підтвердити версії слідства щодо обставин легалізації доходів. Основними видами судово-економічних експертиз є: – судово-бухгалтерська (80% від загальної кількості експертиз); – фінансово-економічні (15%); – грошові (1%); – податкові та фінансово-аналітичні (4%). На практиці у провадженнях про легалізацію (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, найчастіше проводяться судово-бухгалтерські, почеркознавчі експертизи, а також техніко-криміналістична експертиза документів [1].

Список використаних джерел

1. Кримінальний процесуальний кодекс України: чинне законодавство зі змінами та допов. станом на 1 лют. 2018 р.: (офіц. текст). К.: ПАЛИВОДА А.В., 2018. 404 с.
2. Посібник з деяких аспектів здійснення фінансових розслідувань (дослідження фінансових відносин) URL: https://fiu.gov.ua/assets/userfiles/200/Typologies%20(National%20Studies,%20Guidances%20etc)/UKR_FINANCIAL%20INVESTIGATIONS%20MANUAL.pdf
3. Офіційний сайт Державної служби фінансового моніторингу України. URL: http://www.sdfm.gov.ua/

Грошко Б.
аспірант, Західноукраїнський національний університет

ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПЕРЕВАЖНОГО ПРАВА НА КУПІВЛЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УМОВАХ РИНКУ ЗЕМЛІ

Запровадження ринку землі є одним з ключових та завершальних етапів земельної реформи в Україні, що триває практично з моменту незалежності. Дана реформа покликана запровадити ефективне землекористування та позитивно вплинути на агросектор.

Основними завданнями запровадження обігу землі є:

- створення позитивного інвестиційного клімату в агросектор;
- підвищити конкурентоспроможність економіки як на внутрішньому, так і зовнішніх ринках;
- досягти позитивного соціально економічного ефекту задля економічного зростання;
- легалізація та виведення ринку землі з «тіні»;

Виконання даних завдань неможливе без якісного правового регулювання. Тому аналіз законодавчої бази та виявлення проблем

із висловленням пропозицій їхнього вирішення мають доволі важливий практичний інтерес до таких дослідження.

У цьому матеріалі розриватиметься питання проблем правого регулювання реалізації переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення в реаліях сучасного етапу ринку землі.

На сьогодні більшість земельних ділянок, що є інвестиційно привабливими та можуть оброблятися, перебувають в оренді в агровиробників, в яких відповідно до норм Земельного кодексу України є переважне право на придбання цих ділянок. Зміст цього права полягає в тому, що якщо власник має намір продати землю, що використовується для розроблення родовищ корисних копалин або перебуває в оренді, він зобов'язаний звернутися до нотаріуса та зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно такий намір. Встановлений законом строк для такого звернення — не пізніше 2 місяців до дня укладення договору. Після цього нотаріус має 3 робочі дні для того, щоб повідомити суб'єктів переважного права про майбутній продаж землі. Після отримання повідомлення суб'єкт переважного права має один місяць на надання відповіді нотаріусу. У випадку, якщо він погоджується щодо ціни та умов продажу, то стає власником ділянки [1].

Слід згадати про законодавчі обмеження. У пункті 6^1 Перехідних Положень Земельного Кодексу України зазначено, що юридичні особи набувають право на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до цього пункту з 1 січня 2024 року. Можна зробити висновок, що Відповідно до Закону ринок землі впроваджується у 2 етапи:

- з 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.
- з 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю зможуть купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га [1].

З огляду на зазначену в попередньому абзаці інформацію виникає ситуація, що в юридичних осіб від 1 липня 2021 року до 1 січня 2024 року виникає переважне право на купівлю земельних ділянок, що перебувають в них в оренді, проте реалізувати його, за винятком передачі такого фізичним особам, вони не можуть. Виходом в даній ситуації є передача переважного права фізичній особі (переважно це власники юридичних осіб чи їхні родичі). Проте

вже сьогодні можна спрогнозувати, що такий «вихід з ситуації» згенерує безліч судових спорів у майбутньому.

З наведеного вище, цілком обґрунтованим буде судження, що на початковому етапі до ринку землі слід було на рівні з фізичними особами допустити і юридичні особи та збільшити обмеження концентрації землі в однієї особи хоча б в розмірі 1000 гектарів, що б посприяло активному інвестуванню в дану економічну галузь.

Варто додати, що і в самому механізмі реалізації переважного права виникають непорозуміння через вищезгадану проблему наявності в юридичних осіб переважного права, яке не можна реалізувати. Як приклад можна навести випадок, коли суб'єкт переважного права акцептує ціну та надалі передає це переважне право іншій особі. Виникає питання чи може акцептувати умови купівлі земельної ділянки суб'єкт, що не може та не буде її купляти? На сьогодні відповіді на дане питання немає.

Також існує певна законодавча колізія пов'язана із реалізацією преважного права. Не рідкісними є випадки, коли земельна ділянка сільськогосподарського призначення перебуває у спільній частковій власності двох чи більше осіб і перебуває в оренді. При продажі частки такої ділянки, відповідно до норм статті 362 Цивільного кодексу України, у разі продажу частки у праві спільної часткової власності співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за ціною, оголошеною для продажу, та на інших рівних умовах, крім випадку продажу з публічних торгів [2]. Проте, в той же час, відповідно до норм статті 130^1 Земельного кодексу України у орендаря земельної ділянки також виникає переважне право на купівлю ділянки. З огляду на це, виникає питання чиє переважне право є першочерговим? Згідно статті 131 Земельного кодексу України, укладення цивільно-правових угод, що передбачають перехід права власності на земельні ділянки, а також набуття права власності на земельні ділянки за такими угодами здійснюються відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. У зв'язку з цим можна дійти висновку, що у вищеописаній ситуації потрібно застосовувати норми цивільного законодавства. Варто додати, що переважне право співвласника походить з права власності, а переважне право орендаря з права користування [1]. Оскільки чинне законодавство ставить право власності вище за право оренди в ієрархії речових прав на нерухоме майно, то в аналізованій ситуації співвласник матиме першочергове право. Такий висновок випливає з того, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» називає право оренди похідним від права власності, що є додатковим аргументом, що переважне право співвласника є першочерговим [3]. Проте для того, щоб уникнути потенційних спорів в даній ситуації в статті 130^1 Земельного кодексу

України, було б доцільно включити норму, відповідно до якої при продажі частки земельної ділянки сільськогосподарського призначення, власниками якої є декілька осіб, першочергове право на її придбання має співвласник такої ділянки.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 10.09.2022).
2. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960 (дата звернення 12.09.2022).
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text (дата звернення: 12.09.2022).