш оптимальних результатів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Війна Росії проти України може викликати світову продовольчу кризу. Економічна правда. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2022/03/15/684105/> (дата звернення 25.01.2024).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#n9> (дата звернення 20.01.2024).

3. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 22.01.2024).
4. Le droit de préemption. Société d'aménagement foncier et d'établissement rural URL: <https://www.safer.fr/les-safer/le-droit-de-preemption/> (дата звернення: 25.01.2024).
5. Code rural et de la pêche maritime: Version au 14 octobre 2023. En vigueur depuis le 01 décembre 1979 URL: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006071367?etatTexte=VIGUEUR (дата звернення 25.01.2024).
6. Ходаківська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції. Економіка та держава. 2018. № 3. С. 17–21. URL: http://www.economy.in.ua/pdf/3_2018/6.pdf (дата звернення 25.01.2024).
7. Rapport d'activité 2020 des SAFER. Société d'aménagement foncier et d'établissement rural. URL: <https://www.safer.fr/app/uploads/2021/10/2021-cra-2020-A4.pdf> (дата звернення 25.01.2024).
8. Pourquoi faire appel à la Safer ? Société d'aménagement foncier et d'établissement rural. URL: <https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-faire-appel-a-la-safer/acheter-un-bien/> (дата звернення 25.01.2024).
9. Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. En vigueur depuis le 13 juillet 1984. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000878050/> (дата звернення 25.01.2024).
10. Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Data wejścia w życie: 30.04.2016. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20160000585/O/D20160585.pdf> (дата звернення 27.01.2024).
11. Чурилова Т. М. До питання про ринок земель сільськогосподарського призначення в Україні. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні. Збірник наукових праць за матеріалами круглого столу, 15 листопада 2019 р. – Харків : НДІ ПЗІР НАПрНУ, 2019. С. 34–38. URL: <https://openarchive.nure.ua/server/api/core/bitstreams/53676b91-509b-45ee-9a0e-7c2e248cbdbd/content> (дата звернення 27.01.2024).
12. Земельна реформа країн Північної Америки – досвід США. Агрополіт. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/257-zemelna-reforma-krayin-pivnichnoyi-ameriki--dosvid-ssha> (дата звернення 28.01.2024).
13. Answering to AFIDA: reporting requirements of foreign agricultural land investments. The National Agricultural Law Center. URL: <https://nationalaglawcenter.org/answering-to-afida-reporting-requirements-of-foreign-agricultural-land-investments/> (дата звернення 28.01.2024).