

**О. В. ЗУБРИЦЬКИЙ,**  
аспірант

## ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ: ДОСВІД НІМЕЧЧИНИ ТА ФРАНЦІЇ

*У статті розглядається досвід правового регулювання ринку сільськогосподарських земель у Німеччині та Франції. Здійснено аналіз законодавства з питань переходу права власності та користування на земельні ділянки. Зроблено висновок про доцільність застосування моделей ринку сільськогосподарських земель в Україні.*

**Ключові слова:** обіг сільськогосподарських земель, перехід прав, оренда земель, обмеження обігу земель, ринок земель.

**Зубрицкий А. В. Правовое регулирование оборота сельскохозяйственных земель: опыт Германии и Франции**

*В статье рассмотрен опыт правового регулирования рынка сельскохозяйственных земель в Германии и Франции. Осуществлен анализ законодательства по вопросам перехода права собственности и пользования на земельные участки. Сделан вывод о целесообразности применения моделей рынка сельскохозяйственных земель в Украине.*

**Ключевые слова:** оборот сельскохозяйственных земель, переход прав, аренда земель, ограничения оборота земель, рынок земель.

**Zubrytskyi O. V. Legal regulation of agricultural land turnover: experience of Germany and France**

*The article deals with the experience of legal regulation of the agricultural land market in Germany and France. The analysis of legislation on transfer of rights of ownership and land use has been accomplished. The conclusion concerning the appropriateness of using agricultural market models in Ukraine is made.*

**Key words:** agricultural land turnover, transfer of rights, land lease, restrictions on land turnover, land market.

Відсутність єдиного підходу законодавця, уряду та громадськості до визначення ринкової моделі обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні є однією з причин продовження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення до 1 січня 2019 р. Складність вирішення питання запуску повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення спонукає дослідників звертатися до іноземного досвіду правового регулювання обігу сільськогосподарських земель. Оскільки земля є основним багатством України і держава щорічним продовженням мораторію намагається не втратити контроль над, мабуть, найпривабливішим сектором економіки України, вважаємо за доцільне розглянути іноземні моделі обігу сільськогосподарських земель, у яких держава через відповідні організації має вплив на можливість погодити або заборонити учасникам ринку укладати договори купівлі-продажу чи оренди сільськогосподарських земель на відповідних умовах. Враховуючи зазначене, у даній статті ми розглянемо механізм правового регулювання обігу сільськогосподарських земель у Німеччині та Франції, які є одними з найбільших експортерів сільськогосподарської продукції, а вартість сільськогосподарських земель є однією з найвищих у Європі.

Вивченню іноземного досвіду регулювання ринку сільськогосподарських земель приділяли увагу ряд науковців, зокрема, О. М. Бабченко, Д. В. Бусуїок, Т. М. Дроздюк, О. І. Крассов, П. Ф. Кулинич, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, А. І. Ріпенко, О. В. Ходаківська, А. Д. Юрченко, М. В. Шульга та ін.

Основним законодавчим актом, який регулює відчуження сільськогосподарських земель у Німеччині, є Закон про заходи щодо поліпшення аграрної структури та забезпечення діяльності сільськогосподарських і лісгосподарських підприємств (далі – Закон про обіг земельних ділянок)<sup>1</sup>.

Враховуючи неможливість розширення існуючих площ земель і незамінність землі як засобу аграрного виробництва, законодавство Німеччини встановило для обігу сільгоспземель не такий вільний формат, яким характеризується законодавчий формат обігу капіталів. Федеральний конституційний суд Німеччини роз'яснив, що справедлива правова та суспільна система змушує в земельних питаннях більшою мірою обстоювати інтереси спільноти, ніж у питаннях, пов'язаних із іншими майновими благами. Тому Законом про обіг земельних ділянок запроваджено необхідність отримання дозволу при реалізації майнових цінностей сільськогосподарського та лісгосподарського характеру з тим, щоб відвернути загрозу «нездорового» (нераціонального) розподілу землі та забезпечити постачання населенню продуктів харчування<sup>2</sup>.

Ринковий обіг сільськогосподарських земель у Німеччині ґрунтується на принципах збереження або розширення існуючого землекористування, запобігання концентрації значних площ земель сільськогосподарського призначення у власності однієї особи, недопущення монополізації окремими «гравцями» регіональних земельних ринків, гарантування переважного права купівлі земель сільськогосподарськими товаровиробниками (фермерами), забезпечення перспектив розвитку земель сільського господарства, моніторинг рівня цін та розміру орендної плати за землі сільськогосподарського призначення, поліпшення інформаційного забезпечення та прозорості ринку сільськогосподарських земель<sup>3</sup>.

У Німеччині відсутні вимоги до покупців сільськогосподарських земель стосовно місцезнаходження юридичних осіб чи належності фізичних осіб до громадянства певних держав. Проте, зважаючи на федеральний устрій Німеччини та повноваження компетентних органів федеральних земель у сфері сільськогосподарського землекористування, останніми все ж таки встановлюються певні обмеження на ринку, зокрема, щодо площі земельних ділянок, вимоги стосовно освіти чи професійного досвіду покупців тощо.

У більшості федеральних земель встановлені певні граничні норми набуття сільськогосподарських земель у власність (наприклад, 0,15 га – у Нижній Саксонії, 0,5 га – у Саксонії та 2 га – у Баварії), перевищення яких передбачає отримання дозволу від відповідних органів влади (Genehmigungsbehörde) на продаж та інші види розпорядження такими землями<sup>4</sup>. Заява на отримання дозволу на придбання земельної ділянки розглядається протягом одного місяця, а успішність її задоволення залежить від обґрунтованості та наявності відповідного рівня професійної освіти чи підготовки покупця. Відмова в отриманні дозволу може бути надана у випадках, коли купівля сприяє перерозподілу земель на користь осіб, які не пов'язані з сільським господарством, придбання земельної ділянки призведе до зменшення площі масиву менше 1 га, вартість земельної

ділянки відповідно до угоди відрізняється від ринкової вартості на 50 %, або якщо в результаті продажу ділянки господарство (сімейна ферма) втратить економічну дієздатність<sup>5</sup>. Також дозвіл не надається у випадках, коли особа, яка бажає придбати ділянку, не є фермером, але водночас є працездатним фермер (для якого сільгоспвиробництво є не лише головним, а й додатковим видом діяльності), який нагально потребує виставлену на продаж сільгоспземлю для розбудови свого підприємства, готовий ці землі придбати та спроможний це зробити. Рішення органу влади про відмову в наданні дозволу щодо придбання сільськогосподарської землі може бути оскаржене в сільськогосподарських (дільничних) судах<sup>6</sup>.

Відчуження сільськогосподарських земель відбувається за допомогою договорів купівлі-продажу, дарування та міни, порядок укладення яких врегульований Німецьким цивільним уложенням. Зміни у правових відносинах, що виникають унаслідок здійснених правочинів, як правило, набирають чинності лише після занесення до поземельної книги. Зміст поземельної книги вважається правильним (якщо не буде доведено протилежне) і надійно захищає bona fides, впевненість у правильності даних. Таким чином, добросовісна особа набуває право на землю у тому вигляді, в якому воно зареєстроване, і стає особою, наділеною даним правом<sup>7</sup>.

Згідно з законодавством більшості федеральних земель застосовується обмеження на придбання земельної ділянки шляхом надання переважного права на її придбання іншому суб'єкту. Так, у разі укладення договору купівлі-продажу з особою, котра не є фермером, компетентне суспільно корисне «товариство населеного пункту» («сільське товариство») може реалізувати право на переважне придбання такої ділянки. Таке товариство має право увійти як покупець у договір з усіма його положеннями, щоб отримати можливість використовувати цю землю згідно з аграрно-структурними вимогами для збільшення площ сільгоспвиробництва<sup>8</sup>.

Стосовно переходу права користування сільськогосподарськими землями Німецьке цивільне уложення розрізняє договір оренди, що включає договір оренди земельної ділянки, та договір оренди землі для сільськогосподарського використання. Відповідно, до договору оренди земельної ділянки застосовуються загальні положення про оренду, а до договору оренди землі для сільськогосподарського використання як особливого виду договору оренди – положення окремого розділу Німецького цивільного уложення, що забезпечує особливе правове регулювання оренди сільськогосподарських земель.

Так, згідно з положенням ст. 581 Німецького цивільного уложення за договором оренди землі для сільськогосподарського використання (usufructuary lease) орендодавець зобов'язується надати орендарю на час оренди право користування орендованим предметом і право споживання його плодів, якщо орендарні можуть бути віднесені до доходу, що отримується при веденні господарства, а орендар зобов'язується вносити орендодавцеві домовлену орендну плату<sup>9</sup>. Таке розуміння категорії володіння пояснює, чому за договорами оренди земля передається тільки у тимчасове користування, а не у тимчасове володіння і користування, як це передбачено законодавством України<sup>10</sup>. Закон про оренду землі зобов'язує орендодавця повідомити компетентний орган влади (Genehmigungsbehörde) про зміст договору оренди, а орган протягом одного

місяця може висловити заперечення проти договору. Компетентні органи наділені повноваженнями заборонити укладати угоди через відсутність у покупців спеціальної освіти чи професійного досвіду, а також вони можуть змінювати умови угоди в частині строку її дії, ціни тощо.

Законодавством не встановлено мінімальний чи максимальний строк договору оренди чи договору оренди землі. Проте якщо строк дії таких договорів перевищує 30 років, то норми ст. 544 Німецького цивільного уложення надають можливість розв'язати договір на вимогу однієї зі сторін через 30 років, крім випадків, коли договір оренди укладено на пожиттєвий строк орендодавця чи орендаря<sup>11</sup>.

Державне регулювання ринку сільськогосподарських земель у Східній Німеччині здійснюється через спеціалізовану державну установу – Агентство з управління і реалізації землями (Bodenverwertungs und verwaltungs GmbH – BVVG). Завдання агентства полягає у забезпеченні приватизації сільськогосподарських земель державної власності, реституції та розподілі прав на землю. Нагляд за діяльністю BVVG здійснює Федеральне міністерство фінансів та міністерство сільського господарства. BVVG відстежує усі транзакції щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення між приватними особами, і в разі порушення законодавчих норм має право втручатися в такі угоди. За ним закріплене право викупу таких ділянок у випадку відсутності покупця<sup>12</sup>.

До 2009 р. BVVG відстежувала усі реституційні вимоги щодо земель, і коли такі були – вживала заходів щодо виключення таких земель із процесу приватизації та вживала заходів щодо передачі земель в оренду з включенням у договори оренди застереження, за якими в разі оренди великих зв'язаних площ земель зміна відносин власності на конкретну реституційну площу не зумовлювала припинення договорів оренди землі. Це мало дві великі переваги: по-перше, при зміні власника земель у зв'язку з їх приватизацією (реституцією) орендар мав гарантію щодо продовження використання ділянки для сільгоспвиробництва, а по-друге, новий власник ділянки отримував дохід у формі орендної плати<sup>13</sup>.

У 1990-х роках BVVG надавала перевагу забезпеченню передачі сільгоспземель державної власності в оренду для сільськогосподарських потреб спочатку на 2 роки, пізніше на 6–12 років, а в разі необхідності строк оренди землі міг бути продовжений до 18 років. У результаті реалізації політики Агентства фермери отримали час для консолідації землі, а німецький законодавець – для ухвалення рішень щодо приватизації сільськогосподарських земель державної власності за зниженими (пільговими) цінами у рамках Програми придбання земель (у власність)<sup>14</sup>. За цією Програмою до 2009 р. фермери, які довели належне виконання обов'язків щодо оренди таких земель упродовж 20 років (пізніше цей строк було скорочено до 15 років), могли придбати земельні ділянки державної власності за пільговою ціною (65 % від поточної ринкової ціни), враховуючи такі обмеження. По-перше, кількість сільськогосподарських угідь, які колишній землевласник міг придбати за нижчою ціною, залежала від якості землі (наприклад, 120 га середньої якості ґрунту). По-друге, покупець зобов'язаний використовувати сільськогосподарські землі не менше 20 років за призначенням, інакше договір може бути скасований, а землі повернуті до BVVG<sup>15</sup>. Після завершення Програми на східних землях Німеччини у 2009 р.

єдиним способом приватизації сільгоспземель стала їх купівля за повною ринковою ціною на відкритих конкурентних засадах із урахуванням запропонованих умов господарювання на землі (робочі місця, інвестиції, збереження способу користування)<sup>16</sup>.

Таким чином, досвід правового регулювання обігу сільськогосподарських земель Німеччини демонструє, що законодавством не встановлені обмеження щодо набуття сільськогосподарських земель у власність чи оренду іноземними фізичними чи юридичними особами. При цьому в разі придбання земельної ділянки понад встановлений у кожній федеральній землі розмір або у випадках оренди необхідно отримати дозвіл компетентного органу – *Genehmigungsbehörde*, який своїм рішенням (у формі дозволу) безпосередньо впливає на укладення угоди. Державне регулювання ринку сільгоспземель здійснюється через Агентство з управління і реалізації землями – *BVVG*, яке у 1990 – на поч. 2000-х років забезпечувало приватизацію та реституцію сільськогосподарських земель у Східній Німеччині, а наразі – здійснює реалізацію земель державної власності та контроль за укладенням угод на ринку на відповідність дотримання вимог законодавства. Втручання держави в обіг сільськогосподарських земель забезпечує набуття та раціональне використання землі за призначенням належними суб'єктами та конкурентними умовами, що може бути корисним для України на початковому етапі створення ринку земель в Україні.

У Франції регулювання обігу сільськогосподарських земель здійснюється неприбутковою організацією – Товариством з управління земельними ресурсами та розвитку сільських територій (*Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural – SAFER*), яке перебуває під державним управлінням і контролюється Міністерством сільського господарства Франції та Міністерством фінансів Франції.

Окрім *SAFER*, опосередкований вплив на ринок сільськогосподарських земель здійснює Комісія з управління сільським господарством (*Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture – CDOA*). Особи, які бажають зайнятися фермерством та придбати земельну ділянку, повинні спершу звернутися до Комісії з метою отримання дозволу на заняття фермерством, що є необхідною передумовою для ведення сільського господарства у Франції<sup>17</sup>.

Основним завданням *SAFER* є придбання сільськогосподарських земель з метою консолідації земельних ділянок та збільшення фермерських господарств, розмір яких був меншим рівня прибутковості, створення нових фермерських господарств, забезпечення необхідним обладнанням молодих фермерів та поліпшення сільськогосподарської структури<sup>18</sup>.

Обіг сільськогосподарських земель у Франції здійснюється на підставі договорів купівлі-продажу, оренди, міни тощо, укладення яких регулюється Французьким цивільним кодексом та Сільським кодексом Франції. Всі правочини щодо переходу речових прав на нерухоме майно реєструються в поземельній книзі, яка зберігається в Палаті реєстрації земельної власності, проте сам запис у поземельній книзі не є умовою виникнення права власності на землю. Правочини щодо земельної нерухомості є дійсними з моменту їх вчинення, однак особи, які не зареєстрували договори у реєстрі, не можуть захищати свої права на нерухоме майно у випадку їх оспорення чи порушення третіми особами<sup>19</sup>.

Законодавством Франції не встановлені обмеження щодо іноземних фізичних осіб на придбання сільськогосподарських земель, а іноземні юридичні особи повинні мати зареєстрований головний офіс у Франції<sup>20</sup>.

На законодавчому рівні не встановлено прямих обмежень щодо площ земельних ділянок, які може придбати одна особа, або вимог до фізичних осіб-покупців. Проте кожна угоду про передачу в користування чи відчуження земельних ділянок контролює SAFER, яке наділено широким колом повноважень у сфері обігу сільськогосподарських земель. Так, Товариство має переважне право на придбання переважної більшості сільської нерухомості. Місцевий SAFER повинен бути повідомлений про кожен продаж земельних ділянок нотаріусом, що посвідчує угоду не пізніше ніж за два місяці до укладення угоди. Товариство має право брати участь у переговорах між продавцем та покупцем з метою забезпечення дотримання в умовах угоди цілей SAFER. Якщо не буде досягнуто згоди між покупцем, продавцем і SAFER, останнє може скористатися переважним правом і придбати ділянку на оголошених продавцем умовах. Як правило, це трапляється у випадках, коли є підстави вважати, що продаж землі має спекулятивний характер або розмір ділянки занадто великий, що призведе до значного розширення площі ферми покупця чи монополізації його становища у регіоні. Після придбання земельної ділянки SAFER повинне продати її упродовж 5 років<sup>21</sup>.

Як зазначає П. Ф. Кулинич, право SAFER на переважне придбання сільськогосподарських земель не можна розглядати як право викупу, оскільки воно не є імперативним. Власник земельної ділянки не зобов'язаний продати її саме Товариству. Він лише зобов'язаний повідомити SAFER про ціну виставленої на продаж земельної ділянки та інші умови її продажу. Однак, якщо SAFER не згодне із заявленою продавцем ціною ділянки, то останнє може звернутися до суду з позовом про приведення ціни у відповідність із рівнем цін на земельному ринку.

Ще одним засобом впливу SAFER на обіг сільськогосподарських земель є надання дозволу продавцям на продаж землі іноземцям у випадках, якщо ціна угоди перевищує €38 млн або якщо йдеться про купівлю виноградників, які є частиною національного багатства Франції<sup>22</sup>.

Отже, державне регулювання оренди сільськогосподарських земель полягає у встановленні мінімального строку оренди та можливості участі SAFER у таких відносинах. Договори оренди сільськогосподарських земель укладаються щонайменше на 9 років. Поширена також оренда на 18 років (довгострокова оренда) і на 25 років (професійна, кар'єрна оренда). Договори оренди строком понад 12 років підлягають нотаріальному посвідченню. Орендар сільськогосподарської землі набуває переважного права на поновлення договору та викуп ділянки за нижчою від ринкової ціною за умови посередництва з боку SAFER. У разі виходу на пенсію або смерті права за договором оренди успадковуються. У випадку, коли орендарі не мають правонаступників, вони можуть укладати договори оренди з умовою, що права за договором оренди будуть передані третім особам. У цьому випадку орендна плата, як правило, зростає, але не більше 50 %. Такі договори оренди можуть укладатися лише на 18 років і не передбачають автоматичної пролонгації<sup>23</sup>.

Саме Товариство має право бути учасником договорів оренди сільськогосподарських земель лише у певних випадках: 1) виступати як посередник між орендодавцями та орендарями землі; 2) орендувати у приватних власників лише такі сільськогосподарські земельні ділянки, які мають бути настільки невеликими, щоб вважатися нестійкими, тобто їх площа має бути удвічі меншою за мінімальний розмір, встановлений у відповідному департаменті; 3) орендувати вищезазначені сільськогосподарські земельні ділянки лише на строк до 6 (фермерські господарства) та до 12 (сільськогосподарські угіддя) років. При цьому SAFER не має права передавати в оренду землі, які придбані ним і перебувають у його віданні<sup>24</sup>.

Таким чином, обіг сільськогосподарських земель у Франції є обмеженим, оскільки Товариству SAFER надано широкі повноваження втручатися в угоди між учасниками на ринку, вести з ними переговори щодо ціни, користуватися переважним правом придбання ділянок та надання дозволів на укладення угод вартістю понад €38 млн. Це дає змогу державі через SAFER здійснювати розподіл і перерозподіл земель на ринку в кожному регіоні з метою підтримки власних молодих фермерських господарств. Вплив SAFER на відносини оренди є менш значимими, але державою встановлено мінімальний строк оренди, що свідчить про бажання забезпечити тривале використання землі одним суб'єктом. Незважаючи на значне втручання держави в регулювання ринку земель, Франція вважається одним з найбільших експортерів сільськогосподарської продукції у світі, а ринкова модель спрямована не на залучення іноземних інвестицій, а на захист національних фермерських господарств і товаровиробників.

На нашу думку, модель обігу сільськогосподарських земель Німеччини є більш прийнятною для наслідування Україною, оскільки роль держави у ній через BVVG зводиться до реалізації земель державної власності, а учасники ринку в принципі не обмежені в можливості набувати сільськогосподарські землі, якщо покупці відповідають критеріям, встановленим законодавством федеральних земель. Водночас створення в Україні аналогу SAFER, яке фактично розподілятиме землі між учасниками ринку, створює ризик корумпованості цього органу, монополізації становища великих агрохолдингів та погіршення становища селян, які фактично можуть бути вимушені продавати новоствореному органу землю за ціною, нижчою від ринкової. У зв'язку з цим пропонується напрацювати нормативну базу регулювання обігу сільськогосподарських земель в Україні з урахуванням досвіду Німеччини.

1. *Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe*. 1961. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/grdstvg/BJNR010910961.html>. 2. *Кулинич П. Ф.* Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід ФРН // Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1705>. 3. *Ходаківська О. В., Юрченко І. В.* Регулювання ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення: досвід країн ЄС // Економіка АПК. 2017. № 5. С. 80–81. 4. *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries* / P. Ciaian, J. Swinnen, K. Van Herck та ін. // Factor Markets. 2012. URL: [https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM\\_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations\\_D15.1\\_Final.pdf](https://ageconsearch.umn.edu/bitstream/120249/2/FM_WP14%20CEPS%20on%20Sales%20Market%20Regulations_D15.1_Final.pdf). 5. *Хо-*

оаківська О. В., Юрченко І. В. Назв. праця. С. 81. **6.** Кулинич П. Ф. Назв. праця. **7.** Там само. **8.** *Головні риси ринку земель сільськогосподарського призначення в Німеччині. Урахування німецького досвіду для розробки рішень для України.* Київ, Берлін: Німецько-український аграрний діалог, 2015. С. 14. **9.** *German Civil Code.* URL: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/) **10.** Кулинич П. Ф. Назв. праця. **11.** *German Civil Code.* **12.** *Ходаківська О. В., Юрченко І. В.* Назв. праця. С. 81. **13.** Кулинич П. Ф. Назв. праця. **14.** Там само. **15.** *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.* **16.** *Дроздюк Т. М.* Правове регулювання ринку земель: світовий досвід та його використання для розвитку ринку земель в Україні // *Право.* 2015. Вип. 27. С. 242. **17.** *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.* **18.** *Merlet M.* SAFERs: Land Agencies that Have Been Used to Regulate the French Rural Land Market for Over 50 Years. 2015. URL: [http://www.agter.org/bdf/en/corpus\\_chemin/fiche-chemin-556.html](http://www.agter.org/bdf/en/corpus_chemin/fiche-chemin-556.html). **19.** Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції // *Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні».* 2016. URL: <http://www.kse.org.ua/uk/research-policy/land/analytical/?newsid=1706>. **20.** *Створення вільного ринку землі с/г призначення в Україні. Аналітичний звіт* // *EasyBusiness.* 2016. URL: <http://www.easybusiness.in.ua>. **21.** *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.* **22.** Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції. **23.** *Evaluation of the structural effects of direct support. Final report.* // *EEIG AGROSYNERGIE.* 2013. URL: [https://ec.europa.eu/agriculture/sites/agriculture/files/evaluation/market-and-income-reports/2013/structural-effects-direct-support/fulltext\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/agriculture/sites/agriculture/files/evaluation/market-and-income-reports/2013/structural-effects-direct-support/fulltext_en.pdf). **24.** Кулинич П. Ф. Ринок та охорона сільськогосподарських земель у європейському законодавстві. Досвід Франції.

**Zubrytskyi O. V. Legal regulation of agricultural land turnover: experience of Germany and France**

*The complexity of the decision to launch a full-fledged agricultural land market encourages researchers to turn to foreign experience of legal regulation of agricultural land turnover. Taking into account a desire of the state of Ukraine to keep the moratorium and control over one of the most attractive sectors of the Ukrainian economy, it is expedient to consider foreign models of agricultural land turnover in which the state through the relevant organizations has an influence on the possibility of agreeing or prohibiting from concluding sale-purchase or lease of agricultural land contract on the appropriate conditions.*

*The article aims to consider the mechanism of legal regulation of agricultural land turnover in Germany and France. It also focuses on authority of the regulators on the agricultural land market – BVVG in Germany and SAFER in France with respect to Ukrainian circumstances.*

*The experience of legal regulation of the turnover of agricultural land in Germany shows that the legislation does not impose restrictions on the acquisition of agricultural land in the ownership or lease by foreign natural persons or legal entities. In this case, in the case of acquisition of land above the size established in each federal land, or in cases of lease, it is necessary to obtain permission of the competent authority, which by its decision in the form of permission directly affects the conclusion of the transaction. The state regulation of the market is carried out through the Agency for the Management and Sale of Land – BVVG, which previously conducted privatization and restitution of agricultural land in East Germany and now disposes of state-owned land as well as controls the conclusion of agreements on the market in compliance with the requirements of the legislation. State interference in the circulation of agricultural land ensures the acquisition and rational use of land by appropriate entities and competitive conditions, which may be useful for Ukraine at the initial stage of establishing a land market in Ukraine.*



*The turnover of agricultural land in France is limited, since SAFER has broad powers to intervene in agreements between market participants, negotiate prices with them, enjoy preferential right to purchase land plots and issue permits for contracts worth more than €38 million. This allows the state through SAFER to distribute and redistribute agricultural land in the market in each region in order to support its own young farms. SAFER's impact on lease relations is less significant, but the state has set a minimum term for lease, indicating the desire to ensure long-term land use by one farmer. Despite the substantive state intervention in land market regulation, France is considered one of the largest exporters of agricultural products in the world, and the market model is aimed not at attracting foreign investment, but in defense of national farms and commodity producers.*

*In author's opinion, the model of agricultural land turnover in Germany is more acceptable for Ukraine, because the role of the state in it is reduced to the realization of state-owned land, and market participants are almost not limited to the possibility of acquiring agricultural land if the buyers meet the criteria established by laws of federal lands. At the same time, the creation in Ukraine the analogue of SAFER, which will actually distribute land among market participants, creates the risk of corrupting this body, monopolizing the situation of large agricultural holdings and worsening the situation of the peasants, who in fact may be forced to sell to the newly established body land at lower than market price.*

**Key words:** agricultural land turnover, transfer of rights, land lease, restrictions on land turnover, land market.

УДК 343.1

**Є. В. СОЛОМАТИН,**  
аспірант

## ПОНЯТТЯ ПІДСЛІДНОСТІ

*У статті проаналізовано наукові погляди щодо поняття «підслідність» та виділено основні компоненти інституту підслідності. Сформульовано положення, що має бути основою для визначення поняття «підслідність». У науковому середовищі триває дискусія стосовно визначення поняття «підслідність». Єдиної думки з даного питання немає. Наявні визначення засновані на окремих компонентах інституту підслідності. Тим часом проблема визначення даного поняття має велике значення для реформування системи кримінальної юстиції України.*

**Ключові слова:** слідство, підслідність, визначення, ознаки.

### **Соломатин Е. В. Понятие подследственности**

*В статье проанализированы научные взгляды касательно понятия «подследственность» и выделены основные компоненты института подследственности. Сформулировано положение, которое должно быть основой для определения понятия «подследственность». В научной среде продолжается дискуссия касательно определения понятия «подследственность». Единого мнения по данному вопросу нет. Существующие определения основаны на отдельных компонентах института подследственности. Между тем проблема определения данного понятия имеет большое значение для реформирования системы уголовной юстиции Украины.*

**Ключевые слова:** следствие, подследственность, определение, признаки.