

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ ТА МОЖЛИВОСТІ ЙОГО АДАПТАЦІЇ В УКРАЇНІ ПРИ РОЗГЛЯДІ ПИТАННЯ ПРО СКАСУВАННЯ МОРАТОРІЮ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ

FOREIGN EXPERIENCE IN REGULATING THE LAND MARKET AND THE POSSIBILITY OF ITS ADAPTATION IN UKRAINE WHEN CONSIDERING LIFTING THE MORATORIUM ON LAND SALES

Гоштиняр С.Л., к.ю.н.,
доцент кафедри трудового, земельного та господарського права
Одеський державний університет внутрішніх справ

У статті, посилаючись на дані FAO, побудовано таблицю, у якій подано перелік країн, що володіють найбільшою площею орних земель, та визначено місце України та країн ЄС – Франції та Італії у цьому рейтингу. Проведено аналіз земельного ринку Франції та Іспанії – країн з найбільш багатими земельними ресурсами серед країн ЄС та їх правового регулювання. Доведено, що моделі земельно-правового устрою обумовлені аграрними традиціями цих країн. Встановлено, що регулювання ринку землі в Іспанії та Франції має більш жорсткий характер у порівнянні з іншими країнами ЄС, що обумовлено широкими повноваженнями державних органів, уповноважених реалізовувати розподільчу функцію держави шляхом регулювання та обліку землекористування, визначення категорій земель відповідно до цільового призначення тощо. Встановлено, що в Іспанії та Франції спостерігається нерівномірність володіння земельними ресурсами, оскільки великі ферми концентрують багато землі у порівнянні з малими сільськими господарствами, посилюючи концентрацію земель.

Розглянуто основні нормативно-правові акти, які регулюють ринок землі в Іспанії та Франції. Ринок земель сільськогосподарського призначення в Іспанії регулюється загальнонаціональним законодавством і земельним законодавством автономних регіонів, основним документом є Королівський законодавчий декрет № 7/2015 від 30 жовтня. Основою земельного законодавства Франції є Цивільний кодекс, Сільськогосподарський кодекс, Кодекс навколишнього середовища, Податковий кодекс, згідно з якими власність на земельні ресурси може бути приватною, державною і муніципальною. Також у Франції діє складна система регіональних нормативно-правових актів з багатьох питань володіння, користування і розпорядження землею, що знаходиться у приватній власності. Право іноземців на набуття ними права власності на землі сільськогосподарського призначення у Франції та Іспанії майже не обмежується, виключенням є лише землі виноградників у Франції, та прибережна зона в Іспанії, на які поширюється виняткове право державної власності.

Наголошується на тому, що при проведенні земельних перетворень необхідно уникнути зосередження великих наділів землі в руках обмеженого кола осіб після відкриття ринку землі. Україна має побудувати більш жорстку модель земельно-правового устрою із широкими повноваженнями відповідних державних контролюючих органів, і прикладом такого підходу є досвід Франції та Іспанії. Корисним є досвід встановлення на деякі найцінніші земельні ресурси виняткового права державної власності.

Ключові слова: правове регулювання земельних відносин, ринок землі, Іспанія, Франція, концентрація земель, захват землі, структура власності на землю, приватна власність на землю.

Based on the FAO data, a rating of countries with the largest arable land is formed, the place of Ukraine and the EU countries – France and Italy in this rating is determined. The features of legal regulation of the land market in France and Spain – the countries with the richest land resources among the EU countries, are analyzed. Models of the land legal system are determined by the agrarian traditions of these countries.

Regulation of the land market in Spain and France is more stringent in comparison with other EU countries, due to the wide powers of state bodies in the field of regulation and accounting of land use, determination of land categories in accordance with their intended purpose, etc. In these countries, there is uneven ownership of land resources, since large farms combine a lot of land compared to small farms and increase land concentration. The main regulatory acts governing the land market in Spain and France are considered. The agricultural land market in Spain is governed by national legislation and the land legislation of the autonomous regions, the main document is – Royal Legislative Decree No. 7/2015 of October 30. The basis of the land legislation of France is the Civil Code, the Agricultural Code, the Environmental Code, the Tax Code. Ownership of land resources can be private, state and municipal. A complex system of regional regulatory legal acts regulates many issues of ownership, use and disposal of privately owned land. The right of foreigners to acquire agricultural land in France and Spain is almost unlimited. An exception – is the vineyard lands in France and the coastal zone in Spain, which are covered by the exclusive right of state ownership.

It is noted that when conducting land reforms in Ukraine, it is necessary to avoid the concentration of large allotments of land in the hands of a limited circle of people after the opening of the land market. Ukraine should build a tougher model for regulating the land market with broad powers of the relevant state regulatory authorities, and an example of this approach is the experience of France and Spain. The experience of extending to some valuable land resources the exclusive right of state ownership is useful.

Key words: legal regulation of land relations, land market, Spain, France, land concentration, land grab, land ownership structure, private ownership of land.

Актуальність теми. Земельне питання – одне з найактуальніших в Україні. Тривалий час у країні діє мораторій на вільний продаж сільськогосподарських земель, а міжнародна спільнота вимагає його зняття, як необхідної умови подальшої підтримки нею наших реформ. Тривалий час розробляються законопроекти щодо відкриття вільного обігу ринку земель. Суспільство сприймає цей процес неоднозначно, більш того, земельне питання є причиною посилення соціальної напруги. Вже традиційним при вирішенні проблем є звернення до зарубіжного досвіду, і земельне питання не є виключенням.

Місце України у глобальному рейтингу орних земель у їх співвідношенні до загальної площі займаної території – найвище із результатом 71,87%. Для України, яка задекларувала європейський вектор побудови внутрішньої та зовнішньої політики, корисним буде розгляд досвіду

тих країн, які за кількісними характеристиками земельних ресурсів на європейському континенті найбільш подібні до нас. Серед країн-учасниць Європейського Союзу до двадцятки найбільш багатих на орні землі держав світу належать Франція та Іспанія. Тому досвід регулювання земельного ринку саме цих країн обрано предметом даного дослідження.

Метою статті є аналіз земельного ринку Франції та Іспанії – країн з найбільш багатими земельними ресурсами серед країн ЄС та його правового регулювання.

Виклад основного матеріалу. За даними FAO – Програмою ООН та сільськогосподарської організації ООН, та U.S. Geological Survey – Геологічної служби США, загальна площа суші – 13,2 млрд. га., з них 4,9 млрд. га землі сільськогосподарського призначення, з яких 1,87 млрд. га – орні землі. На регіональному рівні на

ринку земельних ресурсів спостерігаються значні відмінності і ряд істотних дисбалансів між попитом і пропозицією. Попит на земельні ресурси за межами сільськогосподарського сектора і зростаюче розуміння необхідності дотримуватися екологічних вимог ще більше посилюють конкуренцію у цій сфері [1].

Посилаючись на дані Продовольчої та сільськогосподарської ООН (Food and Agriculture Organization, FAO), побудовано таблицю, у якій подано перелік країн, що володіють найбільшою площею орних земель [2].

Місце України у глобальному рейтингу орних земель, як вже зазначалося, у їх співвідношенні до загальної площі займаної території – найвище із результатом 71,87%.

Сільськогосподарські землі європейських країн є найбільш освоєними й розораними у світі, їх площа становить понад 140 млн. га., з них орних понад 126 млн. га. Форми власності та використання сільськогосподарських земель, а також способи управління ними, різняться. Правове регулювання земельних питань у країнах-членах ЄС відбувається на національному рівні.

Іспанія. Серед країн-членів ЄС у загальносвітовому рейтингу орних земель Іспанія посідає 16 місце, а за співвідношенням орних земель до загальної площі країни – 2 місце із показником 62,83%, тобто більш ніж половина території цієї країни – найцінніший земельний ресурс.

Щодо форм власності на землю, то в Іспанії, яка характеризується найбільшими показниками нерівномірності володіння земельними ресурсами в Європі, майже 70% сільськогосподарських земель, за даними звіту Міністерства сільського господарства, рибальства і продовольства за 2018 р., належать фізичним особам, 7,43% – державі, 11,14% – комерційним компаніям, 2,61% – кооперативам [3].

Відповідно до іспанського законодавства, сільськогосподарські ферми поділяються на малі – до 5 га, середні – від 5 до 500 га; великі – більше 500 га. При аналізі ринку землі іспанські аналітики відштовхуються від показників 1999 та 2009 рр., коли проводився аграрний перепис. Кількісна характеристика ферм у сільському господарстві відповідає загальноєвропейським тенденціям. Модернізація та індустріалізація сільського господарства сприяли розширенню фермерських господарств, концентрації земель та зменшенню кількості малих ферм. Зокрема,

з 1999 по 2009 рр. кількість фермерських господарств скоротилося на 23,2%, в основному – це малі ферми, яких за вказаний період зменшилося на 300 000 [4]. Є тенденція збільшення кількості середніх ферм: від 3,99% ферм, які у 1999 р. контролювали 38,5% сільськогосподарських земель, до 7,3% у 2009 р., що становить 46% сільськогосподарських земель. У цей період на 18% збільшився середній розмір ферм, що складає приблизно 22 га [4]. У країні спостерігається нерівність з точки зору землекористування, оскільки великі ферми концентрують багато землі у порівнянні з малими сільськими господарствами, при цьому існує тенденція збільшення торговельних підприємств, які володіють землею: з 6097 у 1982 р., до 21352 у 2009 р. з більш ніж 2,6 млн. га землі.

Однією з причин зменшення кількості малих ферм є тенденція старіння власників сільськогосподарських земель, зокрема 61% з них старше 55 років, і тільки 4% фермерів молодших за 35 років, які володіють при цьому приблизно 6% земель сільськогосподарського призначення [5]. І як результат, власники земель пенсійного віку не продають її, а здають в оренду іншим фермерським господарствам, переважно сусіднім фермерам, тим самим посилюється концентрація земель, скорочується кількість ферм, що є тривожними показниками.

Ринок земель сільськогосподарського призначення в Іспанії регулюється загальнонаціональним законодавством і земельним законодавством автономних регіонів. Згідно ст. 148 Конституції Іспанії, питання землеробства і розвитку земельних ділянок віднесено до компетенції автономних співтовариств [6] (за формою територіально-державного устрою Іспанія є державою автономій, яких налічується сімнадцять). У зв'язку з цим, як справедливо зазначає М. М. Авер'янова, «основою формування конституційних моделей земельно-правового устрою зарубіжних країн виступає та суспільно-економічна формація, яка склалася в державі, оскільки земельні відносини, насамперед право власності на землю і гарантії його реалізації, безпосередньо пов'язані із політичним та економічним устроєм, який встановлений у тій чи іншій державі на тому чи іншому етапі її історичного розвитку» [7, с. 29].

Основою земельного законодавства Іспанії щодо врегулювання питань права власності на землю є Королівський

Таблиця 1

Місце у рейтингу орних земель	Назва країни	Площа орних земель (млн. га)	Заг. площа країни (млн. га)	Спів-ня орних земель до заг. площі країни	Місце у рейтингу спів-ня орних земель до заг. площі країни
1.	Індія	179,800	328,726	54,69%	4
2.	США	167,756	983,151	17,06%	13
3.	Китай	165,228	960,001	17,21%	12
4.	Росія	155,799	1 709, 825	9,11%	17
5.	Бразилія	63,994	851,577	7,51%	18
6.	Україна	43,375	60,355	71,87%	1
7.	Канада	42,980	987,975	4,35%	20
8.	Аргентина	38,383	278,040	13,8%	14
9.	Індонезія	37,441	191,682	19,53%	9
10.	Нігерія	35,655	92,377	38,59%	7
11.	Австралія	35,105	774,122	4,53%	19
12.	Мексика	34,516	196,438	17,57%	11
13.	Туреччина	34,314	78,535	43,69%	6
14.	Іран	33,063	174,515	18,95%	10
15.	Франція	31,795	54,909	57,90%	3
16.	Іспанія	31,786	50,594	62,83%	2
17.	Казахстан	25,885	272,490	9,5%	16
18.	Таїланд	25,756	51,312	50,2%	5
19.	Ефіопія	25,702	110,430	23,27%	8
20.	Судан	22,740	188,225	12,08%	15

законодавчий декрет № 7/2015 від 30 жовтня (його ще називають Земельним законом №7/2015) [8], який регулює права і обов'язки, що випливають із землекористування, і є обов'язковим на всій території Іспанії. Державна політика щодо регулювання ринку землі в Іспанії спрямована, перш за все, на запобігання надмірної концентрації землі і не допущення надмірного подрібнення ділянок землі. Відповідно до Земельного закону Іспанії, забороняється отримувати в оренду понад 50 га зрошуваних земель або 1 тис. га екстенсивних пасовищ. В оренді перебуває майже 20% земельних ділянок, мінімальний термін оренди становить 6 років, максимальний – 15 років. Розмір орендної плати орієнтований на стандарти, встановлені владою. Особлива увага при купівлі/продажу приділяється питанням збереження цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, також висувуються професійні вимоги до власників земель. В Іспанії право на земельні ділянки реєструється у Поземельному реєстрі, але перехід цього права, як і у Франції, здійснюється за допомогою договору, а не реєстрації права.

Регіональні автономні співтовариства здійснюють подальшу розробку положень Земельного закону 2015 р. з урахуванням історичних особливостей та місцевих традицій землекористування. Прикладом розробки правової бази регулювання земельних відносин на місцевому рівні є закон Андалусії «Про планування» від 17 грудня 2002 р. Також заслуговує на інтерес досвід Галісії, яка розробила довгостроковий план оптимізації використання земельних ресурсів. Основний елемент цього плану – заснування Державного земельного банку (BanTeGal – Бантегал) з онлайн-системою торгів (Закон 2007 р. «Про Земельний банк»), основним завданням якого була мобілізація занедбаних земель. Успішна реалізація цього пілотного проекту на окремих територіях Галісії зумовила інтеграцію Бантегала в Агенцію Галісії з розвитку сільських територій – Агадера (Закон Галісії «Про мобільність земель» 2011 р.). Ключовим елементом Агадера є електронна платформа з проведення онлайн-торгів, яка була створена для автоматизації адміністрування земельних транзакцій. Існуюча в Галісії система земельних відносин має як плюси, так і мінуси: до позитивних її сторін відносять «можливість держави проводити довгострокові структурні зміни земельних відносинах, створення ринку земель в регіоні, вирішення питань неефективного використання земель та скорочення площ запустіння, поліпшення управління землями, контроль за використанням земельних ділянок та оновлення кадастру. До недоліків цієї системи відносять повільний процес наповнення бази даних про земельні ділянки, низьку кооперацію між кваліфікованими органами» [9].

Питання оподаткування земельних відносин віднесені до компетенції муніципальних органів. З п'яти податків, які формують дохідну частину муніципальних бюджетів, два безпосередньо пов'язані з землею: податок на нерухоме майно та податок на приріст вартості земельних ділянок у межах міста. Так, в Іспанії з несільськогосподарських земель сплачують поземельний податок у розмірі 0,4% від їх вартості, з сільськогосподарських земель – 0,3%. Що стосується формування в Іспанії цін на землі сільськогосподарського призначення, то середня ціна у 2017 р. складала 10082 євро/га (у 2012 р. – 9700 євро/га), при цьому розподіл цін на землю серед територіальних співтовариств нерівномірний.

Що стосується прав іноземців на купівлю земель сільськогосподарського призначення, то іспанське законодавство у цьому питанні громадянам та іноземцям надає рівні права. Однак існують певні обмеження, оскільки, наприклад, на прибережну зону поширюється виняткове право державної власності, тобто ці ділянки землі повинні знаходитися не ближче, ніж за 150 метрів від берега моря.

Франція серед країн-членів ЄС у загальносвітовому рейтингу площі орних земель посідає 15 місце, а за спів-

відношенням орних земель до загальної площі країни – 3 місце із показником 57,90%. Площа використовуваних сільськогосподарських угідь Франції складає близько 30 млн. га, або 0,5 га на кожного громадянина.

Основою земельного законодавства Франції є Цивільний кодекс, Кодекс навколишнього середовища, Податковий кодекс, закон «Про орієнтацію сільського господарства» 1960 р., «Хартія французького сільського господарства» 1962 р. (так званий Сільськогосподарський кодекс), згідно з якими власність на земельні ресурси може бути приватною, державною і муніципальною. Також у Франції діє складна система регіональних нормативно-правових актів (у країні 96 муніципальних утворень) з багатьох питань володіння, користування і розпорядження землею, що знаходиться у приватній власності.

У законодавстві Франції земля як об'єкт права власності відноситься до нерухомого майна. Право власності на землю поширюється на те, що знаходиться над землею та під нею. Власник земельної ділянки має право висаджувати на власний розсуд аграрні культури, зводити будівлі та споруди на поверхні землі, а також під землею, здійснювати виїмку ґрунту, за умов дотримання встановлених правил про надра та обмежень у цій сфері. У зміст права власності на землю у Франції входить також так зване право придбання, суть якого полягає у тому, що право власності на землю поширюється також на усе, що вона виробляє, на усі речі штучного і природного походження (ст. 516 ЦК Франції) [10, с. 104]. Нині існує два права власності: повне володіння і власність шляхом розчленування. Нове право власності, що відокремлює будинок від землі, було реалізовано шляхом прийняття у 2019 р. відповідного закону. Таким чином, людина може володіти стінами свого будинку, але не землею, на якій він побудований.

Традиційною формою землеволодіння у Франції є сімейні фермерські господарства. З 2000 по 2016 рр. «кількість фермерських господарств у цій країні зменшилася на 40% і нині складає близько 350 тис., а середній розмір земельної ділянки збільшився з 19 до 39 га. Серед землевласників значна кількість кооперативів, серед яких майже 13300 сільськогосподарських обслуговуючих кооперативів зі спільного використання техніки, 3500 обслуговуючих сільськогосподарських кооперативів, які займаються переробкою та збутом продукції» [11]. Понад 56 % землі перебуває в оренді на мінімальний строк 9 років, що врегульовано договорами, які можуть укладатися не лише у письмовій, але й в усній формі, що передбачено ст. L 411-4 Сільськогосподарського кодексу. У Франції, як і в Іспанії, прискорюється концентрація сільськогосподарських земель, власниками яких стають юридичні особи – компанії. За даними Міністерства сільського господарства Франції, компанії експлуатують майже дві третини земель сільськогосподарського призначення. Також спостерігається процес старіння власників фермерських господарств, більш того, у період з 2020–2030 рр. приблизно третина селян повинна піти на пенсію, оскільки їм зараз 60 і більше років.

Одним з найбільш поширених методів вимірювання концентрації землі є коефіцієнт Джині. Цей коефіцієнт зазвичай використовує FAO і є міжнародно визнаним показником. Він вказує на рівність чи нерівність у структурі власності на землю: чим ближче значення до 1, тим більше концентрація земель в руках незначної кількості власників; чим ближче це значення до 0, тим більша кількість власників беруть участь у земельних правовідносинах, отже, існує більш справедливий розподіл. Наприклад, коефіцієнт 1 означає, що один аграрний холдинг контролює усі сільськогосподарські угіддя. Так, індекс Джині у Франції складає 0,580, Іспанії – 0,731, тобто в Іспанії склалася більш несприятлива ситуація у цій сфері. Слід зазначити, що у територіальних співтовариствах коливання цього індексу дуже різняться: від 0,390 у Галісії,

до 0,812 у Естремадурі [12]. Отже, концентрація земель набула глобального характеру і притаманна не лише країнам, що розвиваються, але й країнам з високими показниками економічного та соціального розвитку.

Аналітики з Франції та Іспанії, спираючись на власний досвід, застерезуть від зосередження великих наділів землі в руках обмеженого кола осіб після відкриття ринку землі. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 03.01.2020 р. передбачає, що «загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина – до 10 тис. га, у власності юридичної особи (крім банків) – не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності усіх її учасників – до 10 тис. га» [13]. У порівнянні з Францією та Іспанією Україна обрала шлях до встановлення великих граничних розмірів земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Вітчизняні аналітики, як і зарубіжні, також застерезуть від надмірної концентрації земель, принаймні у перші кілька років після відкриття ринку землі, і висловлюють думку про можливість обмеження у цей період «концентрації ріллі у розмірі 50-100 га, максимум – 300-500 га., що створило б переваги для розвитку фермерства» [14]. Невеликі та середні фермерські господарства, що мають стагі основою сільського господарства країни, нині реально не володіють коштами для купівлі великих земельних ділянок, вони потребують часу для побудови більш потужної матеріальної бази для подальшого свого розширення. Інакше право на купівлю найкращих великих за площею земельних ділянок буде реалізовано лише незначною кількістю суб'єктів земельного ринку.

Будь-які договори купівлі/продажу чи оренди земельних ділянок у разі зміни землекористувача передбачають отримання спеціального дозволу, при цьому акцент робиться саме на фактичному землекористуванні. Так, у разі, коли змінюється власник землі, а орендар залишається тим же, дозвіл не потрібен, а якщо змінюється орендар, а власник залишається, то дозвіл навпаки, потрібен. У 2018 р. у Франції було зафіксовано рекордну кількість продажів земельних ділянок – 90810, що еквівалентно 404400 га. ЦК Франції передбачає можливість вилучення у власників земельних ділянок, які не використовуються або нерационально використовуються з виплатою компенсації. Така система контролю за зміною фактичних землекористувачів забезпечує збереження їх цільового використання. У Франції, як і в Іспанії, умовою створення нового фермерського господарства є наявність у фермера досвіду роботи та відповідної кваліфікації.

З метою врегулювання ринку землі у Франції створена Агенція з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (SAFER), «на яку покладено три основні завдання: підвищення ефективності сільського господарства і підтримку молодих фермерів; захист навколишнього природного середовища, ландшафтів і природних ресурсів; підтримка і розвиток сільської економіки. У регулюванні ринкового обороту земель сільськогосподарського призначення застосовується механізм економічного стимулювання, який полягає у тому, що у разі купівлі земельної ділянки через SAFER покупець звільняється від сплати податку. В іншому випадку трансакції з придбання земель оподатковуються на загальних підставах» [15].

Що стосується формування у Франції цін на землі сільськогосподарського призначення, то середня їх ціна у 2018 р. складала 6270 євро/га і збільшилася майже на 3% у порівнянні з 2017 р. Найціннішими є землі виноградників – 147300 євро/га, та землі, на яких вирощується виноград для вироблення коньяку – 48700 євро/га.

Система реєстрації прав на земельні ділянки у Франції, на відміну від Іспанії, не передбачає Поземельної

книги. Потенційний покупець земельної ділянки подає заяву та відповідну інформацію про себе як покупця у так звані іпотечні офіси – *Conxervnfon des hypotheques*, де відбуваються усі дії щодо внесення записів про права на нерухомість у публічні реєстри [16, с. 356].

Право іноземців на набуття ними права власності на землі сільськогосподарського призначення у Франції майже не обмежується, виключенням є лише землі виноградників, які визнані загальнодержавним надбанням та є виключною власністю держави і продажу на підлягають, та договори щодо продажу земельних ділянок, вартість яких перевищує 38 млн. євро, що потребує дозволу SAFER.

При обговоренні відкриття ринку землі найзапекліші дискусії викликає питання надання іноземцям права купівлі землі. Зарубіжним досвід передбачає як зрівнювання іноземців в правах на землю із громадянами, так і заперечення для них цього права. Законопроект у першому варіанті щодо відкриття ринку землі передбачав для іноземців та осіб без громадянства набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в порядку спадкування за законом, але за умов їх відчуження протягом одного року з дня набуття права власності». Відповідно до останніх змін до цього законопроекту, іноземним громадянам і компаніям заборонено купувати землі сільськогосподарського призначення [13].

Але нині точаться дискусії щодо впровадження в Україні подвійного громадянства, що може спричинити появу схем щодо включення осіб із таким статусом до кола тих, які може бути власниками землі в Україні. Ціна цього питання – надвелика – унікальні землі України, які є запорукою національної продовольчої безпеки держави. Тому пропонується при розробці кінцевого варіанту цього законопроекту «передбачити таку ситуацію заздалегідь, аби потім не реагувати на ситуацію», йти на випередження [14].

Причини таких побоювань реальні. В останнє десятиліття в українському сільськогосподарському секторі відбулися різкі зміни, оскільки через інвестиції в агробізнес зарубіжні компанії значно розширили свій вплив по всій країні. Згідно зі звітом американського Оклендського інституту, з 2002 р. багатонаціональним компаніям було надано понад 1,6 млн. га сільськогосподарських земель. Дуже істотні інтереси Китаю у цій сфері, який вже зараз обробляє приблизно 3 млн. га сільськогосподарських земель України.

Україні при відкритті ринку землі необхідно дослухуватися до зарубіжного досвіду із надання сільськогосподарським землям, які є найціннішими серед них, статусу виключної державної власності, який ні за яких умов не може бути змінений. До таких належать, насамперед, землі Національної академії аграрних наук України, у користуванні якої знаходиться понад 460 тис. га земель, з яких орними є понад 360 тис. га. Останніми роками з приводу незаконного виведення з державної власності земель цієї науково-дослідної бюджетної установи з подальшим її розпаюванням та передачею у власність було порушено кілька резонансних кримінальних справ. Нині рішення про позбавлення земель Національної академії аграрних наук України державного статусу приймається Верховною Радою України. Приймаючи до уваги корумпованість владних структур в Україні та політичну нестабільність, при прийнятті закону, який відкриє ринок землі, необхідно виключити будь-які умови, за якими такі землі можуть бути позбавлені статусу виключно державної власності. Державний контроль над використанням цих земель має бути жорстким. З цієї метою пропонується, насамперед, здійснити ревізію усього земельного фонду Національної академії аграрних наук України [17].

Висновки. Проведений аналіз земельного ринку у Франції та Іспанії – країнах з найбільш багатими

земельними ресурсами серед країн ЄС та його правового регулювання, свідчить, насамперед про те, що моделі земельно-правового устрою обумовлені аграрними традиціями цих країн. Незважаючи на існування різних моделей земельно-правового устрою, регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення у цих країнах має спільні риси і спрямовано на захист національного товаровиробника. Регулювання ринку землі в Іспанії та Франції має більш жорсткий характер у порівнянні з іншими країнами ЄС, зокрема Німеччиною, що обумовлено широкими повноваженнями державних органів, уповноважених реалізовувати розподільчу функцію держави шляхом регулювання та обліку землекористування, визначення категорій земель відповідно до цільового призначення тощо.

Однією з основних проблем у сфері земельних відносин у Франції та Іспанії є концентрація земель. Загалом високий рівень концентрації землі свідчить про зростанням соціальної нерівності у суспільстві, погіршення матеріального становища сільського населення. У середньому в ЄС 3% фермерських господарств володіють половиною загальної сільськогосподарської площі, що свідчить про надмірну концентрацію власності на землю. Ця тенденція спостерігається протягом двадцяти років і сьогодні посилюється під приводом структурної перебудови фер-

мерських господарств з метою підвищення їх конкурентоспроможності й консолідації компаній.

Роздуми щодо того, чи є корисним для України досвід країн, які мають дещо інші традиції землеробства і нині перебувають в іншому соціально-економічному становищі, дозволили сформулювати відповідь на це питання – так, це є необхідним. І цьому є пояснення. Перш за все, Франція і Іспанія пройшли тривалий шлях у побудові сучасної моделі земельних відносин, при цьому слід зазначити, що приватна власність на землю у цих країнах існувала завжди. Результатом розвитку цих відносин є як позитивні, так і негативні тенденції. При проведенні земельних перетворень необхідно, очевидно, більшою мірою, звертати увагу на негативні тенденції, оскільки це дозволяє вчитися на чужих помилках з метою уникнення власних.

Україна знаходиться у кризовому стані, що вимагає виваженості у формуванні механізму державного регулювання ринку землі, тому, якщо цей механізм не буде відпрацьований, існує велика ймовірність після відкриття ринку землі концентрації цього унікального найціннішого ресурсу України в руках незначної кількості власників. За таких умов Україна має побудувати більш жорстку модель земельно-правового устрою із широкими повноваженнями відповідних державних контролюючих органів, і прикладом такого підходу є досвід Франції та Іспанії.

ЛІТЕРАТУРА

1. Состояние и тенденции в сфере земельных и водных ресурсов / Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН. URL: <http://www.fao.org/3/i1688r/i1688r03.pdf> (дата звернення: 19.02.2020).
2. Пахотные земли стран мира и место Украины на карте земельных ресурсов планеты. URL: <https://komyza.com/zemlya-klyuchevojji-resurs-agrarnom-budushhi/> (дата звернення: 19.02.2020).
3. Informe Anual de la publicación Análisis y Prospectiva serie Indicadores correspondiente al año 2018 / Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. 2019. Madrid, 220 p. URL: https://www.mapa.gob.es/es/ministerio/servicios/analisis-y-prospectiva/informe_anual_indicadores2018_tcm30-513683.pdf (дата звернення: 19.02.2020).
4. Soler C. La concentración de tierras en España. *Revista Soberanía Alimentaria, Biodiversidad y Culturas*. 2014 (octubre). URL: <https://www.soberaniaalimentaria.info/publicados/numero-18/139-la-concentracion-de-tierras-en-espana> (дата звернення: 19.02.2020).
5. Estructura de la propiedad de la tierra en España. Concentración y acaparamiento. 2016 / Fundación Mundubat y Revista Soberanía Alimentaria, Biodiversidad y Culturas. URL: <https://regiondemurcia.podemos.info/wp-content/uploads/2016/12/Estudio-Estructura-de-la-propiedad-de-tierras-en-Espana.-Concentracion-y-acaparamiento.pdf> (дата звернення: 19.02.2020).
6. Конституция Испании от 27.12.1978 г. URL: <http://vivovoco.rsl.ru/VV/LAW/SPAIN.HTM> (дата звернення: 10.02.2020).
7. Аверьянова Н. Н. Конституционное регулирование земельных отношений в зарубежных странах. *Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения*. 2016. № 6. С. 29–34.
8. Ley de Suelo y Rehabilitación Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre de 2015. URL: <https://www.boe.es/boe/dias/2015/10/31/pdfs/BOE-A-2015-11723.pdf> (дата звернення: 19.02.2020).
9. Шманенко Р. От испанской Галисии до Украины: ищем пример земельной реформы. URL: <https://www.euointegration.com.ua/rus/experts/2015/12/17/7042364/> (дата звернення: 10.02.2020).
10. Чаплин Н. Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах. *Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения*. 2019. № 3. С. 98–112.
11. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706> (дата звернення: 19.02.2020).
12. Soler C., Fernández F. Estructura de la propiedad de la tierra en el Estado Español. Concentración y acaparamiento. URL: <http://elikadura21.eus/wp-content/uploads/2017/04/17-Soler-y-Fernandez.pdf> (дата звернення: 19.02.2020).
13. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 03.01.2020 р. № 2178-10. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=67059 (дата звернення: 19.02.2020).
14. Обух В. Україна готується до чергового «герцю за землю». URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-politics/2853814-ukraina-gotuetsa-do-gercovogo-gercu-za-zemlu.html> (дата звернення: 19.02.2020).
15. Супрун О. Світовий досвід запровадження ринку землі та його адаптація до українських реалій. *Голос України*. 2019. 4 жовт. URL: <http://www.golos.com.ua/article/322369> (дата звернення: 19.02.2020).
16. Ходаковська О. В., Юрченко І. В. Регулювання ринкового обігу сільськогосподарського призначення у Франції. *Економіка та держава*. 2018. № 3. С. 17–21.
17. Дмитрасевич Н., Литвяк А. Національна академія аграрних наук України – один з найбільших латифундистів держави. URL: <https://pravo.ua/nacionalna-akademija-agrarnih-nauk-ukraini-odin-z-najbilshih-latifundistiv-derzhavi/> (дата звернення: 19.02.2020).