

- умовах євроінтеграції : матеріали XX Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Чернівці, 29–30 квіт. 2015 р). Чернівці, 2015. Т. 2. С. 11–13.
2. Рациональні сівозміни в сучасному землеробстві / за ред. І.Д. Примака. Біла Церква, 2003. 384 с.
  3. Шувар І. «Краще місце для соняшнику». URL: <http://agro-business.com.ua/agro/ahronomiia-sohodni/item/529-krashche-mistse-dlia-soniashnyku.html> (дата звернення 4.06.2022).
  4. Стаття 254 Кримінального кодексу України. URL: <https://urist-ua.net/> (дата звернення 2.06.2022).
  5. Державна служба статистики України. Сайт Державного департаменту статистики України. Сільське господарство. Рослинництво. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>. (дата звернення: 2.06.2022 р.).
  6. Костюкевич Т. К. Оцінка раціонального використання природного потенціалу території Сумщини щодо умов вирощування соняшнику. URL: <http://eprints.library.odku.edu.ua/id/eprint/8162>. (дата звернення: 9.06.2022 р.).

УДК 349.41

## **КУПІВЛЯ ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В РЕСПУБЛІЦІ ПОЛЬЩІ**

*Губіна Г.Л., доцент кафедри економічної теорії і економіки підприємства, к.ю.н.  
Одеський державний аграрний університет, м. Одеса, Україна*

Республіка Польща є аграрною країною, де питання купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення (надалі – ЗДСП) завжди є актуальним. Нормативно-правовою базою є декілька національних законів (наприклад, Закон про формування системи сільського господарства від 11.04.2003 р. (надалі – Закон від 11.04.2003 р.), Закон про управління нерухомістю від 21.08.1997 р. тощо). Із їх аналізу можна встановити наступне. Так, із визначення терміну «сільськогосподарська нерухомість» у ст. 2 Закону від 11.04.2003 р. вбачається, на думку автора, по-перше, тавтологія, по-друге, посилання на ст. 461 Цивільного кодексу Республіки Польщі, де сільськогосподарська нерухомість та землі сільськогосподарського призначення розглядаються як синоніми [1, 2]. Хоча у ст. 2 Закону від 11.04.2003 р. термін «землі сільськогосподарського призначення» не є синонімом терміну «сільськогосподарська нерухомість», а розглядаються як різні явища. Таким чином, спостерігаємо відсутність єдиного бачення у польського законодавця.

Відповідно до законодавства Республіки Польщі можна придбати різні за площею ЗДСП: 0,3 га, до 0,5 га, до 1 га та від 1 га. Однак, в залежності від обраної площі ділянки необхідно виконати певні норми відповідного закону.

Купувати земельні ділянки площею 0,3 га може будь-хто. І тут відсутні вимоги щодо обов'язку ведення сільськогосподарської діяльності, періодичні заборони на її продаж. Дія Закону від 11.04.2003 р. не поширюється на такі земельні ділянки згідно ст. 1а [1]. Отже, спостерігаємо, на перший погляд, доступність для всіх осіб, але зміст п. 2а ст. 93 Закону про управління нерухомим майном від 21.08.1997 р. (надалі – Закон від 21.08.1997 р.) чітко окреслює умови отримання: «...ділянка призначена для розширення прилеглої власності або буде здійснено регулювання кордону між сусідніми землями...». У той же час тут міститься посилання на ст. 95 даного Закону у разі поділу зазначеного нерухомого майна в ній, і вказане вище положення п. 2а ст. 93 Закону від 21.08.1997 р. вже не застосовується [3]. Аналіз ст. 95 Закону від 21.08.1997 р. щодо мети поділу нерухомого майна дозволяє встановити, що, з одного боку, зазначений перелік є чітко визначеним, але, з іншого боку, спостерігаємо його об'ємність, деталізованість. Вважаємо, що кількість покупців на земельні

ділянки такої площі буде досить мало. Причина - ст. 95 Закону від 21.08.1997 р., яку складно буде обійти, тобто знайти таку земельну ділянку, що не буде підпадати під її дію.

ЗДСП площею до 0,5 га також, на нашу думку, мають лише теоретичне правове регулювання, а практична реалізація норм чинного законодавства є достатньо складним процесом. Такий висновок можна зробити з аналізу відповідних нормативно-правових актів. По-перше, Закон про утримання від продажу нерухомого майна Фонду сільськогосподарського майна Державного казначейства та внесення змін до деяких актів від 14.04.2016 р. (надалі – Закон від 14.04.2016 р.) є базовим, основним з даного питання, а Закон від 11.04.2003 р. виконує другорядну роль. По-друге, ці два закона доповнюють один одного, бо у Законі від 11.04.2003 р. відсутні будь-які норми з даного моменту, а у другому є норми (ст. 11 Закону від 14.04.2016 р.), що можна вважати виключенням, обмеженням із загального правила, і, відповідно, надають можливість придбати ЗДСП площею до 0,5 га [1, 4]. По-третє, придбати ЗДСП площею до 0,5 га, «...які на дату набрання чинності актом зайняті під житлові будинки та будівлі, споруди та обладнання, що на даний момент не використовуються для сільськогосподарського виробництва, разом із прилеглими земельними ділянками, що дає можливість їх належного використання та використовується для садівництва - якщо земельна ділянка утворює організовану господарську одиницю і не була виключена з сільськогосподарського виробництва в розумінні Закону про охорону земель сільськогосподарського і лісового призначення від 03.02.1995 р.» (ст. 11 Закону від 14.04.2016 р.) [4]. Закон від 14.04.2016 р. набув чинності 30.04.2016 р. Отже, всі дії мають бути здійсненні до вказаної дати вище. Із аналізу ст. 11 Закону від 14.04.2016 р. можна встановити, що тут є незрозумілим, на думку автора, застосування «...на даний момент ...». До останнього можна віднести або дату набрання чинності Закону від 14.04.2016 р., або дату здійснення правочину, або ще щось. І наявність такої ситуації може призвести, наприклад, до того, що польський нотаріус може звернутися до офіційного тлумачення або буде тлумачити на власний розсуд. І в останньому випадку, можливо, він буде вважати, що на дане майно поширюються норми Закону від 11.04.2003 р. з усіма юридичними наслідками.

ЗДСП площею до 1 га також має свої особливості щодо її придбання. Основним нормативно-правовим актом є Закон від 11.04.2003 р. Досліджуючи положення даного закону, можна констатувати, що придбати таку земельну ділянку може всіляка особа. Законодавчі обмеження, на перший погляд, з точки зору автора, відсутні. Однак, тут передбачено переважне право в орендаря на купівлю такої ЗДСП, а потім у Національного центру підтримки сільського господарства Державного казначейства (ст. 3 Закону від 11.04.2003 р.) [1]. Проте, «набувач сільськогосподарської нерухомості зобов'язаний вести фермерське господарство, до складу якого входить придбане сільськогосподарське майно, протягом не менше 5 років з дня придбання цієї нерухомості, а у випадку фізичної особи - вести господарство особисто. ...Набуте нерухоме майно не може бути продано або передано іншим особам» протягом зазначеного вище строку. Винятком є згода у формі адміністративного рішення від генерального директора Національного центру підтримки сільського господарства Державного казначейства, коли обґрунтовані важливі інтереси набувача сільськогосподарської нерухомості або суспільні інтереси. Вбачається, що додаткові винятки закріплені у п. 4 ст. 2b Закону від 11.04.2003 р. (ст. 2b Закону від 11.04.2003 р.) [1]. Таким чином, польський законодавець вилучив будь-які можливості щодо здійснення підприємницької діяльності у напрямку перепродажу даної земельної ділянки за більш високою ціною протягом 5 років, і переслідував мету - вести фермерське господарство або господарство особисто.

І ЗДСП більше, ніж 1 га. Купувати таку ділянку землі можуть декілька осіб: індивідуальні фермери згідно ст. 6 Закону від 11.04.2003 р., інші суб'єкти за згодою генерального директора Національного центру підтримки сільського господарства Державного казначейства [1]. Однак, і тут на законодавчому рівні прописані обмеження щодо загальної площі ЗДСП для індивідуальних фермерів: 300 га. Вважаємо, що тут

передбачена пряма заборона у розвитку монополізму в даному напрямку. У той же час наявність винятків у ст. 2а в зазначеному вище законі дозволяє декільком суб'єктам досягти поставленої мети, тобто отримати максимально можливу площу такої ділянки, а потім об'єднатися для ведення, наприклад, фермерського господарства [1].

Національне законодавство щодо купівлі ЗДСП є досить об'ємним, спостерігається посилення на різноманітні нормативно-правові акти, тобто єдиний закон тут відсутній. На наш погляд, це ускладнює купівлю ЗДСП, особливо при здійсненні перепродажу. Також тут для кожного нормативно-правового акту характерні індивідуальні визначення одного і того ж терміну, що не є припустимим. І, відповідно, вказує на недосконалість самої законодавчої бази. Обрання тієї чи іншої площі ЗДСП, і спроба виконати прості, зрозумілі, на перший погляд, чинні норми національного законодавства до неї не завжди є можливим завдяки різноманітним виключенням на законодавчому рівні. Отже, законодавство Республіки Польщі з даного питання потребує переосмислення, перегляду та вдосконалення.

### **Бібліографічний список**

1. Про формування системи сільського господарства: Закон від 11.04.2003 р. // База даних Республіки Польща / ISAP. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu20030640592> (дата звернення: 10.06.2022).
2. Цивільний кодекс Республіки Польщі: Закон від 23.04.1964 р. // База даних Республіки Польща / ISAP. URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19640160093> (дата звернення: 10.06.2022).
3. Про управління нерухомим майном: Закон від 21.08.1997 р. // База даних Республіки Польща / ISAP. URL : <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=wdu19971150741> (дата звернення: 10.06.2022).
4. Про утримання від продажу нерухомого майна Фонду сільськогосподарського майна Державного казначейства та внесення змін до деяких актів: Закон від 14.04.2016 р. // База даних Республіки Польща / ISAP. URL : <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20160000585> (дата звернення: 10.06.2022).

УДК 332.334.2:711.4

### **МОНІТОРИНГ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ**

*Домусчи С.В., аспірантка, Тригуб В.І., доцент, к.г.н.  
Одеський національний університет ім. І. І. Мечникова, м. Одеса, Україна*

Сучасні умови управління землекористуванням у містах характеризуються переходом до правових та економічних засобів регулювання земельних відносин, підвищенням уваги до екологічних проблем землекористування. Тому зростає роль моніторингу міських земель (ММЗ), який є системою заходів щодо спостереження за станом міського земельного фонду для своєчасного попередження та усунення наслідків негативних процесів у міському середовищі [1].

До моніторингу міських земель можна віднести систематичні спостереження всіх процесів у міському середовищі, які впливають на вартість міських земель.

Під моніторингом земель розуміють систему спостережень за станом земельного фонду для своєчасного виявлення змін, їх оцінки, попередження та усунення наслідків негативних процесів. Моніторинг у більш широкому сенсі розуміють як процедуру відстеження змін у тих чи інших процесах, явищах.