



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ



Фонд Східна Європа



Врегулювання питань з володіння та розпорядження земельними ділянками в країнах Європи та США

Інформаційна довідка, підготовлена
Європейським інформаційно-дослідницьким
центром на запит народного депутата України

Європейський інформаційно-дослідницький центр створено з метою надання народним депутатам України інформації, яка може бути використана ними у законотворчій діяльності. Діяльність Європейського інформаційно-дослідницького центру здійснюється в рамках програми USAID "Рада: підзвітність, відповідальність, демократичне парламентське представництво", що виконується Фондом "Східна Європа". Більше про центр на сайті <http://euinfocenter.rada.gov.ua/>

Дискусії щодо доцільності зняття мораторію на продаж землі в Україні актуалізували питання врегулювання питань з володіння та розпорядження земельними ділянками. Основною метою існування ринку землі в провідних країнах світу є формування сильного середнього класу фермерів, які формують значну частину економіки держави. Відтак, встановлення певних обмежень з метою захисту вітчизняного фермера є практикою більшості розглянутих країн.

США

Федеральний уряд США володіє близько 640 млн акрів¹, що становить близько 28% загальної площі земель у США. Чотири основні федеральні агенції з питань управління земельними ресурсами здійснюють управління над 610,1 млн акрів (станом на 30 вересня 2015 року): [Бюро з питань управління земельними ресурсами](#) (*Bureau of Land Management*), [Служба охорони живої природи](#) (*Fish and Wildlife Service*), [Служба національних парків](#) (*National Park Service*) та [Служба лісів](#) (*Forest Service*)².

Відповідно до [Закону «Про федеральне землекористування»](#) (*Federal Land Policy and Management Act*)³ ділянки державних земель можуть підлягати продажу, якщо міністром встановлюється, що продаж таких ділянок відповідає таким критеріям реалізації:

- 1) використання даної ділянки як частини державних земель утруднено або економічно не вигідне через її розташування чи інших властивостей, і вона непридатна для використання іншими федеральними департаментами або установами; або
- 2) придбання цієї ділянки було цільовим, і вона більше не використовується для виконання цієї та інших федеральних завдань; або
- 3) реалізація даної ділянки послужить досягненню важливої державної мети, в тому числі розширенню громад і економічному розвитку.

Продаж ділянки, площа якої перевищує 2,5 тисячі акрів⁴, відбувається після 90 днів з дня повідомлення міністром Сенату та Палати представників про продаж, за умови, що жодна з палат не надала резолюцію про несхвалення угоди. Продаж державних земель відбувається у вигляді конкурсних торгів (аукціону) у порядку, встановленому міністром. Однак, міністр може прийняти рішення про продаж земель за зміненою процедурою або про відмову від торгів, якщо він вважає за необхідне забезпечити справедливий розподіл земель між покупцями або прийняти до уваги державну політику, в тому числі політику, яка надає

¹ Близько 259 млн гектарів.

² Hardy Vincent C. Federal Land Ownership: Overview and Data [Електронний ресурс]/ С. Hardy Vincent, L. Hanson, С. Argueta. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2q42Ecl>.

³ 43 U.S. Code Chapter 35 - Federal Land Policy and Management [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/43/chapter-35>.

⁴ 1011,714 гектарів.

перевагу певним землекористувачам. При цьому міністр враховує таких потенційних покупців:

- 1) штат, на території якого знаходиться земля;
- 2) органи місцевої влади штату, до територіальної юрисдикції яких належить ділянка;
- 3) власників суміжних земель;
- 4) фізичних осіб та ін.

Відповідно до положень Закону передання права власності на землю шляхом продажу, обміну або дарування забороняється фізичним особам, які не є громадянами США, та юридичним особам, щодо яких не розповсюджується дія законів жодного зі штатів або законів США⁵.

Польща

У Польщі реалізація права власності та інших майнових прав від імені держави щодо державної власності у сільськогосподарській сфері здійснюється Агенцією сільськогосподарської нерухомості (*Agencja Nieruchomości Rolnych*), яка діє на підставі Закону про управління сільськогосподарською нерухомістю Державного казначейства (1991 р.) та Закону про створення сільськогосподарської системи (2003 р.). Станом на 2016 рік Агенція здійснює управління близько 1,5 млн. га сільськогосподарських земель⁶. Агенція сільськогосподарської нерухомості має переважне право на придбання землі.

Після приєднання до ЄС у 2004 році, Польща отримала на 12 років перехідний період, під час якого продаж землі сільськогосподарського призначення іноземцями було обмежене і вимагало спеціального дозволу Міністерства внутрішніх справ та Міністерства сільського господарства і розвитку села. Такі обмеження стосувалися не лише фізичних осіб, а й юридичних осіб, зареєстрованих поза Польщею, партнерств фізичних осіб-негромадян Польщі та юридичних осіб, які розташовані у Польщі, але контролюються негромадянами Польщі. Законом передбачались винятки, відповідно до яких іноземці могли купувати землю сільськогосподарського призначення без відповідного дозволу – іноземці мали право на придбання землі, якщо вони були у шлюбі з громадянином Польщі або проживали на території Польщі впродовж щонайменше 5 років після отримання права на постійне проживання у Польщі⁷. У 2016 році, з метою продовження дії цього обмеження, було прийнято Закон про призупинення продажу нерухомого майна сільськогосподарського

⁵ 43 U.S. Code § 1717 - Qualifications of conveyees [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/43/1717>.

⁶ Rucinski P. State Agricultural Land Sales to be Suspended / Piotr Rucinski. // GAIN Report. – 2016.

⁷ Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców [Електронний ресурс] // Dziennik Ustaw – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU20041671758&type=3>.

призначення Казначейства та внесення змін до деяких законодавчих актів (*Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw*)⁸.

Відповідно до закону, лише фермери, родичі продавця, органи місцевої влади та Агенція мають право на придбання земель сільськогосподарського призначення. Закон визначає поняття «індивідуального фермера» (*rolnik indywidualny*) – це особа, яка володіє фермерським угіддям площею до 300 гектарів та проживає у сільській місцевості протягом щонайменше 5 років. Крім того, фермер має володіти відповідною кваліфікацією та особисто працювати на фермі, і дохід з фермерської діяльності має становити щонайменше чверть доходу фермера.

Агенція може надати фізичній особі (крім індивідуальних фермерів) дозвіл на придбання землі сільськогосподарського призначення з метою створення сімейної ферми. Така особа має володіти відповідною кваліфікацією у сфері сільського господарства або мати намір її отримати та гарантувати використання земель лише з метою ведення фермерської діяльності.

Земля, яка знаходиться у власності держави або місцевих органів влади, може бути проданою лише в результаті публічного тендеру, який проводиться у формі аукціону або заочного продажу. Переважне право на придбання землі сільськогосподарського призначення має Агенція сільськогосподарської нерухомості та орендатор земельної ділянки, яка підлягає продажу. Переважне право не діє щодо угод між членами родини продавця та щодо угод за участі фермерів, які хочуть збільшити розмір своїх земельних володінь в межах 300 гектарів. Крім того, діють спеціальні обмеження, згадані вище, щодо придбання землі сільськогосподарського призначення іноземцями.

Право власності на земельні ділянки посвідчуються документами, що належать до чотирьох основних груп: інформація, що міститься в офіційних реєстрах нерухомості (витяг із земельного кадастру, реєстру земельних ділянок та будівель), цивільно-правові договори про передання права власності на нерухоме майно, оформлені у вигляді нотаріально завірених документів (договір купівлі-продажу нерухомості; договір дарування; договір обміну тощо), рішення суду та рішення державних органів.

⁸ Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw [Електронний ресурс] // Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://isap.sejm.gov.pl/Download?id=WDU20160000585+2016%2404%2430&type=2>.

Естонія

В Естонії відповідно до [Закону «Про обмеження щодо набуття права власності на нерухоме майно»](#) громадянин Естонії або іншої держави, яка є стороною Договору про Європейський економічний простір, або держави-члена Організації економічного співробітництва та розвитку має право без обмежень набувати право власності на нерухоме майно, в тому числі сільськогосподарські та лісові землі. Юридичні особи, які знаходяться у вищезазначених державах, мають право на набуття права власності на не більше ніж 10 гектарів сільськогосподарських або лісових земель, або їх сукупності. Юридична особа має право придбати понад 10 гектарів землі сільськогосподарського призначення, якщо вона впродовж трьох останніх років займалась виробництвом сільськогосподарської продукції, визначеної додатком 1 Договору про функціонування ЄС, крім рибних продуктів та бавовни⁹.

Відповідно до статті 5 Закону громадянин третьої країни має право набувати право власності на сільськогосподарські землі лише з дозволу керівника округу, якщо дана особа проживає на території Естонії впродовж останніх 6 місяців і якщо вона впродовж останнього року займалась підприємницькою діяльністю у сфері виробництва сільськогосподарської продукції. Юридична особа третьої країни для придбання землі сільськогосподарського призначення повинна отримати дозвіл керівника округу, бути зареєстрованою у реєстрі суб'єктів господарювання та займатися впродовж останнього року підприємницькою діяльністю у сфері виробництва сільськогосподарської продукції. Для отримання відповідного дозволу особа (заявник) має подати керівнику округу заяву стандартного формату (який визначається Міністерством сільського господарства) та план діяльності з використання сільськогосподарської землі з відповідною метою (ст. 6). План має містити перелік запланованої діяльності на 5 років та підтвердити, що земля набута у власність буде використовуватись ефективно, раціонально та на виконання зазначених цілей. Крім плану, особа має надати документи, які засвідчують наявність засобів, в тому числі фінансових ресурсів, для реалізації зазначеної у плані діяльності (ст.6 (4))¹⁰.

⁹ Restrictions on Acquisition of Immovables Act [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/514112013013/consolide>.

¹⁰ Restrictions on Acquisition of Immovables Act [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/514112013013/consolide>.

Литва

У Литві відповідно до [Закону про «Про набуття права власності на нерухоме майно»](#), право на придбання землі сільськогосподарського призначення має фізична особа, яка володіє відповідними професійними навичками та знаннями. Під цим розуміється особа, яка впродовж трьох років за останні десять років займалась сільськогосподарською діяльністю (яка також включає навчання для здобуття освіти у галузі сільського господарства) і зареєструвала фермерське господарство відповідно до процедури, передбаченої Законом «Про фермерське господарство», або має диплом, що засвідчує здобуття освіти у галузі сільського господарства (ст.1 (1)). Дані положення не застосовуються до молодих фермерів віком до 40 років, які отримали дозвіл на придбання землі сільськогосподарського призначення департаментом Національної топографічної служби Міністерства сільського господарства. Закон передбачає такі вимоги до юридичних осіб: юридична особа повинна займатись сільськогосподарською діяльністю протягом трьох років впродовж 10 останніх років, при цьому дохід від зайняття сільськогосподарською діяльністю повинен становити принаймні 50 відсотків від її сукупного доходу (ст. 1(2))¹¹.

Законом також передбачені обмеження щодо сукупного розміру земельних ділянок, якими може володіти особа. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення, отриманих від держави, не може перевищувати 300 гектарів; сукупна загальна площа земельних ділянок, якими вони володіють та отримали від держави, не може перевищувати 500 гектарів (ст. 3). Дане обмеження не застосовується у разі, якщо сільськогосподарська земля призначена для випасу великої рогатої худоби.

Продаж сільськогосподарської землі у державній власності здійснюється через аукціон, крім таких випадків:

- 1) особи, які володіють сільськогосподарськими спорудами, можуть купувати земельні ділянки, які використовуються ними для обслуговування цих споруд;
- 2) індивідуальні користувачі фермерських угідь можуть купувати земельні ділянки, які вони використовують;
- 3) власники приватних земельних ділянок можуть купувати земельні ділянки, якими розділені їхні земельні ділянки. Розмір ділянки, яка може бути придбана, обмежений Законом «Про земельну реформу».

Бельгія

¹¹ Law on the Acquisition of Agricultural Land 28 January 2003 No IX-1314 (As last amended on 24 April 2014 – No XII-854) [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2q3X2ix>.

У **Бельгії** процедура продажу землі у державній власності має відповідати принципу рівності кандидатів, який на практиці передбачає організацію прозорої процедури продажу, щоб усі заінтересовані особи могли взяти в ньому участь. Така процедура організовується спеціальними комітетами (aankoopcomités/comités d'acquisition) Міністерства фінансів. Федеральні закони та регіональні статuti передбачають першочергове право окремих сторін або органів на придбання землі¹². Так, зокрема, орендар земельної ділянки володіє першочерговим правом на її придбання у разі її продажу.

Висновки

1. У країнах, де аграрний сектор формує значну частку ВВП і існує необхідність забезпечити економічну ефективність земельних ресурсів, існують певні вимоги до фізичних та юридичних осіб, які прагнуть одержати право власності на землі сільськогосподарського призначення. Відтак, обмеження можуть бути кількісними (встановлення максимальної площі земельних ділянок) та якісними (вимоги щодо громадянства, освіти тощо).

2. Законодавство розглянутих країн містить вимоги щодо продажу землі, що знаходиться у державній власності, через відкриті аукціони. Така процедура дозволяє забезпечити прозорість продажу та рівність усіх його учасників.

*Підготувала
аналітик
Європейського інформаційно-дослідницького центру
Катерина Пенькова*

¹² Jong P. Agricultural law in Belgium: overview [Електронний ресурс] / Philippe de Jong – Режим доступу до ресурсу: <http://bit.ly/2q42EeL>.