

Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право
УДК 349.414

Кондратенко Дарина Юріївна

*кандидат юридичних наук,
доцент кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

Kondratenko Daryna

*Candidate of Legal Sciences,
Associate Professor of the Department of Land and Agrarian Law
Yaroslav Mudryi National Law University
ORCID: 0000-0001-8197-8032*

Гриб Вікторія Олександрівна

*студентка факультету адвокатури
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

Hryb Viktoriia

*Student of the Faculty of Advocacy
Yaroslav Mudryi National Law University*

Кеда Олена Юріївна

*студентка факультету адвокатури
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

Keda Olena

*Student of the Faculty of Advocacy
Yaroslav Mudryi National Law University*

**ЗАХИСТ НАЦІОНАЛЬНОГО ІНТЕРЕСУ ЧИ ВІДКРИТІСТЬ
РИНКУ? ПРАВОВІ РАМКИ КУПІВЛІ ЗЕМЛІ ІНОЗЕМЦЯМИ В
УКРАЇНІ Й ЄС**

**PROTECTION OF NATIONAL INTERESTS OR MARKET OPENNESS?
LEGAL FRAMEWORK FOR LAND PURCHASE BY FOREIGNERS IN
UKRAINE AND THE EU**

***Анотація.** Вступ. Право власності на землю в Україні, відповідно до Конституції, першочергово закріплене за громадянами України. Хоча Конституція згадує лише громадян і юридичних осіб, набуття права власності на землю іноземними особами можливе, якщо буде прямо передбачено законом. В контексті європейської інтеграції України очікується наближення прав іноземних агровиробників до прав вітчизняних.*

В Україні наразі існують обмеження на придбання земель сільськогосподарського призначення іноземцями, що викликано необхідністю захисту національних інтересів та аграрного сектору. Однак, з 2021 року, після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель, розпочався новий етап у розвитку земельного ринку, що відкриває можливості для залучення іноземних інвестицій.

Повномасштабне вторгнення РФ суттєво вплинуло на реалізацію цих положень. Відповідно до статті 64 Конституції України та статті 19 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», проведення референдумів під час дії воєнного стану заборонено. Як наслідок, механізм, передбачений ЗК України для допуску іноземців до купівлі сільськогосподарських земель, є недіючим або відкладається на час дії воєнного стану.

Зважаючи на недосконало врегульоване питання набуття права власності на землю іноземними особами, особливо в умовах воєнного стану, для України є корисним запозичення досвіду правового регулювання цих

питань в інших державах, зокрема в Польщі, Болгарії, Румунії та Естонії, які застосовували обмеження та перехідні періоди після вступу до ЄС.

Результати. Поточне українське законодавство обмежує іноземців у купівлі землі, повністю забороняючи їм набуття у власність земель сільськогосподарського призначення та деяких несільськогосподарських категорій, що є чітким механізмом захисту національного інтересу. Перспектива допуску іноземних суб'єктів до ринку сільськогосподарських земель залежить від схвалення на всеукраїнському референдумі, але під час дії воєнного стану це неможливо. Досвід країн ЄС (Польщі, Естонії, Болгарії, Румунії), які після вступу до Союзу застосовували перехідні періоди та жорсткі захисні механізми (вимоги до резиденції, обмеження площі, переважне право для місцевих фермерів), показує можливість збалансування захисту національних інтересів та відкритості. Ці заходи сприяли значному зростанню вартості землі, що є потужним аргументом на користь поетапного, контрольованого відкриття. Таким чином, майбутній правовий механізм України, ймовірно, буде спрямований на досягнення балансу між залученням інвестицій та ефективним захистом вітчизняного агровиробника шляхом запровадження обмежувальних вимог, що характерно для європейських правових рамок.

Перспективи. Можливість допуску іноземних інвесторів до ринку землі напряму пов'язана з референдумом, який відкладено до завершення війни. Після перемоги й у контексті євроінтеграції країна, скоріш за все, шукатиме компроміс між залученням інвестицій та безпекою власного ринку. Тут надзвичайно корисним є досвід країн ЄС, таких як Польща, Болгарія та Румунія, які після вступу до Євросоюзу успішно застосовували перехідні періоди (7–12 років) та впроваджували жорсткі захисні механізми. Ці механізми включали вимоги до резиденції покупців, їхньої сільськогосподарської освіти або досвіду, а також встановлення обмежень щодо максимальної площі землі для купівлі та надання

переважного права викупу місцевим фермерам. Завдяки такому контрольованому відкриттю, ці країни досягли значного зростання вартості землі (наприклад, у Польщі до 13 тис. євро за га), водночас зберігши контроль над національними аграрними ресурсами. Перспектива України полягає в імплементації подібних "фільтрів" для іноземних інвесторів, що дозволить залучити необхідний капітал, уникаючи при цьому спекулятивних ризиків.

Ключові слова: Земельне законодавство: України, Польщі, Естонії, Болгарії, Румунії, земельні правовідносини, право власності на землю, іноземці, обмеження земельних прав, ринок землі, іноземні інвестиції.

Summary. According to the Constitution, ownership rights to land in Ukraine are primarily vested in Ukrainian citizens. Although the Constitution mentions only citizens and legal entities, foreign persons may acquire ownership rights to land if such a possibility is expressly provided for by law. In the context of Ukraine's European integration, the rights of foreign agricultural producers are expected to be brought closer to those of domestic producers.

Ukraine currently has restrictions on the acquisition of agricultural land by foreigners, which is due to the need to protect national interests and the agricultural sector. However, since 2021, after the moratorium on the sale of agricultural land was lifted, a new stage in the development of the land market has begun, opening up opportunities for attracting foreign investment.

The full-scale invasion by the Russian Federation has significantly affected the implementation of these provisions. According to Article 64 of the Constitution of Ukraine and Article 19 of the Law of Ukraine "On the Legal Regime of Martial Law," holding referendums during martial law is prohibited. As a result, the mechanism provided for in the Land Code of Ukraine for allowing foreigners to purchase agricultural land is inactive or postponed for the duration of martial law.

Given the unresolved issue of foreign persons acquiring land ownership rights, especially under martial law, it would be useful for Ukraine to study the experience of other countries in regulating these issues, in particular Poland, Bulgaria, Romania, and Estonia, which applied restrictions and transition periods after joining the EU.

Results. Current Ukrainian legislation restricts foreigners from purchasing land, completely prohibiting them from acquiring agricultural land and certain non-agricultural categories, which is a clear mechanism for protecting national interests. The prospect of allowing foreign entities to enter the agricultural land market depends on approval in a nationwide referendum, but this is impossible while martial law is in effect. The experience of EU countries (Poland, Estonia, Bulgaria, Romania), which applied transition periods and strict protective mechanisms (residence requirements, area restrictions, preferential rights for local farmers) after joining the Union, shows that it is possible to balance the protection of national interests and openness. These measures contributed to a significant increase in land prices, which is a powerful argument in favor of a gradual, controlled opening. Thus, Ukraine's future legal mechanism will likely aim to strike a balance between attracting investment and effectively protecting domestic agricultural producers by introducing restrictive requirements, which is characteristic of European legal frameworks.

Prospects. The possibility of allowing foreign investors into the land market is directly linked to the referendum, which has been postponed until the end of the war. After victory and in the context of European integration, the country will most likely seek a compromise between attracting investment and securing its own market. The experience of EU countries such as Poland, Bulgaria, and Romania, which successfully applied transition periods (7–12 years) and implemented strict protective mechanisms after joining the European Union, is extremely useful here. These mechanisms included requirements for buyers' residence, agricultural education or experience, as well as restrictions on the maximum area of land that

could be purchased and the granting of preemptive rights to local farmers. Thanks to this controlled opening, these countries achieved significant growth in land values (for example, up to €13,000 per hectare in Poland), while maintaining control over national agricultural resources. The prospect for Ukraine lies in implementing similar "filters" for foreign investors, which will allow it to attract the necessary capital while avoiding speculative risks.

Key words: *Land legislation: Ukraine, Poland, Estonia, Bulgaria, Romania, land legal relations, land ownership rights, foreigners, restrictions on land rights, land market, foreign investments.*

Постановка проблеми. На сьогодні, ключова проблема правового регулювання купівлі земель іноземцями в Україні полягає у необхідності збалансувати імператив захисту національного суверенітету та економічних інтересів, особливо в умовах повномасштабного вторгнення РФ, із вимогами ринкової відкритості та європейської інтеграції. Чинний Земельний кодекс України, з одного боку, зберігає жорсткі обмеження для іноземців щодо права власності на землі сільськогосподарського призначення, фактично прив'язуючи вирішення цього питання до проведення всеукраїнського референдуму, що заборонено під час воєнного стану. З іншого боку, така правова невизначеність створює бар'єри для майбутніх інвестицій та суттєво відрізняється від досвіду країн ЄС (як-от Польща чи Болгарія), які після вступу до Союзу успішно впроваджували захисні механізми (перехідні періоди, вимоги до резиденції) для контрольованого допуску іноземного капіталу. Таким чином, постає завдання розробки ефективної та легітимної правової моделі, яка б, спираючись на європейську практику, забезпечила як надійний захист національних агроресурсів, так і прозорі та прогнозовані умови для іноземних інвестицій у післявоєнний період.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. На ключовій проблемі правового регулювання купівлі землі іноземцями в Україні, яка полягає у

необхідності збалансувати імператив захисту національного суверенітету та економічних інтересів зосередив свою увагу О.В. Бевз [1], розглянувши правові обмеження та умови, за яких іноземні фізичні особи, особи без громадянства та іноземні юридичні особи можуть набувати та реалізовувати право власності на земельні ділянки в Україні. Коваленко Т. [4] проводить аналіз законодавчих підходів до регулювання питань набуття права власності земельних ділянок іноземними особами. Литвинова Л. О. та Чуєнко В. І. [6] у своїх роботах розкривають порівняльну характеристику «ринку землі» в країнах Європи та України і, на їхню думку, досвід країн-членів ЄС, наприклад таких як Польща, Болгарія, Естонія та Румунія, є важливим, оскільки вони впроваджували захисні механізми (зокрема, перехідні періоди та вимоги до резиденції) для контрольованого допуску іноземного капіталу. Враховуючи теоретичне осмислення права власності, Носік В.В. [7] зосереджується на концепції права власності Українського народу як суб'єкта земельних правовідносин. І.В. Озімок [8] зосереджується на глибокому аналізі та порівнянні правового статусу різних суб'єктів, які можуть реалізовувати право власності на землю відповідно до Конституції України та законодавства. Практичні аспекти функціонування ринку розкривають Роман Ступень та Оксана Ступень [14], аналізуючи динаміку та особливості функціонування ринку сільськогосподарських земель в Україні після скасування мораторію на їх продаж. Автор Б.В. Даниленко [15] аналізує перспективи функціонування ринку землі для України та її громадян, зосереджуючись насамперед на правових, економічних та соціальних аспектах, що виникають після скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Міжнародні практичні аспекти вивчалися й у дослідженнях люксембурзьких науковців Vranken, L., E. Tabeau, P. Roebeling, P. Ciaian [16], зокрема в аналізі регулювання ринку сільськогосподарських земель у державах-членах ЄС. Таким чином, сучасні

публікації спрямовані на розробку ефективної та легітимної моделі правового регулювання ринку землі для післявоєнного періоду.

Мета. Метою статті є здійснення комплексного аналізу правових механізмів регулювання набуття права власності на землю іноземними особами в Україні та державах Європейського Союзу з позиції забезпечення балансу між захистом національних інтересів (через застосування обмежень) та відкритістю ринку (шляхом залучення інвестицій). Окрему увагу приділено оцінці впливу правового режиму воєнного стану на можливість реалізації передбачених законодавством України умов доступу іноземців до ринку земель сільськогосподарського призначення.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є: 1) нормативно-правові акти України щодо допуску іноземців до української землі; 2) практика Польщі, Естонії, Румунії, Болгарії щодо правового регулювання набуття права власності на землю іноземцями; 3) науково-практичні дослідження фахівців у сфері встановлення ринку землі. Порівняльно-правовий метод, який дозволив зіставити українські обмежувальні рамки з практикою країн ЄС.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до статей 13 і 14 Конституції України право власності на землю насамперед закріплено за громадянами України, які можуть набувати та реалізовувати це право в установленому законом порядку [8, с. 50]. Однак згадка в статті 14 Конституції лише про громадян і юридичних осіб не виключає можливості набуття права власності на землю іноземними особами за умови, що така можливість буде прямо передбачена законом. У контексті європейської інтеграції України очікується поступове наближення прав іноземних виробників сільськогосподарської продукції до прав вітчизняних суб'єктів. Загальна норма статті 3 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» [11] визначає, що іноземці користуються в Україні тими самими правами й обов'язками, що й громадяни України, за винятком

обмежень, установлених Конституцією, законами або міжнародними договорами. Водночас чинний Земельний кодекс України (далі — ЗК України) [3] істотно обмежує земельну правосуб'єктність іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб.

Ключові обмеження стосуються можливості набуття права власності на певні категорії земель. Відповідно до статті 81 ЗК України іноземці можуть набувати у власність лише несільськогосподарські земельні ділянки в межах населених пунктів, а також ділянки за їх межами — за умови, що на таких ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать їм на праві приватної власності. Іноземні юридичні особи мають право набувати несільськогосподарські земельні ділянки за межами населених пунктів у разі придбання нерухомого майна, а в межах населених пунктів — як у разі придбання нерухомості, так і для спорудження об'єктів, необхідних для провадження підприємницької діяльності в Україні [4, с. 352–353].

Таким чином, іноземні особи на сьогодні позбавлені можливості набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Навіть у разі успадкування такої землі іноземці зобов'язані відчужити її протягом одного року. Заборона поширюється не лише на землі сільськогосподарського призначення, а й на окремі категорії несільськогосподарських земель. Зокрема, іноземні суб'єкти не можуть набувати у власність земельні ділянки водного фонду, землі оборони, а також земельні ділянки, призначені для потреб залізничного, авіаційного та міського електротранспорту [1, с.109].

Разом із тим, законодавство України, а саме стаття 130 ЗК України, передбачає потенційну можливість набуття іноземцями, особами без громадянства, а також українськими юридичними особами з іноземними учасниками або бенефіціарами права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Реалізація цього права може бути

можливою лише з дня та за умови схвалення відповідного рішення на всеукраїнському референдумі [3].

На відміну від громадян і юридичних осіб України, іноземні суб'єкти істотно обмежені у способах (підставах) набуття права власності на землю. Іноземні громадяни можуть стати власниками земельних ділянок виключно шляхом прийняття спадщини, викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності, або через укладення цивільно-правових договорів (купівлі-продажу, дарування, міни тощо). Для іноземних юридичних осіб підставами набуття земельних ділянок є внесення майнових прав засновниками до статутного капіталу, придбання земель за цивільно-правовими угодами, а також прийняття спадщини. Водночас іноземні суб'єкти не можуть набувати земельні ділянки шляхом безоплатної приватизації земель державної чи комунальної власності, отримання земельних часток (паїв), а також через приватизацію раніше наданих їм земельних ділянок.

На думку В. В. Носіка, чинні обмеження щодо прав іноземців на землю узгоджуються з Конституцією України та є методологічно обґрунтованими, оскільки беруть до уваги унікальне геополітичне значення українських чорноземів. Він підкреслює, що подібні обмеження не є винятковими для українського правопорядку, а притаманні багатьом державам із різними правовими системами [7, с. 544].

Багаторічна відсутність повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення істотно стримувала розвиток аграрного сектору та економіки України загалом, адже земля є стратегічним ресурсом для залучення інвестицій, розширення виробництва та створення робочих місць. З метою лібералізації земельних відносин та забезпечення більш ефективного використання земельних ресурсів Верховна Рада України 31 березня 2020 року ухвалила Закон України № 2178-10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель

сільськогосподарського призначення», який запровадив поетапне відкриття ринку землі з 1 липня 2021 року [9]. Скасування мораторію, що діяв з 1992 року, супроводжувалося запровадженням низки перехідних обмежень: у період з 1 липня 2021 року до 2024 року право купівлі мали лише фізичні особи – громадяни України, а граничний розмір земель у власності становив 100 гектарів. З 2024 року цей ліміт збільшено до 10 тисяч гектарів, а коло суб'єктів розширено за рахунок юридичних осіб-резидентів. Продаж земель державної та комунальної власності залишився забороненим. Право іноземців на придбання земель сільськогосподарського призначення може бути реалізоване виключно за умови схвалення відповідного рішення на всеукраїнському референдумі, при цьому законодавець встановив абсолютну заборону на набуття іноземцями земель у 50-кілометровій прикордонній зоні незалежно від результатів потенційного референдуму. Закон також закріплює переважне право орендаря на придбання земельної ділянки та передбачає, що до 2030 року мінімальна ціна продажу земель не може бути нижчою за їх нормативну грошову оцінку [12, с. 41–42].

Відповідно до статті 64 Конституції України [5] і статті 19 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [10], проведення референдумів у період дії воєнного стану заборонено. Оскільки стаття 130 Земельного кодексу України пов'язує можливість набуття іноземцями, особами без громадянства та певними категоріями юридичних осіб права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення із необхідністю ухвалення відповідного рішення на всеукраїнському референдумі, реалізація цієї можливості у період воєнного стану є неможливою або відтермінованою. Таким чином, поки діє воєнний стан, передбачений Земельним кодексом механізм допуску іноземних суб'єктів до ринку земель сільськогосподарського призначення фактично залишається заблокованим.

На відміну від суттєвих обмежень, установлених для іноземних суб'єктів щодо купівлі земельних ділянок, юридичні особи, створені за законодавством України та розташовані на її території, але такі, що мають серед учасників (засновників) іноземних громадян або іноземні юридичні особи, визнаються юридичними особами України. Відповідно, вони мають право набувати у власність та оренду земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності на загальних підставах, у порядку, передбаченому для юридичних осіб з виключно українськими засновниками. Це право не обмежується виключно придбанням земельних ділянок під уже наявною нерухомістю або для її спорудження, за винятком випадків, прямо встановлених законодавством. Ключовим винятком є пряма заборона на набуття такими юридичними особами земель сільськогосподарського призначення у власність, а також заборона для іноземців, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб набувати частки (акції, паї, членство) у статутному капіталі юридичних осіб (крім банків), які є власниками сільськогосподарських земель.

З огляду на те, що правове регулювання меж та умов набуття іноземними суб'єктами права власності на землю в Україні, особливо земель сільськогосподарського призначення, досі залишається неповністю визначеним та потребує подальшого розвитку, важливим є вивчення міжнародного досвіду у цій сфері. Особливо показовими є підходи, запроваджені у таких державах, як Польща, Болгарія, Румунія та Естонія.

Земельна реформа в Польщі розпочалася 19 жовтня 1991 року із прийняття Закону «Про управління державною сільськогосподарською нерухомістю» [14], який встановив спеціальні правила обігу сільськогосподарських земель. У 1998 році Польща відкрила свій ринок землі, що визнано одним із найбільш успішних кроків серед постсоціалістичних держав, застосувавши модель відкритого ринку з обмеженнями. Із 2016 року ринок землі було відкрито і для іноземних

суб'єктів. Громадяни держав – членів ЄС отримали право вільного придбання земель, тоді як громадяни третіх держав можуть купувати землю лише за дотримання додаткових умов: перебування у шлюбі з громадянином Польщі та проживання у країні протягом щонайменше двох років. Крім того, покупець – фізична особа повинен мати сільськогосподарську освіту або доведений досвід роботи у сфері сільського господарства. Максимальна площа земель, що можуть бути у власності однієї особи, обмежена 500 гектарами. Угоди підлягають контролю Сільськогосподарського агентства нерухомості; ціни на ринку регулюються; встановлений податок на продаж земельної ділянки у розмірі 2–5 %; орендар, який користувався ділянкою не менше трьох років, має переважне право на її придбання [16].

У Болгарії громадяни Європейського Союзу мають право на придбання сільськогосподарських земель, проте з певними обмеженнями. Зокрема, фізичні особи повинні бути резидентами Болгарії, а юридичні особи – зареєстрованими на її території не менше п'яти років. Юридичні особи, зареєстровані менш ніж п'ять років, можуть набувати землю, лише якщо їхні засновники, партнери або члени асоціацій проживають у країні понад п'ять років. Виняток становлять громадяни ЄС – самозайняті фермери, які постійно проживають в Болгарії та зареєстровані відповідно до Закону про реєстр BULSTAT [2]; вони можуть набувати у власність сільськогосподарські та лісові землі без попередніх вимог щодо тривалості проживання. Кожна угода щодо переходу права власності підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації, а нотаріус зобов'язаний перевіряти відповідність її умов законодавству. Для запобігання надмірній фрагментації земель законодавство встановлює переважне право придбання земельних ділянок для суміжних фермерів та співвласників [16].

Значна частина сільськогосподарських угідь у Болгарії перебуває у державній або муніципальній власності. Оренда вільних сільськогосподарських земель із державного чи муніципального фонду

здійснюється на підставі тендерних або конкурсних процедур. Відповідно до Закону про оренду сільськогосподарських угідь, строк таких договорів не може бути меншим ніж п'ять робочих років; для орних земель він не може перевищувати десяти років, а для земель під багаторічними насадженнями — тридцяти років.

Продаж державних земель здійснюється на конкурентних засадах. Водночас участь у аукціонах з продажу сільськогосподарських земель державної або муніципальної власності дозволена виключно власникам зареєстрованих компенсаційних ваучерів, компенсаційних облігацій або житлових компенсаційних облігацій. Комерційні (сільськогосподарські) компанії не мають права брати участь у таких аукціонах чи тендерах. Крім того, державні та муніципальні землі можуть безоплатно розподілятися серед місцевих осіб, які не мають у власності земельних ділянок або володіють лише незначними площами, отриманими внаслідок реституції. Процедура та черговість такого розподілу встановлені у статтях 20 і 21 Закону про власність та використання сільськогосподарських земель (ALOUA).

У цьому виді передачі земельні ділянки надаються безоплатно особам, які відповідають критеріям, визначеним законодавством, причому перевага надається тим, хто має більшу потребу. Згідно зі статтею 21 ALOUA, пріоритет у наданні таких земель встановлюється у такій послідовності: особи, що провадять сільськогосподарську діяльність у населеному пункті, де розташована земельна ділянка; особи, які постійно проживають у відповідному населеному пункті; фахівці у сфері сільського господарства та молоді сім'ї, які займаються сільськогосподарською діяльністю; а також особи, майно яких було вилучено для державних чи громадських потреб [13].

Сільське господарство Естонії характеризується дуалістичною структурою, у якій відносно невеликій кількості великих фермерських

господарств протистоїть значна кількість малих ферм. Значна частина виробництва та землекористування зосереджена саме у великих фермах, хоча їх кількість є меншою порівняно з малими. За даними Мережі даних бухгалтерського обліку фермерських господарств (FADN), у 2019 році близько двох третин сільськогосподарських угідь було передано в оренду.

Правові засади землекористування в Естонії визначені Законом про земельний кадастр, Лісовим законом, Законом про планування та Законом про обмеження на придбання нерухомого майна (RT I, 4 липня 2017 р., 64). Обмеження щодо площі, якості або цільового призначення земельних ділянок, що можуть перебувати у власності фізичних осіб — резидентів, а також громадян держав — сторін Угоди про Європейський економічний простір (ЄЕП) або держав — членів ОЕСР, відсутні. Однак придбання земельних ділянок особами з третіх країн обмежене в окремих прикордонних районах. Додаткові обмеження можуть застосовуватися з міркувань національної безпеки.

Юридичні особи, як створені за законодавством Естонії, так і засновані у країнах ЄЕП чи ОЕСР, можуть безперешкодно набувати до 10 гектарів сільськогосподарських угідь. Для придбання більшої площі встановлено додаткові вимоги: юридична особа повинна здійснювати діяльність у сфері сільськогосподарського виробництва або лісового господарства протягом трьох років, що передують року придбання земельної ділянки [16].

Для громадян третіх країн необхідний дозвіл місцевої ради на придбання сільськогосподарських земель. Громадянин третьої країни може придбати землю, якщо він проживав в Естонії на постійній основі протягом щонайменше 6 місяців безпосередньо перед поданням заявки на отримання дозволу, або якщо громадянин займався виробництвом сільськогосподарської продукції або лісовим господарством як приватний підприємець в Естонії протягом 1 року безпосередньо перед роком подання заявки на отримання дозволу. Юридична особа з третьої країни може

придбати землю, якщо вона займалася сільськогосподарським виробництвом або лісовим господарством в Естонії протягом 1 року безпосередньо перед роком подання заявки на отримання дозволу, і якщо філія юридичної особи зареєстрована в Естонському комерційному реєстрі відповідно до Закону про обмеження на придбання нерухомого майна (§5(3)) [15].

Незважаючи на введені обмеження, громадяни або юридичні особи з третіх країн все ж можуть придбати землю, навіть якщо вищезазначені умови не виконуються. Потенційним прикладом такого випадку може бути використання місцевого представника бенефіціарного власника для придбання землі.

Продаж державної землі регулюється Законом про державне майно (RT I, 10 грудня 2020 р., 32). Як продаж, так і використання державної землі, як правило, здійснюються шляхом аукціону.

Оренда сільськогосподарської землі регулюється Законом про зобов'язання (RT I, 4 січня 2021 р., 19). Він, серед іншого, передбачає, що орендар зобов'язаний доглядати за землею. Державна земля здається в оренду шляхом публічного письмового аукціону. Повідомлення про аукціон публікуються щонайменше за 2 тижні до аукціону в виданні *Ametlikud Teadaanded* (15). Інформація про укладені договори оренди публікується в державному реєстрі нерухомого майна [16].

Незважаючи на обмеження, накладені на придбання землі юридичними особами або громадянами третьої країни, вони все одно можуть купувати землю, навіть якщо необхідні умови не виконуються. Типовим способом цього є використання місцевого представника для бенефіціарного власника.

В іноземців є можливість купівлі нерухомості в Румунії, але з певними обмеженнями. Громадяни країн Європейського Союзу можуть придбати нерухомість на тих же умовах, що й румуни. Натомість, громадяни інших

країн (наприклад Україна, Молдова, Туреччина та ін.) мають право купувати лише певні типи нерухомості: квартири в багатоквартирних будинках, комерційну нерухомість (офіси, магазини, склади) та земельні ділянки виключно через юридичну особу, зареєстровану в Румунії. Важливо зазначити, що іноземцям, які не є громадянами ЄС, заборонено купувати сільськогосподарські та лісові землі.

Основним предметом регулювання ринку землі в Румунії є операції з продажу. Як юридичні, так і фізичні особи можуть володіти землею в Румунії. Однак проведення операції з продажу є досить складною з адміністративної точки зору процедурою в Румунії. Для продажу сільськогосподарської землі, розташованої за межами забудованої території, продавець повинен подати до міської ради заяву про розміщення пропозиції про продаж у спеціально відведеному для цього місці, а також низку документів. Пропозиція про продаж повинна бути виставлена на 45 робочих днів, щоб ті, хто має переважне право, могли скористатися своїми правами. Законодавство надає переважне право на придбання землі співвласникам, орендарям, власникам сусідніх ділянок, які мають спільний кордон з ділянкою, виставленою на продаж, молодим фермерам, які проживають або мають місце проживання в Румунії не менше 1 року, Академії сільськогосподарських і лісових наук (Георге Іонеску-Шишті) та науково-дослідним інститутам, пов'язаним із сільським господарством (тобто тим, що працюють у галузі сільського господарства, лісового господарства та харчової промисловості), фізичним особам, які мають місце проживання/реєстрацію в адміністративно-територіальних одиницях, де розташована земля, або в сусідніх адміністративно-територіальних одиницях, а також румунській державі (через Агентство державних доменів) [16].

Якщо жоден превентивний покупець не виявляє наміру придбати запропоновану землю, її все одно не можна вільно продати будь-якому

покупцеві, а необхідно протягом додаткового 30-денного періоду надати можливість її придбати таким потенційним спеціалізованим покупцям: (1) фізичним особам, які проживали або мали місце проживання в Румунії протягом попередніх 5 років, здійснюють сільськогосподарську діяльність у Румунії та зареєстровані в румунських податкових органах (тобто це включає індивідуальних фермерів); та (2) юридичні особи, які протягом попередніх 5 років мали зареєстровану офіційну штаб-квартиру та/або додаткову штаб-квартиру в Румунії, які займаються сільськогосподарською діяльністю в Румунії (що становить не менше 75 % від загального доходу), з партнером/акціонером, який має контрольний вплив у компанії та проживав або мав місце проживання в Румунії протягом попередніх 5 років (тобто це включає сільськогосподарські компанії). Якщо потенційний покупець не відповідає цим умовам, Міністерство сільського господарства та розвитку сільських територій видасть негативне рішення. Якщо протягом 30-денного періоду (і після закінчення перших 45 робочих днів, доступних для реалізації переважного права, жоден з потенційних покупців не відповідає вищезазначеним умовам, земля може бути продана іншим покупцям. Для продажу завжди необхідний дозвіл державних органів (наприклад, мерії, Міністерства сільського господарства та розвитку сільських територій), а угода повинна бути зареєстрована в земельних книгах (кадастрі).

За переконаннями багатьох економістів, саме впровадження ринку землі (зокрема, можливість купівлі-продажу земельних ділянок) відкриють Україні шлях до розвитку в сільському господарстві.

В умовах воєнного стану держава на законодавчому рівні не запроваджувала обмежень стосовно ринку земель сільськогосподарського призначення. Починаючи з квітня 2022 року, за даними моніторингу земельних відносин, спостерігається поступове відновлення операцій із відчуження земельних ділянок. Саме з цього періоду знову стали укладатися

відповідні угоди та реєструватися речові права на землю. У порівнянні з січнем 2022 року спостерігається значне зниження активності на ринку земельних ділянок у січні 2023 року: кількість відчужених ділянок скоротилася на 56%, а їх площа – на 64%. Середня вартість 1 га землі у лютому 2022 року становила 33 429 грн. Після відновлення укладання угод у травні ціна зросла і була зафіксована на рівні 37,4 тис. грн, досягнувши у серпні позначки 43,9 тис. грн завдяки позитивній динаміці. Проте, незважаючи на збільшення кількості укладених правочинів, ці показники поки що не досягли рівня, який спостерігався до 24 лютого. З початку повномасштабного вторгнення було укладено 12,5 тисяч угод купівлі-продажу землі, при цьому найбільший показник спостерігався в серпні — 4,7 тисяч транзакцій. Ціни на сільськогосподарську землю найбільш зросли в західних регіонах України, де приріст становив від 20 до 40 % залежно від області. Водночас найменше зростання відбулося на сході — максимум 10 %. Серед регіонів, де тривають бойові дії, особливо вирізняється Херсонська область, де ціни на землю збільшилися на 32 %. Основними причинами такого явища є низька початкова база для порівняння, а також обмежена кількість угод продажу. Наслідком повномасштабного вторгнення РФ стали втрати ринку земель сільськогосподарського призначення, що досягнули 12,4 мільярда гривень. Такі втрати обумовлені 120 тис. угодами, сукупною площею 355,5 тис. га, яких не було укладено. Найбільших збитків зазнали Харківська та Херсонська області, які до початку повномасштабного вторгнення мали найбільшу частку земель в обігу. Воєнні дії на території України призвели до того, що ринок земель сільськогосподарського призначення знову перебуває на етапі формування, де наразі функціонують лише окремі його сегменти, зокрема ринок оренди земель цих категорій [12, с. 41-42].

До вступу Польщі до Європейського Союзу у 2004 році країна дотримувалася жорстких обмежень щодо придбання сільськогосподарських

земель іноземцями. З метою захисту місцевих аграріїв Польща отримала право на 12-річний перехідний період, протягом якого громадяни ЄС не могли купувати земельні ділянки. Після його завершення у 2016 році були запроваджені додаткові заходи, включно з вимогами до проживання в країні та обмеженнями на розмір придбаних земельних угідь. Варто зазначити, що на момент відкриття ринку вартість польської землі становила близько 1 500 доларів за гектар, тоді як нині ціни досягають 13 тисяч євро [13].

У Болгарії інтеграція в ЄС супроводжувалася семирічним перехідним періодом, який обмежував продаж землі іноземцям. Ринок було відкрито для громадян ЄС у 2014 році, однак збереглися бюрократичні обмеження та вимоги щодо проживання, що дозволяло уникнути спекуляцій. Під час інтеграції Болгарія прагнула захищати місцеві інтереси, водночас відкриття ринку для іноземців сприяло залученню інвестицій. Ціна земельних ділянок зросла: початково вона становила близько 1 000 євро за гектар, у 2014 році — 3 620 євро, у 2016 році — 4 131 євро, у 2019 році — 5 382 євро, а на сьогодні перевищує 7 500 євро за гектар [6].

У Румунії після вступу до ЄС у 2007 році було встановлено семирічний перехідний період, протягом якого іноземцям заборонялося купувати сільськогосподарські землі. З його завершенням у 2014 році інтерес іноземних інвесторів значно зріс. Для захисту місцевих агровиробників країна запровадила обмеження щодо максимального розміру земельних ділянок та встановила вимоги до резиденції покупців. Вартість землі, яка у 2007 році становила близько 350 доларів за гектар, почала швидко зростати і нині перевищує 8 000 євро за гектар. Попри це, румунський ринок залишається привабливим для іноземних інвесторів через відносно нижчу вартість землі порівняно з іншими країнами ЄС [6].

Литва, Латвія та Естонія після вступу до ЄС у 2004 році встановили семирічний перехідний період. У цих країнах запроваджено захисні заходи, серед яких — вимоги до освіти потенційних покупців землі та надання

переваги місцевим виробникам при викупі земель. Естонія продемонструвала більшу відкритість до іноземних інвестицій порівняно з Литвою та Латвією, хоча всі три держави прагнули зберегти контроль над своїми земельними ринками [13].

У випадку Естонії земельна реформа мала певну схожість з українським досвідом: сільськогосподарські угіддя, які раніше перебували у приватній власності, були передані назад колишнім власникам та працівникам колгоспів.

Із часом іноземцям дозволили купувати сільськогосподарські землі, за умови їхнього використання за призначенням протягом п'яти років. А вже в 2011 році земельний ринок Естонії почав функціонувати без жодних обмежень.

Цей захід сприяв притоку іноземних інвестицій та розвитку аграрного сектора. Водночас, незважаючи на такий ліберальний підхід, близько 60% земель знаходяться в оренді місцевих агровиробників, тоді як лише 5% перебувають у власності іноземців.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Досвід країн Європейського Союзу демонструє, що відкриття ринку землі та поступове пом'якшення обмежень для іноземців здатні стати потужним стимулом для розвитку аграрного сектору, залучення інвестицій та підвищення вартості земельних ресурсів. Водночас усі держави, проходячи шлях інтеграції до ЄС, запроваджували різні рівні захисту внутрішнього ринку: перехідні періоди, вимоги до проживання, перевірку кваліфікації фермерів, обмеження на площі та пріоритет місцевим виробникам.

В Україні, незважаючи на існуючі обмеження, зокрема заборону на купівлю сільськогосподарських земель іноземцями, спостерігається поступовий розвиток ринку. З 2021 року відкриття ринку сільськогосподарських земель стало важливим кроком для залучення інвестицій і стимулювання аграрного сектору. Однак, воєнний стан в

Україні ускладнює реалізацію цих змін і обмежує можливості для іноземних інвесторів. Порівняння з іншими країнами показує, що більшість з них також застосовують певні обмеження, але з часом відкривають свої ринки для іноземців, що сприяє розвитку економіки. Успішний досвід інших держав може слугувати корисним прикладом для України, яка прагне покращити правове регулювання земельних відносин, забезпечити захист місцевих виробників і одночасно залучити іноземні інвестиції.

У країнах ЄС, керуючись принципами вільного руху капіталу та недискримінації, зазвичай немає обмежень для громадян або юридичних осіб з інших держав ЄС щодо права володіти земельними ділянками. Україна, продовжуючи інтеграційний процес із ЄС, найімовірніше стикнеться з аналогічними викликами. Дискусія про можливість продажу сільськогосподарських земель іноземним власникам триває вже багато років. Прихильники цього рішення переконані, що воно сприятиме припливу іноземних інвестицій в Україну, тоді як противники вважають, що неконтрольований ринок земель може створити загрозу продовольчій безпеці країни.

Досвід Польщі, Румунії, Болгарії та країн Балтії демонструє, що відкриття ринку земель для громадян Євросоюзу є обов'язковою умовою, проте цей процес можна здійснювати поступово. Наразі український ринок землі перебуває на початковому етапі — за три роки його функціонування продано лише 1% від загального обсягу сільськогосподарських земель. Отже, Україна також має можливість домовитися про перехідний період. У більшості країн він тривав від 7 до 12 років, упродовж яких діяли обмеження щодо продажу землі іноземцям.

Крім цього, можна передбачити певні запобіжні заходи:

- встановлення вимог до проживання для іноземних покупців;
- обмеження максимальної площі земель, яку можуть купувати нерезиденти;

- вимоги до наявності аграрної освіти чи кваліфікації у покупців, щоб вони використовували землі для сільськогосподарських цілей;
- потреба адміністративного дозволу на відчуження ділянок у зв'язку з воєнними ризиками.

Нинішня заборона на придбання земель іноземцями, хоч це може викликати змішані оцінки, не видається життєздатною у контексті інтеграції України до Євросоюзу, зважаючи на необхідність України забезпечити баланс між національними інтересами та відкритістю для міжнародних інвесторів, що може стати запорукою сталого розвитку аграрного сектору в умовах глобальних викликів.

Література

1. Бевз О.В. Особливості права власності на земельні ділянки іноземців в Україні. *Вісник Київського національного університету ім. Т. Шевченка: юрид. науки*. 2005. Вип. 64. С. 108–110.
2. Закон за Регистър Булстат : закон of 11.08.2005. URL: <https://lex.bg/laws/ldoc/2135503074> (дата звернення: 15.11.2025).
3. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 31 жовт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.11.2025).
4. Коваленко Т. Набуття права власності на землю іноземними особами за законодавством України та Канади. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 2. С. 351–357.
5. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 15.11.2025).
6. Литвинова Л. О., Чуєнко В. І. Порівняльна характеристика «ринку землі» в країнах Європи і Україні: практичні аспекти укладення договорів

купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення. *Правова держава*. 2020. № 44. С. 101–108.

7. Носік В.В. Право власності Українського народу: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

8. Озімок І.В. Суб'єкти конституційного права власності на землю: порівняльно-правова характеристика. *Експерт: парадигми юридичних наук і державного управління*. 2019. № 4 (6). С. 42–54.

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text> (дата звернення: 15.11.2025).

10. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12.05.2015 № 389-VIII : станом на 14 трав. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text> (дата звернення: 15.11.2025).

11. Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства: Закон України від 22.09.2011 № 3773-VI : станом на 5 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3773-17#Text> (дата звернення: 15.11.2025).

12. Ступень Р., Ступень О. Тенденції функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Використання й охорона земельних ресурсів та туристично-рекреаційний потенціал територій* : Матеріали II Всеукр. науково-практ. інтернет-конф., м. Львів, 14 трав. 2024 р. Львів, 2024. С. 40–42.

13. Danylenko B.V. Land market: the perspectives for Ukraine and Ukrainians. *Law. Human. Environment*. 2021. 12(1). P. 52-74.

14. Główny akt prawny: Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 2022, poz. 2329).

15. Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus: Kinnisasja of 23.02.2012 no. 11. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/KAOKS> (дата звернення: 15.11.2025).

16. Vranken, L., E. Tabeau, P. Roebeling, P. Ciaian with contributions from country experts, Agricultural land market regulations in the EU Member States, EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union. Luxembourg, 2021. DOI:10.2760/86127, JRC126310.

References

1. Bevz O.V. Features of the right of ownership of land plots by foreigners in Ukraine. *Visnyk of Taras Shevchenko National University of Kyiv: Legal Sciences*. 2005. Issue 64. P. 108–110.

2. Zakon za Registar Bulstat: Zakon of 11.08.2005. URL: <https://lex.bg/laws/ldoc/2135503074>.

3. Land Code of Ukraine: Code of Ukraine dated 25.10.2001 No. 2768-III: as of 31 October 2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>

4. Kovalenko T. Acquisition of land ownership by foreign persons under the legislation of Ukraine and Canada. *Electronic scientific publication «Analytical and Comparative Jurisprudence»*. 2024. No. 2. P. 351–357.

5. The Constitution of Ukraine: dated 28.06.1996 No. 254k/96-VR: as of 1 January 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр#Text>

6. Lytvynova L. O., Chuiienko V. I. Comparative characteristics of the «land market» in European countries and Ukraine: practical aspects of concluding agricultural land purchase and sale agreements. *Pravova Derzhava – Legal State*. 2020. No. 44. P. 101–108.

7. Nosik V.V. *Ownership Right of the Ukrainian People*: monograph. Kyiv: Yurinkom Inter, 2006. 544 p.

8. Oziomok I.V. Subjects of the constitutional right of land ownership: comparative legal characteristics. *Expert: Paradigms of Legal Sciences and Public Administration*. 2019. No. 4 (6). P. 42–54.

9. On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Circulation of Agricultural Lands: Law of Ukraine dated 31.03.2020 No. 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

10. On the Legal Regime of Martial Law: Law of Ukraine dated 12.05.2015 No. 389-VIII: as of 14 May 2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>

11. On the Legal Status of Foreigners and Stateless Persons: Law of Ukraine dated 22.09.2011 No. 3773-VI: as of 5 August 2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3773-17#Text>

12. Stupen R., Stupen O. Trends in the functioning of the agricultural land market in Ukraine. *Use and Protection of Land Resources and Tourist and Recreational Potential of Territories: Proceedings of the II All-Ukrainian scientific and practical internet conference*. Lviv, May 14, 2024. Lviv, 2024. P. 40–42.

13. Danylenko B.V. Land market: the perspectives for Ukraine and Ukrainians. *Law. Human. Environment*. 2021. 12(1). P. 52-74.

14. Główny akt prawny: *Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa* (Dz.U. 2022, poz. 2329) [Main Legal Act: Law of October 19, 1991, on the Management of Agricultural Real Estate of the State Treasury (Journal of Laws 2022, item 2329)].

15. Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus: Kinnisasja of 23.02.2012 no. 11 [Act on the Restriction of Acquisition of Immovable Property: Immovable Property of 23.02.2012 no. 11]. URL: <https://www.riigiteataja.ee/akt/KAOKS>

16. Vranken, L., E. Tabeau, P. Roebeling, P. Ciaian with contributions from country experts, *Agricultural land market regulations in the EU Member States*,

EUR 30838 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2021.

DOI:10.2760/86127, JRC126310.