

ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

DOI: <https://doi.org/10.18524/2411-2054.2021.44.245084>
УДК 349.41

Л. О. Литвинова, магістрантка

Навчально-науковий інститут права імені Князя Володимира Великого
Міжрегіональна академія управління персоналом
Кафедра цивільно-правових дисциплін та міжнародного права
вул. Форметівська, 2, Київ, 03039, Україна
e-mail: lidusialitvinova@gmail.com

В. І. Чуєнко, канд. юрид. наук, доцент

Навчально-науковий інститут права імені Князя Володимира Великого
Міжрегіональна академія управління персоналом
Кафедра цивільно-правових дисциплін та міжнародного права
вул. Форметівська, 2, Київ, 03039, Україна
e-mail: v1401@ukr.net
ORCID: 0000-0001-8458-5808

ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА «РИНКУ ЗЕМЛІ» В КРАЇНАХ ЄВРОПИ І УКРАЇНИ: ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРІВ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У положеннях наукової статті здійснено порівняльну характеристику функціонування «ринку землі» в країнах Європи та Україні, а також проаналізовано практичні аспекти укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Авторами запропоновано під «ринком землі» розуміти суспільні відносини, що врегульовані нормами чинного законодавства України, що виникають з приводу здійснення власниками земельних ділянок суб'єктивних прав на такі ділянки, у тому числі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють права власника на землю від імені українського народу. У дослідженні вивчено досвід функціонування «ринку землі» та укладення договорів купівлі-продажу останньої в ФРН, Латвії та Франції та визначено спільні та відмінні риси такого функціонування з практикою України. Авторами визначено недоліки у процедурі укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення за законодавством України та запропоновано для вирішення вказаних проблем використати досвід провідних країн Європи.

Ключові слова: ринок землі, договір купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, обіг земель в країнах Європи, земельна реформа, укладення договору купівлі-продажу.

Постановка проблеми. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Вказана норма має статус норми права найвищої юридичної сили, адже знайшла своє відображення в статті 14 Конституції України [1].

Звичайно, така сувора охорона земель є виправданою, адже на території нашої держави 67,7% всіх земель становлять землі сільськогосподарських угідь, які забезпечують отримання рослинної продукції у розмірі 8,7% від світової кількості [2, с. 9].

Починаючи з 2014 року Україна розпочала активний шлях європейської інтеграції. Так, з підписанням Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом наша держава зобов'язалась здійснити реформування в усіх сферах суспільного, економічно-

го, правового та політичного життя задля приведення законодавства України до *Acquis communautaire* Європейського Союзу [3].

Сфера земельних відносин та реформування правового регулювання земельних питань в Україні є одним із найбільш головних, оскільки до недавнього часу Україна жила в умовах запровадженого ще радянською системою мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, в той час, як провідні європейські держави давно пройшли шлях реформування земельних відносин та напрацювали ефективний і дієвий правовий механізм здійснення купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Оскільки сьогодні, земельна реформа в нашій державі тільки набирає своїх обертів і практичного втілення, то великої актуальності набувають питання аналізу та врахування досвіду земельних реформ проведених європейськими країнами, досвід правових та процедурних характеристик яких є дуже тотожним та важливим для України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями правового регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в європейських країнах займалися такі провідні науковці як: Т. О. Коваленко, П. Т. Соблук, І. В. Юрченко, В. П. Жушман, О. А. Мірошніченко, В. Носік. В свою чергу проблематику регулювання ринку земельних відносин в Україні досліджували у своїх працях: Ю. Д. Гуцуляк, А. С. Лисецький, О. М. Шпичок, А. М. Третяк, М. Корецький, тощо.

Мета статті. Однак, не дивлячись на велику кількість наукових напрацювань, треба констатувати що питання аналізу практики європейських країн у сфері правильності укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення потребує подальшого дослідження та наукового обґрунтування. Отже, основною метою нашого дослідження є проведення порівняльної характеристики функціонування «ринку землі» в європейських країнах та Україні та аналіз практичних аспектів укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Відправною точкою наближення національного земельного законодавства до європейських стандартів стало прийняття та набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», прийнятого 31 березня 2020 року, яким і розпочалося становлення ринку земель сільськогосподарського призначення [4].

Відповідно до вищезазначеного закону, право придбати сільськогосподарські землі отримують лише громадяни України – фізичні особи – з обмеженням до 100 га. Землі сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності продаватися не будуть. Юридичні особи, зареєстровані в Україні, зможуть купувати сільськогосподарську землю з 1 січня 2024 року. До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Розрахунки, пов'язані зі сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі. Банки можуть бути власниками земельних ділянок лише в порядку стягнення застави, які реалізуються на торгах протягом двох років. Загальнонаціональним референдумом вирішуватися питання допуску іноземців до купівлі землі в Україні [4].

Цим Законом передбачено перелік осіб, як фізичних, так і юридичних, яким за будь-яких умов, у тому числі в разі схвалення на референдумі, рішення забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, а саме: іноземним громадянам у 50 км зоні від державного кордону України, юридичним особам, учасниками яких є громадяни держави-агресора, фізичним особам, щодо яких застосовані санкції, тощо. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів [4].

Як бачимо, «ринок землі» вже відкритий і працює, однак сама дефініція поняття міститься лише в доктрині земельного права, а нормативне поняття останньої на сьо-

годні на жаль відсутнє. Вищезазначена обставина тягне за собою дуже велику дискусійність у формулюванні чіткого визначення поняття «ринку землі».

Так, наприклад, В. М. Будзак розглядає ринок земель сільськогосподарського призначення як систему економіко-правових, організаційно-економічних та управлінських відносин між суб'єктами приватної, державної й комунальної форм власності з метою передачі або продажу на тих чи інших умовах прав на власність [5, с. 119].

На думку П. Т. Саблука, ринок – це угода з купівлі-продажу, оренди та іпотеки земельних ділянок [6].

У свою чергу, М. М. Федоров зазначає, що це процес визначення вартості землі та включення її як капіталу в економічний оборот, здійснення цивільно-правових угод із приводу переходу права власності на земельну ділянку або користування нею в установленому законодавством порядку з урахуванням попиту та пропозиції [7, с. 58].

Особливістю земельної ділянки як об'єкта ринку земель є та обставина, що з огляду на його якісні характеристики він не може бути переданий суб'єктами з «рук в руки», а тому в економічному аспекті ринку земель вживається поняття «обіг земельних ділянок» [8, с. 34].

Однак, як зазначає В. Львовичкіна, юридичну науку та практику земля цікавить у трьох аспектах: в екологічному розумінні (як об'єкт, існування якого не залежить волі людини), в економічному розумінні (як основний засіб виробництва) та в політико-державному розумінні (як територіально-правовий базис існування держави) [9].

Тож, враховуючи вищезазначене, під «ринком землі» пропонуємо розуміти суспільні відносини, що врегульовані нормами чинного законодавства України, що виникають з приводу здійснення власниками земельних ділянок суб'єктивних прав на такі ділянки, у тому числі органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють права власника на землю від імені українського народу.

На сьогодні, ми бачимо, що ситуація з вільним обігом земель сільськогосподарського призначення в нашій державі дуже змінилась, однак для проведення аналізу ефективності втілення національної земельної реформи та запозичення позитивного досвіду, вважаємо за потрібне проаналізувати досвід впровадження «ринку землі» у розвинутих європейських країнах.

Наприклад у ФРН ринок землі успішно регулюється Законом «Про заходи щодо вдосконалення структури сільськогосподарського сектора і безпеку сільського господарства і лісового господарства» та Законом «Про операції з нерухомістю», що діє ще з 28 липня 1961 року [10].

У Німеччині при продажі земель сільськогосподарського призначення більше певного розміру потребується схвалення адміністративними органами Федеральної землі. Граничний розмір для затвердження встановлюється федеральними землями і коливається в межах від 0,25 до 2 га. У затвердженні може бути відмовлено в наступних випадках:

- якщо продаж призведе до неощадного використання земельної ділянки (прецедентне право говорить, що така імовірність настає у випадку, якщо покупець не фермер);
- якщо продаж землі може призвести до негативного скорочення землі;
- ціна продажу непропорційна у порівнянні до аналогічного шматку землі (дана підстава відмови може бути застосована у випадку, якщо ціна продажу перевищує ринкову ставку більш ніж на 50%).

Право переважного придбання землі може бути здійснено від некомерційних сільськогосподарських об'єднань. Проте, якщо продаж буде схвалено адміністративним органом, то переважне право не може бути використано. Взагалі, у Німеччині діє загальне правило, що земля має належати на праві власності тому, хто має спеціальні знання та досвід у використанні землі.

У свою чергу, у Латвії метою проведення земельної реформи було повернення права власності на землі сільськогосподарського призначення спадкоємцям тих родин, які

вели господарську діяльність на цій землі до 21 липня 1940 року. Ринок землі в країні був повністю відкритий без обмежень до 2017 року. Після відкриття ринку землі більше половини земель сільськогосподарського призначення належали іноземним компаніям, а місцеві жителі були змушені орендувати землі в іноземних власників, за даними Латвійського земельного фонду, не всі землі, придатні до обробітку земель використовувалися.

У 2017 році Сейм прийняв зміни до Закону «Про приватизацію землі в сільській місцевості», відповідно до яких було спрощено умови придбання землі для громадян Латвії – місцевих жителів, а також ускладнено умови для іноземців. Зокрема, передбачили заборону купувати земельні ділянки, якщо вони постійно не проживають у Латвії. Якщо в покупця з'явився намір придбати землю, то він має володіти латиською мовою та латиською мовою подати план землекористування, відповіді на всі питання комісії спеціального органу самоврядування латиською мовою. Не менш важливою зміною є передбачення переважного права викупу земельної ділянки, відповідно до цього, якщо власник забажає продати землю, це право належить орендарю землі, органу місцевого самоврядування та Латвійському земельному фонду. З метою запобігання концентрації земель у власності однієї особи або пов'язаних між собою осіб, існує обмеження, що одна фізична чи юридична особа може отримати у власність до 2000 га [11].

У Франції сільськогосподарське виробництво вважається високопродуктивним та інтенсивним. За даними BBC News Україна, об'єм виробництва в сільському господарстві Франції 2018 році становив 73 млрд. євро, тоді як у Німеччині – 56 млрд. євро, а в Італії – 51 млрд. євро. Франція має найбільший фонд земель сільськогосподарського призначення серед країн ЄС – 27,8 млн. га [12].

Ринок землі в країні відкритий з обмеженнями. Отже, купівля земель сільськогосподарського призначення іноземцями у Франції дозволена, але, коли ціна земельної ділянки перевищує 38 млн. євро та коли предметом договору купівлі є виноградники, необхідно отримати додатковий дозвіл від SAFER. Громадяни країни мають переважне право на купівлю сусідніх земельних ділянок, однак вони мають і зобов'язання щодо особистого користування придбаною землею протягом 15 років із заборонаю оренди [13].

Варто зазначити, що в країні існує складна система контролю за ринком обігу землі. Отже, операції з купівлі-продажу землі у Франції проходять під контролем Товариства земельного упорядкування та сільського господарства (SAFER), що підпорядковується Міністерству сільського господарства й Міністерству фінансів Франції. Основною функцією SAFER є стимулювання розвитку фермерського господарства за умови встановлення обмежень площ земельних ділянок у володінні одного користувача. Товариства земельного упорядкування та сільського господарства містять у своєму складі технічний комітет, до якого входять представники сільськогосподарських організацій і профспілок, місцевої влади, а також представники від міністерств фінансів і сільського господарства, метою якого є розгляд досє потенційних покупців землі сільськогосподарського призначення [13].

Якщо власник земельної ділянки вирішить продати землю, він зобов'язаний повідомити SAFER, який має переважне право на купівлю цієї земельної ділянки за умови, якщо регулятор вирішить, що земля приносить більшу користь для Франції, при цьому він має публічно обґрунтувати своє рішення про переважну купівлю. Також SAFER має право зупинити процес купівлі-продажу землі сільськогосподарського призначення, якщо запідозрить, що ціна на землю не відповідає дійсності й занадто занижена чи новий землевласник купує земельну ділянку в спекулятивних цілях або для зміни її цільового призначення. Окрім цього, існує обмеження, відповідно до якого новий землевласник обов'язково повинен мати відповідну (аграрну) освіту або досвід ведення сільськогосподарської діяльності. Орендар землі має переважне право на купівлю землі, якщо SAFER не використовував своє [14].

Розглянувши європейський досвід проведення земельної реформи, вважаємо за необхідне навести власні пропозиції щодо вдосконалення українського законодавства в цій сфері:

По-перше, ринок землі має бути відкритий з обмеженнями, а саме: а) щодо площі землі, наданої у власність для юридичних осіб, зареєстрованих в Україні, – до 2000 га, а для громадян України – 200 га; б) для громадян України наявність досвіду ведення сільськогосподарської діяльності; в) для іноземців ценз осілості – 5 років, а також майбутній власник земель має надати план розвитку господарства.

По-друге, варто створити контролюючий орган, який буде слідкувати за проведенням угоди купівлі-продажу та запобігати спекуляції на ринку й монополізації. Також варто детально регламентувати права й обов'язки цього органу; наявність територіальних органів; процес проведення купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення за участю цього контролюючого органу, у тому числі строки, проведення перевірок, підстави для втручання в цю угоду та її зупинення; підстави, за яких цей орган має переважне право на купівлю землі.

По-третє, варто перебачити в законодавстві наявність переважного права на купівлю земель орендарям, власникам земельних ділянок, що знаходиться поблизу тієї ділянки, яка продається, а також контролюючому органу.

Отже, проаналізувавши все вищезазначене, вважаємо, що запровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні має здійснюватися з урахуванням європейського досвіду регулювання земельних питань, оскільки ринковий обіг цих країн є добре розвинений і функціонує на належному рівні.

На сьогодні, під час впровадження та практичної реалізації «ринку землі» в Україні одним з найголовніших питань яке постає у суб'єктів земельних відносин – це правильність та покерованість укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. Отже, вважаємо за необхідне в рамках нашого дослідження зазначити необхідні кроки, які необхідні для правильного укладення договору купівлі-продажу:

Підготовчі роботи, а саме:

– насамперед власникові земельної ділянки потрібно пересвідчитись у наявності кадастрового номера на неї. Його зазначають у правовстановчих документах на земельну ділянку. Якщо кадастрового номера немає, власнику необхідно звернутися до розробника документації із землеустрою, який має право здійснювати діяльність на території, де розміщена земельна ділянка. Надання кадастрового номера наявній земельній ділянці здійснюють на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

– коли ж земельна ділянка вже має кадастровий номер, її власнику варто перевірити реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК), а також пересвідчитись у реєстрації свого права власності на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРП). Адже нотаріус не посвідчить договір відчуження сільгоспземлі, якщо не буде відомостей про земельну ділянку в цих реєстрах;

– крім того, власнику слід перевірити коректність всіх даних, що містяться в реєстрах, і відповідність їх фактичним даним ділянки на місцевості (геодезичні координати, межі, чи немає накладок). Це допоможе уникнути в майбутньому претензій із боку покупця та ймовірних судових спорів;

– якщо зі всім переліченим вище все гаразд, власнику потрібно визначитися, як він продаватиме земельну ділянку – на земельних торгах чи прямо обраному ним покупцеві.

Пошук нотаріуса. Так, відповідно до ст. 657 ЦКУ договір купівлі-продажу земельної ділянки укладають у письмовій формі і він підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі. У новій ч. 12 ст. 55 Закону про нотаріат передбачено, що під час посвідчення угоди про відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення перевіряють дотримання вста-

новлених ЗКУ вимог до набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, зокрема й обмежень щодо загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які має право набувати у власність одна особа. Водночас згідно із ч. 4 ст. 55 Закону про нотаріат посвідчення договорів щодо відчуження земельної ділянки відбувається за місцезнаходженням такого майна, або за місцезнаходженням юридичної особи, або за зареєстрованим місцем проживання фізичної особи – однієї зі сторін відповідного договору [15].

1. Реалізація переважного права купівлі. Закон № 1423 ввів до ЗКУ нову статтю – 130¹, яка регулює порядок реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок сільгосппризначення, що перебувають у приватній власності. Ця стаття визначає дві черги осіб, що мають переважне право на купівлю: особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення; орендар (не користувач, тому емфітевт, наприклад, такого переважного права не має). Наявність орендаря землі (суб'єкта переважного права купівлі другої черги) установлюють за допомогою отримання відомостей із ДЗК та ДРП. Тож якщо у цих реєстрах немає інформації про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами та зареєстроване право оренди земельної ділянки, власник земельної ділянки не повинен здійснювати дії, зазначені нижче в цьому кроці.

2. Нотаріальне посвідчення договору. Перед укладенням договору купівлі-продажу нотаріус має перевірити набувача сільгоспземлі на відповідність вимогам ст. 130 ЗКУ. Це відбувається згідно з Порядком № 637. Якщо перевірка відбулася успішно, договір купівлі-продажу нотаріально посвідчують. Він повинен містити всі істотні умови, перелічені в ч. 2 ст. 132 ЗКУ. Нотаріус для посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки сільгосппризначення вимагатиме такі документи (пп. 1.2, пп. 1.4, пп. 1.11 п. 1; пп. 3.3, пп. 3.8 п. 3 гл. 2 розд. II Порядку № 296/5). Крім того, нещодавно Порядок № 296/5 було доповнено положенням, відповідно до якого для посвідчення правочину про відчуження земельної ділянки сільгосппризначення нотаріус має право витребувати від фізичної або юридичної особи – набувача такої земельної ділянки додаткові відомості та документи з метою перевірки дотримання вимог, установлених ЗКУ. Також слід врахувати, що нотаріус під час посвідчення договору купівлі-продажу повинен перевіряти законність угоди на момент її укладення. Водночас нотаріус не зобов'язаний перевіряти обставини, документацію та процедуру формування земельної ділянки, як і судові спори щодо неї.

Отже, варто пам'ятати про все вищезазначене щоб в майбутньому не довелося бути втягнутими в суперечки, що можуть виникнути у зв'язку із цими питаннями, тож перед укладанням договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення провести юридичний аудит і ретельно з'ясувати окреслені нюанси.

Висновки і пропозиції. Отже, з проведеного нами дослідження можемо зробити висновок про те, що провідні європейські країни вже пройшли власний шлях трансформації «ринку землі» і накопичили великий позитивний досвід функціонування інституту купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення, на який потрібно звернути увагу Україні.

Звичайно, з набранням чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», наша країна значною мірою наблизилась до європейської моделі функціонування «ринку землі». Так Законом було: знято мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення; установлено вимоги до громадян країни, а саме наявність спеціальної освіти й досвіду роботи у сфері сільського господарства; установлено обмеження щодо максимальної площі землі сільськогосподарського призначення, наданої у власність одній особі; створено спеціальний орган, основною функцією якого є контроль за операціями купівлі-продажу; надано переважне право орендарю, органу місцевого самоврядування чи спеціально створеному органу; установлено контроль за метою придбання землі сільськогосподарського призначення та ціною договору.

Однак, вважаємо, що питання правової процедури укладення договорів купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення все ще потребує детального наукового доопрацювання та удосконалення на практиці. Саме зазначене питання стане метою наших подальших наукових пошуків.

Список використаної літератури

1. Конституція України. Документ 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
2. Позняк С.П. Чорноземи України: географія, генеза і сучасний стан. *Український географічний журнал*. Вип. 1. 2016. С. 9-13.
3. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони: Міжнародний документ від 27 червня 2014 р. База даних «Законодавство України». URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/984_011.
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-ІХ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top>
5. Будзяк В.М. Формування ринку земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2008. № 8. С. 118-122.
6. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. Київ: ННЦ «Ін-т аграр. екон.», 2006. 395 с.
7. Федоров М.М. Земельна реформа і розвиток ринкових земельних відносин. *Економіка АПК*. 2011. № 7. С. 55-60.
8. Мартин А. Регулювання ринку земель в Україні: монографія. К. Аграр-Медіа Груп. 2011. 252 с.
9. Львовичкіна В. Правове регулювання обігу земель за законодавством КНР та України: порівняльно-правовий аналіз. Автореф. дис. канд. юрид. наук. Київський національний університет імені Т.Г. Шевченка. К. 2016. 25 с.
10. Аграрний доклад, 2011. Краткое резюме. Федеральное министерство продовольствия, сельского хозяйства и защиты прав потребителей Федеративной Республики Германия. URL: <http://www.bmelv.de/SharedDocs/>
11. Обіг с/г земель – досвід Латвії та п'ять паралелей для України. *Agropolit. Гаряча агрополітика*. URL: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-pyat-paraleley-dlya-ukrayini>
12. Закон про землю: як працює ринок у Франції і чи варто Україні переймати її досвід. *BBC NEWS Україна*. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111>.
13. Кірейцева О.В. Сучасні тенденції функціонування ринку землі у Франції. *Інтернаука: міжнародний науковий журнал*. 2016. № 12 (2). С. 74-76. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/mnj_2016_12%282%29_19
14. Земельні перетворення Франції. *Агронерспектива*. URL: https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368
15. Про нотаріат: Закон України. Документ № 3425-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>

References

1. The Constitution of Ukraine. Document 254k / 96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> [in Ukrainian].
2. Poznyak S. P. (2016) Chernozems of Ukraine: geography, genesis and current state. *Ukrainian Geographical Journal*. Vip. 1. S. 9-13. [in Ukrainian].
3. Association Agreement between Ukraine, on the one hand, and the European Union, the European Atomic Energy Community and their Member States, on the other hand: International document of June 27, 2014. Database «Legislation of Ukraine». URL: http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/984_011. [in Ukrainian].
4. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Circulation of Agricultural Lands: Law of Ukraine of March 31, 2020 No. 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#top> [in Ukrainian].
5. Budziak V.M. (2008) Formation of the market of agricultural lands. *Economics of agro-industrial complex*. No 8. S. 118-122. [in Ukrainian].
6. Sabluk P.T. (2006) Development of land relations in Ukraine. Kyiv: NSC «Institute of Agriculture. екон.». 395 с. [in Ukrainian].
7. Fedorov M.M. (2011) Land reform and development of market land relations. *Economics of agro-industrial complex*. No 7. S. 55-60. [in Ukrainian].
8. Martin A. (2011) Regulation of the land market in Ukraine: a monograph. K. Agrar-Media Group. 252 p. [in Ukrainian].
9. Levochkina V. (2016) Legal regulation of land turnover under the laws of China and Ukraine: a comparative legal analysis. Author's ref. dis. Cand. jurid. Science. Kyiv National University named after T. G. Shevchenko. K. 25 p. [in Ukrainian].

10. Agrarian Report, (2011). Brief summary. Federal Ministry of Food, Agriculture and Consumer Protection of the Federal Republic of Germany. URL: <http://www.bmelv.de/SharedDocs/> [in Ukrainian].
11. Circulation of agricultural land – the experience of Latvia and five parallels for Ukraine. Agropolit. Hot agricultural policy. URL: <https://agropolit.com/blog/325-obig-s-g-zemel-dosvid-latviyi-ta-pyat-paralely-dlya-ukrayini> [in Ukrainian].
12. Land law: how the market works in France and whether Ukraine should adopt its experience. BBC NEWS Ukraine. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/features-51157111>. [in Ukrainian].
13. Kireitseva O. V. (2016) Current trends in the functioning of the land market in France. Interscience: international scientific journal. No 12 (2). Pp. 74-76. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/mnj_2016_12%282%29__19 [in Ukrainian].
14. Land transformations of France. Agroperspective. URL: https://www.agroperspectiva.com/ru/free_article/368 [in Ukrainian].
15. Law of Ukraine «On Notaries». Document № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text> [in Ukrainian].

Стаття надійшла 30.10.2021 р.

Л. А. Литвинова, магістрантка

Учебно-научный институт права имени Князя Владимира Великого
Межрегиональная академия управления персоналом
Кафедра гражданско-правовых дисциплин и международного права
ул. Форметьевская, 2, Киев, 03039, Украина
e-mail: lidusialitvinova@gmail.com

В. И. Чуенко, канд. юрид. наук, доцент

Учебно-научный институт права имени Князя Владимира Великого
Межрегиональная академия управления персоналом
Кафедра гражданско-правовых дисциплин и международного права
ул. Форметьевская, 2, Киев, 03039, Украина
e-mail: v1401@ukr.net
ORCID: 0000-0001-8458-5808

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА «РЫНКА ЗЕМЛИ» В СТРАНАХ ЕВРОПЫ И УКРАИНЫ: ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРОВ КУПИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Резюме

В положениях научной статьи осуществлена сравнительная характеристика функционирования «рынка земли» в странах Европы и Украины, а также проанализированы практические аспекты заключения договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения. Авторами предложено под «рынком земли» понимать общественные отношения, урегулированные нормами действующего законодательства Украины, возникающие по поводу осуществления владельцами земельных участков субъективных прав на такие участки, в том числе органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих права владельца землю от имени украинского народа. В исследовании изучен опыт функционирования рынка земли и заключение договоров купли-продажи последней в ФРГ, Латвии и Франции и определены общие и отличительные черты такого функционирования с практикой Украины. Авторами определены недостатки в процедуре заключения договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения по законодательству Украины и предложены для решения указанных проблем использовать опыт ведущих стран Европы.

Ключевые слова: рынок земли, договор купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, оборот земель в странах Европы, земельная реформа, заключение договора купли-продажи.

L. O. Litvinova, Undergraduate Student
Educational and Scientific Institute of Law named after Prince Vladimir the Great
Interregional Academy of Personnel Management
Department of Civil Law Disciplines and International Law
St. Formetyevskaya, 2, Kiev, 03039, Ukraine
e-mail: lidusialitvinova@gmail.com

V.I. Chuienko, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor
Educational and Scientific Institute of Law named after Prince Vladimir the Great
Interregional Academy of Personnel Management
Department of Civil Law Disciplines and International Law
St. Formetyevskaya, 2, Kiev, 03039, Ukraine
e-mail: v1401@ukr.net
ORCID: 0000-0001-8458-5808

COMPARATIVE CHARACTERISTICS OF THE LAND MARKET IN THE COUNTRIES OF EUROPE AND UKRAINE: PRACTICAL ASPECTS OF CONCLUDING BUYING AND SALE AGREEMENTS AGRICULTURAL LAND

Summary

The provisions of the scientific article provide a comparative description of the functioning of the “land market” in Europe and Ukraine, as well as analyze the practical aspects of concluding contracts of sale of agricultural land. The authors propose to understand the “land market” as public relations regulated by the current legislation of Ukraine arising from the exercise by landowners of subjective rights to such plots, including public authorities and local governments exercising the rights of the owner to land on behalf of the Ukrainian people. The study examines the experience of the “land market” and the conclusion of contracts of sale of the latter in Germany, Latvia and France and identifies common and distinctive features of such functioning with the practice of Ukraine.

The study analyzes the positive provisions of the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on the Circulation of Agricultural Land”, namely: lifting the moratorium on the purchase and sale of agricultural land; establishing requirements for citizens of the country regarding the availability of special education and experience in the field of agriculture; setting restrictions on the maximum area of agricultural land provided to one person; creation of a special body, the main function of which is to control the sale and purchase transactions; granting a preemptive right to a tenant, a local government body or a specially created body; establishment of control for the purpose of acquisition of agricultural land and the price of the contract.

The authors identified shortcomings in the procedure for concluding contracts for the sale of agricultural land under Ukrainian law and proposed to use the experience of leading European countries that have already passed their own path of transformation of the “land market” and have accumulated extensive positive experience of the institute of purchase and sale of agricultural land. appointment.

The authors came to the conclusion that the issue of the legal procedure for concluding contracts of sale of agricultural land still needs detailed scientific elaboration and improvement in practice.

Keywords: land market, contract of sale of agricultural land, circulation of land in European countries, land reform, conclusion of a contract of sale.