

ДОСВІД КРАЇН ЄС У ПРАВОВОМУ РЕГУЛЮВАННІ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ МІЖ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ТОВАРОВИРОБНИКАМИ

М.А. ДЕЙНЕГА, доктор юридичних наук, доцент,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права
імені академіка В.З. Янчука,
Національний університет біоресурсів і природокористування України,
E-mail: marinad@meta.ua

Р.І. ГУЦОЛ, аспірант
кафедри аграрного, земельного та екологічного права
імені академіка В.З. Янчука
(науковий керівник – доктор юридичних наук, доцент М.А. Дейнега),
Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті досліджено особливості правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення між сільськогосподарськими товаровиробниками у країнах ЄС і визначено напрями удосконалення вітчизняного законодавства у цій сфері. За результатами дослідження встановлено, що світовий досвід вказує на існування різноманітних моделей правового регулювання обігу земель серед сільськогосподарських підприємств, які можуть бути ефективними, якщо враховують конкретні особливості тієї чи іншої країни та національні інтереси. Практично кожна країна світу в той чи інший спосіб регулює такий обіг. Є країни з «жорстким» та «м'яким» регулюванням земельних трансакцій між сільськогосподарськими товаровиробниками. Але практично кожна розвинута країна ЄС віддає пріоритет фермерам, що проживають на даній території й ведуть господарство, на відміну від великих агрохолдингів. Не зважаючи на те, що у країнах ЄС законодавство про обіг земель сільськогосподарського призначення між сільськогосподарськими товаровиробниками базується на різних моделях правового регулювання, позитивний досвід цих країн має бути використано для удосконалення вітчизняного законодавства у цій сфері. У сфері правового забезпечення використання земель сільськогосподарськими товаровиробниками, необхідно у вітчизняному земельному законодавстві особливу увагу приділити наданню переважних прав на придбання земель сільськогосподарського призначення фермерським господарствам, територіальним громадам, орендарям тощо; передбачити встановлення пільгового порядку придбання таких земель і надання податкових пільг; а також визначити граничні межі концентрації

землі на рівні областей та об'єднаних територіальних громад або встановити дозвільний порядок придбання земельних ділянок площею більше ніж встановлена на території певної області або об'єднаної територіальної громади.

Ключові слова: землі сільськогосподарського призначення, обіг земель сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські товаровиробники, агрохолдинги, фермерські господарства

Актуальність.

В умовах сучасних аграрних перетворень перед сільським господарством ЄС постають нові виклики та завдання. Модель сімейного фермерства, яка для країн ЄС залишається еталонною вже тривалий час, нині знаходиться під загрозою уповільнення розвитку. Приплив іноземного капіталу в сільське господарство через скуповування акцій сільськогосподарських підприємств призвів до того, що власниками земель стають великі агрохолдинги з іноземними інвестиціями, які не займаються сільським господарством, а розглядають це як звичайний інвестиційний проект і джерело збагачення. Основною причиною стало «пом'якшення» механізмів регулювання доступу до земель сільськогосподарського призначення, що й зумовило стрімку появу агрохолдингів.

Враховуючи те, що зміна правових форм сільськогосподарських підприємств прямо залежить від механізмів регулювання доступу до землі, в окремих країнах ЄС виникла потреба перегляду моделей правового регулювання земельних відносин (Левек, Ходаківська & Юрченко, 2017: 5). І досвід країн ЄС є цінним для України, оскільки дає можливість уникнути численних проблем при побудові не тільки механізму правового забезпечення створення і функціонування агрохолдингів, але й ефективного

й прозорого ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Правове становище сільськогосподарських товаровиробників досліджувалося багатьма вченими у галузі аграрного права, зокрема: А.Г. Бобковою, О.В. Гафуровою, Х.А. Григор'євою, В.В. Дударенком, В.М. Єрмоленком, Т.О. Коваленко, Т.В. Курман, С.І. Марченко, А.М. Статівкою, В.Ю. Уркевичем та іншими науковцями. Проблеми правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, у тому числі між сільськогосподарськими товаровиробниками й агрохолдингами, розкривали у своїх працях провідні вчені – представники науки земельного права: П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, В.Д. Сидор, М.В. Шульги та інші.

Метою статті є дослідження особливостей правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення між сільськогосподарськими товаровиробниками у країнах ЄС і визначення напрямів удосконалення вітчизняного законодавства у цій сфері.

Результати. Світовий досвід вказує на існування різноманітних моделей правового регулювання обігу земель серед сільськогосподарських підприємств, які можуть бути ефективними, якщо враховують конкрет-

ні особливості тієї чи іншої країни та національні інтереси. Практично кожна країна світу в той чи інший спосіб регулює такий обіг. Є країни з «жорстким» регулюванням земельних трансакцій між сільськогосподарськими товаровиробниками, такі як Данія, або «м'яким» як у Німеччині (Ходаківська, 2016: 3). Але практично кожна розвинута країна ЄС віддає пріоритет місцевим фермерам, що проживають на даній території й ведуть господарство, на відміну від великих агрохолдингів.

Сімейні ферми у країнах Західної Європи становлять 85 % усіх сільськогосподарських підприємств, вони обробляють 68 % землі сільськогосподарського призначення (проти 25 % у Східній Європі) і вирощують 71 % продукції в державах – старих членах ЄС (EU-15). Звичайно, між країнами є суттєві відмінності: Італія та Австрія орієнтуються на мале та середнє сімейне фермерство; Іспанія та Франція (меншою мірою) – на великомасштабне сільськогосподарське виробництво силами й агрохолдингів, і великих сімейних ферм; Німеччина – на великі за площею (100–250 га) сімейні ферми. Проте навіть великі ферми Німеччини набагато менші за володіння агрохолдингів у країнах Східної Європи (Ходаківська, 2016: 4).

У сільському господарстві переважної більшості країн Східної Європи навпаки домінують агропідприємства. Сільськогосподарські товаровиробники з площею більш як 100 га володіють 75 % сільськогосподарської землі регіону. Зазвичай вони мають корпоративну форму власності, хоча індивідуальна власність також присутня, в менших масштабах. Болгарія є найпоказовішим втіленням цієї концепції – 80 % земельних ресур-

сів країни належать 4 тис. компаній, за формою власності – в основному корпоративні структури. Натомість, Польща та Греція є винятком. Основа сільського господарства цих країн за формою власності – сімейні ферми, мале (Польща) та дрібне (Греція) сільське господарство. Отже, за винятком Польщі та Греції сільське господарство Східної Європи орієнтується на великотоварне сільськогосподарське виробництво, яке здійснюють агрохолдинги (Ходаківська, 2016: 4).

Агрохолдингами за законодавством країн ЄС визнаються насамперед дві та більше пов'язаних юридичних осіб, одна з яких має вирішальний вплив на формування волі інших господарюючих суб'єктів при здійсненні виробничо-господарської діяльності у сільському господарстві. За європейською моделлю агрохолдинги формуються переважно у організаційно-правовій формі акціонерного типу, де материнській (холдинговій) компанії надається змога вирішально впливати на підконтрольні підприємства шляхом володіння пакетом акцій (часток). Такі організаційно-правові форми агрохолдингів виявилися найбільш стійкими (придатними) для об'єднання великого капіталу, що надало змогу краще диверсифікувати та модернізувати весь технологічний цикл сільськогосподарського виробництва, а також налагодити механізм переробки та збуту сільськогосподарської продукції (Дударенко, 2018: 78–81).

Правове забезпечення формування землеволодінь агрохолдингами у країнах ЄС має свою специфіку залежно від особливостей правового регулювання земельних відносин у тій чи іншій країні, набуття, оформлення і реалізації речових прав на землю у вигляді права власності і права ко-

ристування, насамперед, на умовах оренди. Країни ЄС застосовують різні регуляторні механізми, виходячи з національних інтересів, необхідності гарантування продовольчої безпеки та особливостей економіки й організації ведення раціонального сільського господарства.

У Німеччині спеціальне законодавство про агрохолдинги відсутнє, а регулювання процесу їх створення та функціонування здійснюється за допомогою Закону про акціонерні товариства (1965 р.) та Закону про товариства з обмеженою відповідальністю (1992 р.). Так, відповідно до параграфу 15 Закону про акціонерні товариства пов'язаними товариствами вважаються юридично самостійні товариства, які відносно один одного є товариствами, що знаходяться у володінні переважаючого учасника, і товариствами з переважною участю, залежними і пануючими товариствами, товариствами концерну («Model Business Corporation...», 2003: 12).

У законодавстві Німеччини виділяється кілька типів таких пов'язаних товариств. Найбільш близьким до агрохолдингу за своєю правовою природою є концерн. Основною ознакою концерну є об'єднання одного або декількох підприємств під єдиним керівництвом іншого підприємства. При цьому, законодавством Німеччини визначено поняття аграрної холдингової компанії як пануючого підприємства концерну (Дударенко, 2018: 79).

Правова система Німеччини є однією з найефективніших систем правового регулювання земельних відносин, сформована вона з урахування швидкого зростання попиту на земельні ресурси і бажанням на державному рівні зберегти сільськогосподарський потенціал країни. Зе-

мельне законодавство Німеччини є досить розвиненим і включає велику кількість законодавчих актів. Водночас, на відміну від земельного законодавства України, воно не містить кодифікованого законодавчого акта, який би спеціалізувався на регулюванні земельних відносин. Проте його роль успішно виконує Німецьке цивільне уложення (Цивільний кодекс), яке було прийняте в 1898 р.

Право власності є одним із основних прав, гарантованих Основним законом Німеччини (ст. 14). При цьому вказується, що користування власністю повинно одночасно служити і загальному благу. Суб'єктами права власності на землю у Німеччині є Федерація, федеральні землі, громади, фізичні та юридичні особи. Водночас відносини власності, в т.ч. на землю, регулюються в Німеччині винятково в рамках приватного права, передовсім нормами Німецького цивільного уложення, яке визначає загальні приписи про права на земельні ділянки, зміст права власності, придбання і припинення права власності на земельні ділянки тощо (Кузнецов, 1997: 11).

Основний Закон Німеччини поєднує захист власності та пов'язану із цим свободу розпоряджатися землею – із соціальними обов'язками, які випливають з права власності. З огляду на неможливість розширення існуючих площ землі та її незамінність як засобу сільськогосподарського виробництва, законодавство Німеччини встановило для обігу земель сільськогосподарського призначення не зовсім вільний формат. Метою правового регулювання земельних відносин сільськогосподарських товаровиробників в Німеччині є недопущення виникнення загроз для оптимальної інституційної структури аграрного сектора.

З огляду на це, Законом Німеччини «Про заходи щодо вдосконалення структури аграрного сектора та охорони сільськогосподарських і лісогосподарських організацій» від 28 липня 1961 р. введено право переважної купівлі землі, яке мають ті особи, які живуть і працюють на землі, а також запроваджено доволі складну та детальну процедуру видачі дозволів на вчинення правочинів щодо відчуження земельних ділянок. Дозвіл на вчинення правочинів із земельними ділянками видається місцевим органом державної влади. Найчастіше такими органами виступають районні (окружні) органи сільськогосподарського управління (Кузнецов, 1997: 12).

Законом Німеччини «Про заходи щодо удосконалення аграрної структури і про охорону підприємств сільського і лісового господарства» передбачено, що потенційний покупець, який не відповідає встановленим вимогам, може одержати відмову щодо придбання земель сільськогосподарського призначення у разі:

якщо продаж земель призведе до «небажаного» їх перерозподілу (у більшості випадків ця норма застосовується тоді, коли покупець не є фермером);

якщо погіршується структура фермерського господарства через зменшення розміру землекористувань, що може призвести до зниження його ефективності, парцеляції чи формування незручних для обробітку земельних масивів;

ціна продажу земельної ділянки відрізняється від середніх цін продажу, що склалися в окремому регіоні, більш як на 50 %. Проте на рівні окремих федеральних земель можуть бути встановлені інші граничні значення (Кузнецов, 1997: 14).

У більшості випадків відмова пояснюється тим, що земельна ділянка сільськогосподарського призначення продається особі, яка не є фермером («несприятливий» розподіл земель).

Гострою проблемою ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, з якою зіштовхнулася Німеччина, є те, що продаж акцій та інших цінних паперів сільськогосподарських підприємств і кооперативів, які є юридичними особами, не підлягає жодному контролю й не вимагає одержання будь-яких дозволів. Як наслідок акції скуповуються особами, які не є фермерами, а придбання земель розглядається як спосіб збереження капіталу та спекулятивного збагачення. Тому нині постало питання про необхідність запровадження контролю за продажем акцій і цінних паперів сільськогосподарських компаній.

Певну специфіку має організаційно-правова форма агрохолдингу за законодавством Франції. Французьке право містить спеціальні норми про об'єднаних в економічному, але самостійних в юридичному відношенні суб'єктів, проте правове регулювання в цій сфері носить фрагментарний характер, оскільки не існує повної інтеграції цих норм із Законом 1966 р. та Указом про торгові компанії 1967 р. (Козловский, 1999: 45).

За французьким законодавством одна компанія контролює іншу, якщо вона прямо або опосередковано володіє такою частиною статутного капіталу, яка дає їй більшість голосів на загальних зборах останньої. Це відбувається також тоді, коли вона має більшість прав голосу в компанії на основі договорів з іншими співвласниками, оскільки звідси з'являється можливість визначати зміст рішень її

загальних зборів. Зокрема, така ситуація виникає, якщо один із співвласників (який є юридичною особою) має безпосередньо або побічно більше 40 % всіх голосів компанії (Козловський, 1999: 48).

У даний час у Франції процес формування агрохолдингів охоплює переважно галузі, які належать до агропромислової сфери, тобто сільське господарство, харчову промисловість і сферу реалізації продовольства. При цьому основними ініціаторами інтеграції сільського господарства і виробництва продовольчих товарів стали великі несільськогосподарські підприємства, які виробляють більше половини всієї продовольчої продукції країни (Дударенко, 2019: 61).

Сільське господарство Франції базується на свободі підприємництва та праві приватної власності на землю й інші засоби сільськогосподарського виробництва. Основною виробничою структурою аграрного сектору цієї країни є фермерські господарства. Водночас ринок земель сільськогосподарського призначення Франції є регульованим державою. Проте функцію регулювання цього ринку держава поклала на недержавну неприбуткову юридичну особу – Товариство SAFER, яке діє з 1960 року. По суті у сільському господарстві Франції канони вільної ринкової економіки поєднуються із досить жорстким втручанням держави у розподіл і перерозподіл земель сільськогосподарського призначення.

Відносини власності на землю у Франції регулюються передовсім Цивільним кодексом Франції (Кодексом Наполеона), прийнятим ще у 1804 році. І хоча упродовж понад 200 років до нього внесені багато змін і доповнень, він до цього часу залишається основним законодавчим актом, який

визначає зміст права власності на землю та іншу нерухомість. Крім того, право приватної власності на землю регламентовано Законом «Про орієнтацію сільського господарства» від 5 серпня 1960 р., яким закріплено доктрину соціальної функції земельної власності (Дударенко, 2019: 60).

За земельним законодавством Франції, фізичні та юридичні особи можуть мати земельні ділянки в приватній власності. Право приватної власності на землю юридичних осіб має особливості – обов'язок використовувати землю відповідно до основного цільового призначення, дбайливо, раціонально тощо.

Основним завданням обігу земель сільськогосподарського призначення у Франції є стимулювання розвитку фермерства. Його реалізація відбувається через обмеження земельних площ, що можуть знаходитися у володінні одного землекористувача (на правах власності або користування). Максимальна площа земель, якими володіє одна особа, є різною залежно від провінції. Якщо сільськогосподарський товаровиробник виявив намір придбати виставлену на продаж земельну ділянку, але вже володіє землями сільськогосподарського призначення, площа яких перевищує максимально допустимі розміри у даній провінції, такому підприємству буде відмовлено. Натомість перевагу одержить фермер, який має у володінні меншу площу земель, або молодий фермер, що прагне започаткувати власну справу (Левек, Ходаківська & Юрченко, 2017: 7).

Власник не має права продати земельну ділянку будь-кому за власним вибором. Для цього він повинен спочатку запропонувати придбати земельну ділянку орендареві (реалізація

так званих переважних прав). Якщо орендар знайде запропоновану орендодавцем ціну занадто високою, то він має право звернутися до суду з вимогою про призначення більш низької ціни (Дударенко, 2019: 153).

Стаття 20 Конституції Республіки Польща проголошує, що основою економічної системи Польщі є соціальна ринкова економіка, заснована на свободі економічної діяльності, приватній власності, а також солідарності, діалозі та співпраці між соціальними партнерами.

Земельні відносини у сільському господарстві Польщі регулюються: Цивільним кодексом Республіки Польща від 23 квітня 1964 р.; Законом про управління державними сільськогосподарськими землями від 19 жовтня 1991 р.; Законом про удосконалення сільськогосподарського устрою від 11 квітня 2003 р.; Законом про продаж сільськогосподарських угідь державного земельного фонду й упорядкування деяких питань щодо проведення сільськогосподарської реформи і сільського поселення 1998 р.; Законом про консолідацію та обмін земель від 28 березня 1982 р. та іншими актами.

Польща, пройшовши досить тривалий шлях реформування земельних відносин, переконалася, що державне регулювання має бути доволі значним у цій сфері, а обіг земель серед сільськогосподарських товаровиробників відбуватися за правилами, що надійно захищають власного фермера, який дійсно працює на землі (Чурилова, 2016: 308).

Відповідно до ст. 21 Конституції Республіки Польща, сільське господарство цієї країни базується на сімейній формі господарювання – сімейній фермі. Отже, сімейна форма господарювання у Польщі має конститу-

ційний статус, який реалізований і в законодавстві про ринковий обіг сільськогосподарських земель: домінуючим суб'єктом господарювання у сільському господарстві країни є саме сімейне фермерське господарство. Сімейними вважаються фермерські господарства, господарська діяльність на яких ведеться окремим фермером (або його сім'єю), а загальна площа сільськогосподарських угідь не перевищує 300 га.

У Польщі сільськогосподарські товаровиробники можуть здійснювати діяльність на сільськогосподарських угіддях, які перебувають у власності чи користуванні, площею від 1 га, але загальна площа яких не перевищує 300 га. У разі спадкування сільськогосподарських земель, загальна площа земель може збільшуватися, але не може перевищувати 500 га (Masniak, 2016: 47).

Сімейним фермерським господарствам надано переважне право на придбання у власність виставлених на продаж сільськогосподарських земель. Якщо жодне фермерське господарство не реалізує своє переважне право на їх придбання, то переважне право на придбання у власність виставлених на продаж сільськогосподарських земель надається державній юридичній особі – Агентству сільськогосподарської нерухомості («Дослідження та порівняльний аналіз ...»).

З моменту приєднання Польщі до ЄС в країні було запроваджено найдовший серед інших нових держав-членів дванадцятирічний мораторій на право набуття іноземцями та іноземними юридичними особами у власність сільськогосподарських земель. Наприкінці його завершення парламентом Польщі було прийнято нову редакцію Закону про вдо-

сконалення сільськогосподарського устрою, який набув чинності у травні 2016 р. Такі зміни спрямовані на запобігання масового викупу сільськогосподарських земель іноземцями та іноземними юридичними особами і підвищення вимог до кваліфікації бажаючих стати фермером.

Для іноземців та іноземних юридичних осіб встановлена необхідність отримання дозволу на набуття сільськогосподарських земель від Міністра внутрішніх справ та Міністра сільського господарства. Новою редакцією Закону про вдосконалення сільськогосподарського устрою встановлено також і низку дуже важливих обмежень. Так, сільськогосподарські землі можуть купуватися лише тими, хто: 1) дійсно збирається їх обробляти; 2) проживає у тій гміні (сільській місцевості), де знаходиться виставлена на продаж земельна ділянка, або у сусідній гміні, упродовж 5 років (до речі, така ж законодавча вимога поширюється не тільки на іноземців, а й на польських громадян); 3) за умови відповідності вищезазначеним умовам іноземець може набутти у власність сільськогосподарську земельну ділянку, якщо ніхто з членів сім'ї продавця такої ділянки або фермерів, зареєстрованих у місцевій сільськогосподарській палаті, не виявив бажання придбати зазначену земельну ділянку («Дослідження та порівняльний аналіз ...»).

Отже, цей Закон встановлює правові преференції для тих осіб, які ведуть фермерське господарство та які бажають збільшити своє сімейне фермерське господарство. Закон також спрямований на запобігання концентрації земель сільськогосподарського призначення в одного власника та створення великих сільськогосподар-

ських маєтків. У зв'язку з цим щодо польських громадян й іноземців діятиме заборона на придбання земель фізичними і юридичними особами, які є власниками 300 га сільськогосподарських угідь, та заборона на купівлю-продаж земель, набутих у власність із земель державної власності. Порушення цієї заборони матиме наслідком накладення дошкульного адміністративного штрафу. Всі ці заходи спрямовані на мінімізацію ризиків, які може спричинити надання іноземцям права на придбання земель сільськогосподарського призначення у власність.

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

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

цедури, встановленої Міністерством сільського господарства при оцінці перспектив таких компаній.

Додатково у Литві фізичні та юридичні особи зобов'язуються використовувати придбані земельні ділянки для цілей сільськогосподарського використання протягом п'яти наступних років і здійснювати сільгоспвиробництво в обсязі, мінімальний розмір якого встановлюється згаданим Міністерством («Republic of Lithuania Law...»).

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

Досить жорстко регулюється доступ до сільськогосподарських земель у Данії, законодавством якої запроваджений дозвільний порядок набуття сільськогосподарських земель у власність. Перед тим як одержати дозвіл на придбання земельної ділянки у власність, покупець має подати документи, що підтверджують його фінансову, технічну та професійну спроможність вести сільське господарство, обробляти землю, зберігати родючість ґрунту й інші природні ресурси. Перед укладанням угоди купівлі-продажу земельної ділянки потенційний влас-

ник має подати письмове зобов'язання, що на купленій земельній ділянці господарюватиме не менше восьми років. Датським законодавством також передбачено, що власник такої земельної ділянки повинен «належним чином вести сільськогосподарське виробництво», в протилежному випадку він буде позбавлений права на земельну ділянку (Ходаківська & Лупенко, 2016: 12).

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

Законодавство цієї країни проводить досить послідовну лінію на підтримку відносно великих сімейних ферм, не допускаючи ні створення латифундій, ні скуповування землі юридичними особами та перетворення її на об'єкт спекуляції. Така земельна політика є одним з факторів, що забезпечують Данії лідируюче місце в ЄС за ефективністю сільського господарства (Назаренко, 2003: 38).

Таким чином, за законодавством країн ЄС покупцями земельних ділянок, як правило, виступають фізичні особи, у тому числі іноземці (Польща, Угорщина, Данія), або національні та іноземні фізичні і юридичні особи (Словаччина, Болгарія, Литва, Латвія, Болгарія). При цьому, в більшості таких країн встановлені вимоги осілости (проживання чи господарювання) в країні чи в її певній адміністративно-територіальній одиниці, досвіду роботи в сільському господарстві, на-

явності аграрної освіти, зобов'язання не відчужувати земельну ділянку та вести господарство на ній самостійно протягом кількох років з моменту набуття права власності на землю тощо.

Законодавством країн ЄС встановлено різні правила щодо обігу сільськогосподарських земель між сільськогосподарськими товаровиробниками. Найбільш поширеними є встановлення мінімальних та максимальних розмірів сільськогосподарських земель, які може набути особа. Встановлення максимальних розмірів земель, які може набувати у власність одна особа, може слугувати засобом протидії надмірній концентрації земель в руках однієї особи та обмеження конкуренції на земельному ринку. Водночас у практиці правового регулювання земельних відносин у країнах ЄС простежується чітка тенденція: чим більша територія держави та відповідно площа її орних земель, тим більшу площу земель може набувати одна особа, наприклад у Данії – 150 га, у Польщі – 300 га або до 500 га у разі спадкування.

Оренда землі в сільському господарстві країн ЄС є одним із головних компонентів системи землекористування. У країнах ЄС виникнення права оренди земель сільськогосподарського призначення має свої особливості, які залежать від країни, на території якої розташовані орендовані землі.

Останній час в країнах ЄС спостерігається збільшення площ земель сільськогосподарського призначення що орендуються, ніж тих, що знаходяться в обробітку їх власниками. Так, у Німеччині, Франції та Бельгії в оренді перебуває більше 60 % сільськогосподарських угідь, Люксембурзі – 53 %, Швеції – 46 %, а загалом по ЄС – 48 % (Карсанов, 2014: 148).

Аналіз строків оренди сільськогосподарських земель, вказує на переважання довгострокової оренди (90 % договорів), та встановлення на законодавчому рівні мінімальних строків оренди (Бакитжан, Сауле & Шолпан, 2013: 120; Єрмаков & Кравченко, 2007: 12). Так, у Люксембурзі мінімальний термін оренди складає 6–9 років, у Швеції – 10 років, у Бельгії – 9–18–27 років, Франції – 9 років, Італії 6–15 років, Австрії 5–15 років, Португалії – 10 років (Данкевич, 2007: 140–141).

Довгострокова оренда земель сільськогосподарського призначення в країнах ЄС дозволяє забезпечити більш раціональне використання земель, сприяє залученню коштів на охоронні заходи, та покращення їх якості. У свою чергу, короткострокова оренда не дає змоги повернути кошти витрачені на збереження і підвищення родючості ґрунтів орендарем, адже окупність цих заходів потребує певного періоду. За умови довгострокової оренди витрачені кошти повертаються орендареві, а не орендодавцю, що має місце при короткостроковій оренді.

Виходячи з цього, вважаємо досвід довгострокової оренди земель сільськогосподарського призначення країн ЄС позитивним і прийнятним для застосування в Україні.

Аналізуючи орендну плату за землі сільськогосподарського призначення в країнах ЄС можна відмітити, що вона, як правило, визначається у відсотках від ринкової ціни земельної ділянки. Так, у Швеції вона становить 118 євро/га або 5–8 % ціни землі, в Англії в середньому 230 євро/га або 5,2 % ринкової вартості землі, Німеччині – 230 євро/га або 6,7 %, Угорщині – 300 євро/га або 7 %, Шотландії 160 євро/га або 5,7 %, Італії – 328 євро/га

або 8 % (Чайківський, 2013: 136; Кіщак & Рачковський, 2009: 53).

Загалом країни ЄС можна поділити на ті, в яких діє більш ліберальна регуляторна політики держави щодо оренди земельних ділянок та на ті в яких законодавчо встановленні розміри орендної плати. Так, в Німеччині, Греції, і Данії розмір орендної плати визначається на ринку під впливом попиту і пропозиції. У той же час, у Бельгії, Італії, Іспанії, Португалії, Нідерландах та Франції розмір орендної плати регламентується законодавством.

Таким чином, хоча країни ЄС розвивають свою економіку по типу ринкової, в земельних відносинах, зокрема у визначенні розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення основна більшість безпосередньо контролює орендну плату, встановлюючи на законодавчому рівні мінімальні чи максимальні розміри платежів та терміни дій договорів.

Висновки і перспективи.

Не зважаючи на те, що у країнах ЄС законодавство про обіг земель сільськогосподарського призначення між сільськогосподарськими товаровиробниками базується на різних моделях державного регулювання, досвід цих країн дає підстави для деяких загальних висновків.

Жодна з країн не обмежує права власників у розпорядженні власною землею (купівлі-продажу). У більшості країнах ЄС законодавство надає право набувати сільськогосподарські землі у власність як фізичним, так і юридичним особам. Незалежно від «глибини» регулювання законодавством країн ЄС земельних відносин, у кожній з них кількість адміністратив-

них заборон є мінімальною і стосується головним чином лише встановлення мінімального строку оренди, заборони на придбання іноземцями деяких видів сільськогосподарських угідь та максимальної площі сільськогосподарських угідь, які можуть набуватися у приватну власність. У жодній із зазначених країн не надається переваг одному з видів права на сільськогосподарські землі, наприклад праву оренди. Учасники ринку можуть набувати такі землі як у власність, так і в оренду.

Всі інші правові засоби впливу на розвиток обігу сільськогосподарських земель являють собою засоби «м'якого» права, тобто, права, яке надає учасникам ринку право вибору. Причому такі засоби правового регулювання обігу сільськогосподарських земель застосовуються у певній, оптимальній для кожної країни пропорції. До них належать: надання переважних пав на придбання сільськогосподарських земель фермерським господарствам та місцевим сільським громадам; надання переважних прав орендарям на продовження договорів оренди землі; встановлення пільгового порядку придбання сільськогосподарських земель (розстрочення платежів на тривалі терміни); надання податкових пільг при придбанні сільськогосподарських земель фермерськими господарствами тощо.

Список літератури.

1. Бакитжан А., Сауле С., Шолпан С. Теоретичні і методологічні основи економічного механізму орендної плати за землю у зарубіжних країнах. Актуальні проблеми економіки. 2013. № 7. С. 217–225.
2. Данкевич А.Є. Світовий досвід оренди земель. Економіка АПК. 2007. № 3. С. 138–144.

3. Дослідження та порівняльний аналіз земельного законодавства Нідерландів, Франції, ФРН та Польщі. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1708> (дата звернення: 24.05.2021 р.).
4. Дударенко В.В. Європейський досвід становлення агрохолдингів. Zpravuvedecke ideje – 2018, po History: materialy XIV Mezinarodni vedecko- prakticka konference, Pravniveda. Ekonomika. 2018. P. 78–81.
5. Дударенко В.В. Правовий статус аграрних холдингів в Україні та за кордоном: порівняльно-правовий аспект: дис. ... к.ю.н.: 12.00.06. Київ, 2019. 264 с.
6. Єрмаков О.Ю., Кравченко А.В. Розвиток регіонального ринку оренди сільськогосподарських земель. Економіка АПК. 2007. № 6. С. 10–14.
7. Карсанов Б.С. Особенности государственного регулирования земельных отношений в зарубежных странах. Мировая экономика и международные экономические отношения. 2014. № 5. С. 146–149.
8. Кішак І.Т., Рачковський С.В. Першочергові складові вдосконалення проведення розрахунків за оренду земельних ділянок. Бізнес-навігатор. 2009. № 16. С. 50–55.
9. Козловський А.Б. Институт холдинга: мировой опыт. Структура и управление. Москва: Волтерс Клувер, 1999. 243 с.
10. Кузнецов А.В. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии: автореф. дисс. ... к.ю.н. Москва, 1997. 24 с.
11. Левек Р., Ходаківська О., Юрченко І. Моделі регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення в країнах Європейського Союзу. Економіка АПК. 2017. № 10. С. 5–12.
12. Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2003. № 9. С. 35–44.
13. Ходаківська О.В. Неправда, що в ринковій економіці не регулюють обіг ділянок. Голос України. 2016. № 245 (6499). С. 3–10.
14. Ходаківська О.В., Лупенко Ю.О. Наукові засади запровадження ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 12. С. 5–15.
15. Чайківський І.А. Роль оренди землі в інтеграційних процесах. Сталий розвиток економіки. 2013. № 5. С. 134–142.
16. Чурилова Т.М. Регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення: досвід Польщі. Часопис Київського університету права. 2016. № 3. С. 304–308.
17. Financial services: Commission requests Bulgaria, Hungary, Latvia, Lithuania and Slovakia to comply with EU rules on the acquisition of agricultural land. Press release. URL: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_en.html (дата звернення: 26.05.2021 р.).
18. Masniak J. Interventionism on the agricultural land market – a critical analysis. Acta Sientiarum Polonorum. Oeconomia. 2016. № 15. P. 45–54.
19. Republic of Lithuania Law on the Acquisition of Agricultural Land. 2017. URL: <https://e-seimas.lrs.lt> (дата звернення: 26.05.2021 р.).
20. Van Holst F. Pre-emption rights related to rural land. URL: http://www.fao.org/fileadmin/user_upload/Europe/documents/Events_2012/3LANDNET/DLG_Holst_en.pdf (дата звернення: 26.05.2021 р.).

Referenses

1. Bakytzhan, A., Saule, S. & Sholpan, S. (2013). Teoretychni i metodolohichni osnovy ekonomichnoho mekhanizmu orendnoi platy za zemliu u zarubiznykh krainakh. Aktualni problemy ekonomiky [Theoretical and methodological foundations of the economic mechanism of land rent in foreign countries. Current economic problems], 7: 217–225 (in Ukrainian).

2. Dankevych, A.Ye. (2007). Svitovyi dosvid orendy zemel. *Ekonomika APK [World experience of land lease. Economics of agro-industrial complex]*, 3: 138–144 (in Ukrainian).
3. Doslidzhennia ta porivnialnyi analiz zemelnogo zakonodavstva Niderlandiv, Frantsii, FRN ta Polshchi [Research and comparative analysis of land legislation of the Netherlands, France, Germany and Poland]. Available at: <http://www.kse.org.ua> (in Ukrainian).
4. Dudarenko, V.V. (2018). Yevropeyskyi dosvid stanovlennia ahrokholdynhiv [European experience of formation of agricultural holdings]. *Zpravyvedecke ideje – 2018, po History: materialy XIV Mezinarodni vedecko-prakticka konferencie, Pravniveda. Ekonomika: 78–81* (in Ukrainian).
5. Dudarenko, V.V. (2019). Pravovyi status ahrarnykh kholdynhiv v Ukraini ta za kordonom: porivnialno-pravovyi aspekt [Legal status of agricultural holdings in Ukraine and abroad: comparative legal aspect]. *Kyiv, 264* (in Ukrainian).
6. Yermakov, O.Yu. & Kravchenko, A.V. (2007). Rozvytok rehionalnogo rynku orendy silskohospodarskykh zemel. *Ekonomika APK [Development of the regional market of agricultural land lease. Economics of agro-industrial complex]*, 6: 10–14 (in Ukrainian).
7. Karsanov, B.S. (2014). Osobennosti hosudarstvennogo rehulyrovannia zemelnykh otnosheniy v zarubezhnykh stranakh. *Myrovaia ekonomika y mezhdunarodnye ekonomicheskyye otnosheniya [Features of state regulation of land relations in foreign countries. World economy and international economic relations]*, 5: 146–149 (in Russian).
8. Kishchak, I.T. & Rachkovskiy, S.V. (2009). Pershocherhovi skladovi vdoskonalennia provedennia rozrakhunkiv za orendu zemelnykh dilianok. *Biznes-navihator [The priority components of improving the settlements for the lease of land. Business navigator]*, 16: 50–55 (in Ukrainian).
9. Kozlovskiy, A.B. (1999). *Ynstytut kholdynha: myrovoy opyt. Struktura y upravlenye [Holding Institute: World Experience. Structure and management]*. Moskva: Volters Kluver, 243 (in Russian).
10. Kuznetsov, A.V. (1997). *Pravovoe rehulyrovanye kuply-prodazhy zemelnykh uchastkov selskokhoziaistvennogo naznacheniya v Hermanyy [Legal regulation of the sale and purchase of agricultural land in Germany]*. Moskva, 24 (in Russian).
11. Levek, R., Khodakivska, O. & Yurchenko, I. (2017). Modeli rehuliuвання rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia v krainakh Yevropeiskoho Soiuzu. *Ekonomika APK [Models of regulation of market circulation of agricultural lands in the countries of the European Union. Economics of agro-industrial complex]*, 10: 5–12 (in Ukrainian).
12. Nazarenko, V.Y. (2003). *Zarubezhnyi opyt funktsionirovaniya zemelnogo rynku. Ymushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoi Federatsii [Foreign experience in the functioning of the land market. Property relations in the Russian Federation]*, 9: 35–44 (in Russian).
13. Khodakivska, O.V. (2016). Nepravda, shcho v rynkovii ekonomitsi ne rehuliuut obih dilianok. *Holos Ukrainy [It is not true that in a market economy the turnover of plots is not regulated. Voice of Ukraine]*, 245 (6499): 3–10 (in Ukrainian).
14. Khodakivska, O.V. & Lupenko, Yu.O. (2016). *Naukovi zasady zaprovadzhennia rynkovoho obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia. Ekonomika APK [Scientific principles of introduction of market circulation of agricultural lands. Economics of agro-industrial complex]*, 12: 5–15 (in Ukrainian).
15. Chaikovskiy, I.A. (2013). Rol orendy zemli v intehratsiynykh protsesakh. *Stalyi rozvytok ekonomiky [The role of land lease in integration processes. Sustainable economic development]*, 5: 134–142 (in Ukrainian).

16. Churylova, T.M. (2016). Rehuliuвання rynku zemel silskohospodarskoho przyznachenia: dosvid Polshchi. Chasopys Kyivskoho universytetu prava [Regulation of the agricultural land market: the experience of Poland. Journal of Kyiv University of Law], 3: 304–308 (in Ukrainian).
17. Financial services: Commission requests Bulgaria, Hungary, Latvia, Lithuania and Slovakia to comply with EU rules on the acquisition of agricultural land. Press release. Available at: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_en.html (in English).
18. Masniak, J. (2016). Interventionism on the agricultural land market – a critical analysis. Acta Sientiarum Polonorum. Oeconomia, 15: 45–54 (in English).
19. Republic of Lithuania Law on the Acquisition of Agricultural Land (2017). Available at: <https://e-seimas.lrs.lt> (in English).
20. Van Holst, F. (2012). Pre-emption rights related to rural land. Available at: <http://www.fao.org> (in English).

M.A. Deineha & R.I. Gutsol (2021). EXPERIENCE OF EU COUNTRIES IN THE LEGAL REGULATION OF AGRICULTURAL LAND CIRCULATION BETWEEN AGRICULTURAL PRODUCERS. *Law. Human. Environment*, 12(2): 35-48. <https://doi.org/10.31548/law2021.02.005>.

Summary. The article examines the features of the legal regulation of the circulation of agricultural land between agricultural producers in the EU and identifies areas for improvement of domestic legislation in this area. The study shows that world experience indicates the existence of various models of legal regulation of land turnover among agricultural enterprises, which can be effective if you take into account the specific features of a country and national interests. Virtually every country in the world in one way or another regulates such circulation. There are countries with «hard» and «soft» regulation of land transactions between agricultural producers. But almost every developed EU country gives priority to farmers living in the area and running the farm, in contrast to large agricultural holdings. Despite the fact that in the EU countries the legislation on the circulation of agricultural land between agricultural producers is based on different models of legal regulation, the positive experience of these countries should be used to improve domestic legislation in this area. In the field of legal support for the use of land by agricultural producers, it is necessary in domestic land legislation to pay special attention to the granting of preferential rights to acquire agricultural land to farms, local communities, tenants, etc.; provide for the establishment of a preferential procedure for the acquisition of such land and the provision of tax benefits; and to determine the limits of land concentration at the level of oblasts and united territorial communities or to establish a permitting procedure for the acquisition of land plots with an area larger than that established in the territory of a certain oblast or united territorial community.

Keywords: agricultural lands, circulation of agricultural lands, agricultural commodity producers, agricultural holdings, farms
