

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

На сьогодні існує чітка тенденція до зміни системи права щодо нормування земельних відносин в сторону посилення приватноправових засад їхнього регулювання. Важливим аспектом у цьому питанні є запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення, що суттєво пожвавив цивільний оборот землі.

До основних завдань впровадження ринкового обороту сільськогосподарської землі слід віднести:

- пожвавлення економіки за рахунок інвестицій в аграрну сферу;
- гармонізація національного законодавства з законодавством ЄС;
- посилення інституту права власності на землю, адже заборона на розпорядження майном істотно звужує його;
- зменшення соціальної напруги;
- легалізація обороту сільськогосподарської землі.

Виконання зазначених завдань потребує якісного правового регулювання, оскільки саме право визначає механізм функціонування ринку сільськогосподарських земель, межі реалізації прав власників та порядок участі інших суб'єктів у земельних правовідносинах. Без чітко визначених законодавчих норм неможливо забезпечити прозорий обіг земель, гарантувати захист права власності та створити стабільні умови для інвестування в аграрний сектор.

Належне правове регулювання є основою для формування довіри до ринку землі з боку власників земельних ділянок, орендарів, інвесторів і держави. Воно покликане запобігати правовим колізіям, зловживанням та незаконному відчуженню земель, а також забезпечувати баланс приватних, суспільних і державних інтересів. Саме тому аналіз законодавчого забезпечення ринку сільськогосподарських земель має важливе практичне значення, адже ефективність земельної реформи безпосередньо залежить від якості її правового регулювання.

У цьому матеріалі розглядатиметься одна з новацій, що була введена разом із ринком сільськогосподарської землі, а саме механізм переважного права на її купівлю [1].

Сам по собі механізм переважного права на купівлю земельної ділянки не є новим правовим інститутом, оскільки він історично сформувався як універсальний інструмент приватного права, спрямований на врегулювання конкуренції між потенційними набувачами майна. Його витоки простежуються ще в римському

приватному праві, де існували конструкції пріоритетного набуття речей у співвласників та осіб, які мають тісний правовий зв'язок із майном. У подальшому цей механізм був розвинений у правових системах континентальної Європи та закріплений у сучасних цивільних кодексах як загальний спосіб забезпечення балансу інтересів між власником майна та особами, які мають особливий правовий зв'язок із ним.

Сутність переважного права полягає у тому, що визначеному суб'єкту надається пріоритетна можливість придбати майно у разі його відчуження третій особі на тих самих умовах, які запропоновані сторонньому покупцю. Таким чином, власник формально зберігає свободу розпорядження майном, однак його дискреція обмежується обов'язком спочатку запропонувати майно носію переважного права. Такий підхід забезпечує баланс між принципом свободи договору та необхідністю захисту інтересів осіб, які мають законодавчо визнаний пріоритет.

В Україні механізм реалізації переважного права на придбання сільськогосподарської землі реалізований шляхом встановлення певних законодавчих вимог в процесі укладення договорів купівлі-продажу щодо них. До суб'єктів переважного права на таку категорію земель відносять: у першу чергу користувачі надер (особи, що мають спеціальний дозвіл на користування надрами); у другу чергу орендарі земельних ділянок. У випадку якщо власник бажає продати ділянку не суб'єкту переважного права, а третій особі, він зобов'язаний зареєструвати намір про продаж у Державному реєстрі речових прав [2]. Важливу роль у цій процедурі відіграє нотаріус, який фактично виконує подвійну функцію — процесуального контролера та організаційного виконавця відповідної процедури. Саме через нього здійснюється фіксація наміру відчуження земельної ділянки, повідомлення суб'єктів переважного права, контроль за дотриманням встановлених строків, контроль за волевиявленням суб'єкта переважного права та оформлення результатів реалізації цього права.

Проте на сьогодні існує ряд питань практичного характеру, що потребують уваги. На сьогодні юридичні особи не можуть придбавати сільськогосподарську землю, адже відповідно до норм законодавства таке право у них виникне після 1 січня 2024 року [1]. Зазначимо, що лівова частка сільськогосподарських земель перебувають в оренді агропідприємств, правова організація яких: юридичні особи. Тому на сьогодні істотна кількість суб'єктів переважного права зреалізувати таке право не зможуть.

З точки зору вищесказаного можна зробити висновок, що з одного боку, юридична особа визнається повноцінним суб'єктом переважного права як орендар земельної ділянки, однак з іншого — встановлені законодавчі обмеження щодо участі таких осіб у ринку

землі на відповідному етапі фактично унеможливають реалізацію ними цього права у власних інтересах.

У результаті виникає ситуація, за якої суб'єкт права формально наділений пріоритетною можливістю набуття земельної ділянки, але позбавлений реальної здатності її здійснити. Єдиним практичним механізмом реагування в такому випадку стає передача переважного права іншій особі, що трансформує його з інструменту безпосереднього захисту інтересу правонабувача у похідний, опосередкований механізм.

Такий підхід певною мірою суперечить класичній природі переважного права, оскільки воно за своєю суттю покликане забезпечувати пріоритетне саме набуття майна визначеним суб'єктом, а не створення умов для подальшого «перепоступлення» цього пріоритету. Унаслідок цього виникає розрив між формальним наданням права та фактичною можливістю його реалізації, що знижує ефективність відповідного правового інструменту та створює потенційні ризики правової невизначеності.

Іншим не вирішеним на сьогодні питанням є колізії різних галузей права при регулюванні земельних відносин, з огляду на дуалістичну природу земельної ділянки. Дана проблема стосується і реалізації переважного права, адже з одного боку Земельний кодекс України регламентує переважне право користувачів надер та орендарів земельних ділянок, з іншого боку Цивільний кодекс України регламентує, що співвласник має переважне право на купівлю частки іншим співвласником [3]. Тому у випадку коли продається земельна ділянка, що має двох або більше співвласників і вона перебуває в оренді чи на неї потрапляє площина ліцензії на користування надр, одночасно діють декілька переважних прав на земельну ділянку. Пріоритетність та першочерговість яке саме переважне право застосовувати законодавством не регламентується.

Подальше дослідження цієї проблематики є необхідним для усунення нормативних колізій і забезпечення ефективної та узгодженої реалізації переважного права в умовах функціонування ринку земель.

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>
2. 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>
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. №435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#n1960>