

УДК: 349.412(477)

DOI <https://doi.org/10.31392/NPU-nc.series18.2021.36.07>

Калетнік Г. М., Опольська Н. М.

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ В РОЗРІЗІ ПРЕЦЕДЕНТНОЇ ПРАКТИКИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ ІЗ ПРАВ ЛЮДИНИ

У статті проведено аналіз відповідності обмежень щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні «триступеневому тесту», який використовує Європейський суд із прав людини у справах про визнання правомірності втручання держави у конкретне право. Встановлено, що при визнанні правомірними обмежень права на мирне володіння майном, що накладаються органами державної влади, Європейський суд із прав людини використовує «триступеневий тест»: чи є обмеження законним, чи має обмеження на меті суспільний інтерес, чи є обмеження пропорційним та чи переслідує легітимну мету.

Визначено поняття «суспільного інтересу» щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, який полягає у забезпеченні ефективного користування землею та уникненні надмірної концентрації земельної власності, зокрема, в руках економічних гравців, не залучених до місцевого сільського життя та фермерства.

Доведено, що умови, на яких запроваджується обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні, не відповідають «триступеневому тесту» прецедентної практики Європейського суду із прав людини.

Щодо першого критерію доведено, що при зверненні до ЄСПЛ щодо обмеження фізичних і юридичних осіб у праві набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є достатньо правових підстав для визнання запроваджених обмежень такими, що не відповідають критеріям законності у розрізі прецедентної практики ЄСПЛ.

Щодо другого критерію визначено, що обмеження не забезпечують ефективного користування землею сільськогосподарського призначення та уникнення надмірної концентрації земельної власності, в руках економічних гравців, не залучених до місцевого сільського життя та фермерства.

Щодо третього критерію, чи є обмеження пропорційним та чи переслідує «легітимну мету», доведено, що закон надає невиправдану перевагу певним суб'єктам права, не відповідає принципу правової визначеності, що ставить під сумнів і його легітимну мету.

Ключові слова: обіг земель сільськогосподарського призначення, право на мирне володіння майном, право власності на землі сільськогосподарського призначення.

Постановка проблеми.

Однією з гарантій реалізації права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні є стаття 1 Протоколу до Конвенції про захист прав людини й основоположних свобод (далі Конвенція), яка передбачає захист власності. Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоби здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів [1, ст. 1].

Пленум Вищого спеціалізованого суду України зазначає, що гарантування кожному права на справедливий суд та реалізація права людини на судовий захист повинні здійснюватися з урахуванням норм Конвенції [2], а також практики Європейського суду з прав людини (далі ЄСПЛ), які відповідно до статті 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» від 23 лютого 2006 року застосовуються судами під час розгляду справ як джерела права [3].

Предметом регулювання статті 1 Протоколу до Конвенції є втручання держави у право на мирне володіння майном. У розрізі прецедентної практики ЄСПЛ мораторій на обіг земель

сільськогосподарського призначення в Україні був порушенням статті 1 Протоколу до Конвенції, яка гарантує право на повагу до власності. У справі «Зеленчук та Цицюра проти України» ЄСПЛ вказав, що свобода розсуду, якою користуються національні органи влади в Україні, не може охоплювати такі надзвичайні заходи, як абсолютна заборона відчуження землі. У жодній іншій державі не було такої абсолютної заборони, лише встановлювалися певні умови щодо продажу та перепродажу [4].

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Науково-теоретичним підґрунтям цієї статті стали концептуальні підходи до питання обігу земель сільськогосподарського призначення таких українських та зарубіжних учених, як Д. Гом'єн [5], В. Русан, Л. Жураковська [6], Г. Калетнік [7], Т. Оверковська [8].

Постановка завдання. Метою статті є аналіз відповідності обмежень щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні «триступеневому тесту», який використовує ЄСПЛ у справах про визнання правомірності втручання держави у конкретне право.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Із запровадженням обігу земель сільськогосподарського призначення доцільно проаналізувати набуття права власності в Україні відповідно до критеріїв правомірності втручання держави у мирне володіння майном у розрізі практики ЄСПЛ. Рішення ЄСПЛ розкривають принципові підходи щодо розуміння обмеження права власності. У цьому контексті дослідження практики ЄСПЛ у сфері права на мирне володіння майном набуває особливої актуальності.

У практиці ЄСПЛ, зокрема у рішеннях ЄСПЛ у справах «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» від 21 лютого 1986 року [9], «Щокін проти України» від 14 жовтня 2010 року [10], «Серков проти України» від 07 липня 2011 року [11], «Колишній король Греції та інші проти Греції» від 23 листопада 2000 року [12], «Трегубенко проти України» від 2 листопада 2004 року [13] та інші напрацьовано три критерії, які слід оцінювати на предмет сумісності заходу втручання у право особи на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Протоколу до Конвенції.

При визнанні правомірними обмежень права на мирне володіння майном, що накладаються органами державної влади, ЄСПЛ використовує «триступеневий тест»:

1. Чи є обмеження законним?
2. Чи має обмеження на меті суспільний інтерес?
3. Чи є обмеження пропорційним та чи переслідує легітимну мету?

Обіг земель сільськогосподарського призначення в усіх країнах, де існує такий ринок, підлягає певним законодавчим обмеженням. Проаналізуємо обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення, які запроваджуються в Україні, на «триступеневий тест» правомірності таких обмежень відповідно до практики ЄСПЛ.

Перший критерій: чи є обмеження законним?

У справі «Зеленчук та Цицюра проти України» ЄСПЛ оприлюднив своє рішення 22 травня 2018 року. Суд визнав земельний мораторій порушенням права людини розпоряджатися своєю власністю, гарантованого статтею 1 Протоколу до Конвенції, а також статтею 41 Конституції України. У рішенні Суд постановив, що уряд повинен вжити законодавчі заходи для забезпечення необхідного справедливого балансу для власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зобов'язавши Україну виплатити кожному із заявників по 3000 євро та додатково компенсацію судових витрат [4].

Із прийняттям цього рішення в нашій країні з'явилася надія, що після 20-річного мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення власники земель нарешті зможуть вільно розпоряджатися своєю власністю, а фермери, які обробляють землю, отримають можливість купувати її та господарювати на своїй землі. Вважаємо, що для нормального функціонування ринку земель в Україні держава повинна забезпечити прозорість такого ринку та права як потенційних продавців, так і покупців земель сільськогосподарського призначення.

Принцип законності у прецедентній практиці ЄСПЛ має широке тлумачення. Однак перша вимога – це наявність відповідної норми у національному законі. У разі її відсутності можна

констатувати порушення вже на цьому етапі, без подальших перевірок. Як зазначає Д. Гом'єн, поняття «законність» набуває в практиці Суду автономного тлумачення, а чинний національний закон ураховується лише як вихідний пункт, текст та застосування якого ЄСПЛ перевіряє у світлі більш широких критеріїв законності [5, с. 38].

На формальне дотримання першої вимоги, тобто наявності норми закону при запровадженні обігу земель, 31 березня 2020 Верховна Рада України прийняла Закон України № 552-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [14]. 28 квітня 2021 року було прийнято Закон України № 1423-ІХ «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [15].

Проаналізувавши вказані закони, слід відзначити, що пропозовна модель ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні має багато ризиків, колізій та непропорційних обмежень права на мирне володіння майном у розумінні статті 1 Протоколу до Конвенції. Згідно з практикою ЄСПЛ втручання держави у право на мирне володіння майном є законним, якщо здійснюється на підставі закону, що має бути доступним для зацікавлених осіб, чітким і передбачуваним із питань застосування та наслідків дії його норм [4].

Нині слід відзначити, що відповідність прийнятих законів Конституції України поставлена під сумнів. Так, у Конституційному Суді України розглядається справа за конституційними поданнями 48 та 53 народних депутатів України щодо відповідності Конституції України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-ІХ, які об'єднано в одне конституційне провадження [16].

Серед спірних аргументів, на наш погляд, слід вказати думку суб'єктів подання, що питання власності на землю має вирішуватися на референдумі. Адже стаття 13 Конституції України вказує, що земля є об'єктом права власності українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування [17].

Окремого дослідження потребує питання, яке викладено у конституційному поданні щодо конституційності положення Закону № 552-ІХ про викуп земель фермерськими господарствами, що попередньо надавалися на праві постійного користування для заснування фермерського господарства. Погоджуючись із недосконалістю врегулювання цього питання, слід зауважити, що 15 квітня 2021 року було зареєстровано Проект Закону № 5385 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками» з метою внесення змін до Земельного кодексу України, в частині надання права фізичним та юридичним особам приватного права переформити право постійного користування на право оренди строком на 50 років, а також право викупу земельної ділянки із 30-річним розстроченням платежу [18]. Також вказаним Проектом Закону пропонується трансформація права постійного користування землею у сучасні правові титули, а саме право оперативного управління та право господарського відання.

Вважаємо, що прийняття парламентом вказаного Проекту Закону за основу може спричинити порушення прав ЗВО на користування земельними ділянками. Проект не містить норми, яка надає ЗВО право отримувати земельні ділянки у користування на підставі права оперативного управління чи права господарського відання.

Варто погодитись із позицією суб'єктів конституційного подання у тому, що закон містить неврегульованості, суперечності з іншими положеннями законодавства, надає невинуватому перевагу певним суб'єктам права, не відповідає принципу правової визначеності, що ставить під сумнів і його легітимну мету. У конституційному поданні зазначається, що нормативним актом закладається нерівність перед законом суб'єктів права власності та надається невинуватому перевага банкам на земельному ринку [16, с.5]. Ми погоджуємось із тим, що банки порівняно з іншими юридичними особами, в тому числі орендарями земельних ділянок, які обмежені до 2024 року в можливості набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення, мають невинуватому перевагу. Усі юридичні особи, крім банків, не мають права

до 2024 року набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що вказує на непропорційність запроваджених обмежень.

Слід відзначити, що відповідно до законів № 552-IX та № 1423-IX на банки не поширюється й обмеження «не більше ніж 100 га (з 2024 року – 10 тис. га) в одні руки» [14, 15]. Їм надається право володіти землями сільськогосподарського призначення за умови, що їх стягнули як заставу за кредитом, і за два роки банки мають продати заставну землю на електронних торгах. На наш погляд, у такий спосіб на ринок землі вводиться посередник, узаконюються тіньові схеми та можливість створення умов для концентрації земель сільськогосподарського призначення в певних руках.

Крім того, слід відзначити, що сьогодні в Україні чисельність банків з іноземним капіталом зростає. Згідно із законодавством, на них не поширюються запроваджені обмеження, тому що вони є не покупцями, а стягують землі сільськогосподарського призначення як заставні за кредитами. Виникає питання про дієвість законодавчого обмеження щодо набуття у власність цих земель іноземцями, якщо такі банки можуть набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення строком на 2 роки. З метою викупу земель сільськогосподарського призначення фермери будуть шукати можливості отримати кредит. Хто тоді стане власником земель у випадку неврожаю, збитковості чи банкрутства фермера, який взяв кредит під заставу землі?

Розв'язати проблему викупу земель сільськогосподарського призначення, які є підзаставними, а також забезпечити отримання кредиту під помірні відсотки потенційними покупцями таких земель можна було б, повернувшись до концептуальних засад створення Державного земельного (іпотечного) банку в Україні, які були розроблені в законопроекті «Про ринок земель» від 18.07.2011 р. № 9001 [19]. В той час створення Держзембанку викликало гостру критику з боку іноземного бізнесу, національних агрохолдингів і банківського сектору. Незважаючи на те, що у 2012 році в Україні було створено публічне акціонерне товариство «Державний земельний банк» за рахунок коштів державного бюджету, у 2014 році банк було розпродано.

Повертаючись до аналізу конституційного подання [16], слід зауважити, що сама по собі підстава суперечності з іншими положеннями законодавства як можливість визнання Закону № 552-IX неконституційним не відповідає компетенції Конституційного Суду України (далі КСУ). Адже під час розгляду такого роду справ КСУ обмежується лише питанням конституційності законів або їх окремих положень [20, ст. 8]. Відповідно, КСУ не може розглядати колізії законів, а повноваження заповнення прогалин у законодавстві України має виключно парламент.

Отже, питання відповідності прийнятих нормативно-правових актів принципу законності як одного з керівних принципів у практиці ЄСПЛ потребує подальшого дослідження з урахуванням рішення КСУ щодо конституційності Закону № 552-IX. При зверненні до ЄСПЛ юридичних та фізичних осіб щодо обмеження їх у праві набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є достатньо правових підстав для визнання запроваджених обмежень такими, що не відповідають критеріям законності у розрізі прецедентної практики ЄСПЛ.

Другий критерій: чи має обмеження на меті суспільний інтерес?

Беручи до уваги потребу у створенні потужних стимулів для розвитку економіки, а також розуміючи важливість створення умов для формування потужного середнього класу у сільській місцевості, скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення як такого відповідає суспільним інтересам. Однак, розкриваючи цей критерій, доцільно проаналізувати інтереси, які забезпечуються тими окремими обмеженнями, що запроваджуються змінами до законів.

Саме національні органи влади мають здійснювати первісну оцінку наявності проблеми, що становить суспільний інтерес, вирішення якої вимагало б таких заходів. Поняття «суспільний інтерес» у практиці ЄСПЛ має широке тлумачення, яке викладено у рішенні від 23 листопада 2000 року в справі «Колишній король Греції та інші проти Греції» [12]. Крім того, ЄСПЛ також

визнає, що правильне застосування законодавства, безперечно, становить суспільний інтерес – рішення ЄСПЛ від 02 листопада 2004 року в справі «Трегубенко проти України» [13].

Аналіз рішення ЄСПЛ «Зеленчук та Цицюра проти України» [4] дає можливість визначити поняття «суспільного інтересу» щодо запровадження обігу земель сільськогосподарського призначення, який полягає у:

- забезпеченні ефективного користування землею для сільськогосподарського призначення;
- уникненні надмірної концентрації земельної власності, зокрема, «в руках економічних гравців, не залучених до місцевого сільського життя та фермерства». Пункт 127 Рішення у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» містить узагальнення європейської мети регулювання ринку землі, що полягає у формуванні цивілізованого та ефективного ринку, в інтересах народів цих держав [4].

Під час аналізу відповідності суспільному інтересу тих умов, на яких запроваджується досліджуваний ринок, варто наголосити на тому, що у змінах до законодавства відсутні кваліфікаційні вимоги до покупців земель сільськогосподарського призначення.

Стаття 130 «Покупці земель сільськогосподарського призначення» Земельного кодексу України в редакції закону, який діяв до 28 травня 2021 року, встановлювала таке:

1. Покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

2. Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування [21].

З 28 травня 2021 року статтю 130 Земельного кодексу України викладено у новій редакції. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть: а) громадяни України; б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; в) територіальні громади; г) держава [22].

Аналізуючи цю норму, варто погодитись із думкою, яку висвітлюють В. Русан, Л. Жураковська, що під час запровадження ринку землі необхідним є збереження принаймні таких вимог до земленабувачів:

- до фізичних осіб: наявність сільськогосподарської освіти, досвід роботи в сільському господарстві, а також наявність умови, що місцем проживання для громадян повинна бути територія відповідної місцевої ради, де розташована земельна ділянка;

- до юридичних осіб: установчими документами яких передбачено ведення товарного сільськогосподарського виробництва і у яких валовий дохід, отриманий від операцій з реалізації сільськогосподарської продукції власного виробництва та продуктів її переробки, за наявності сільськогосподарських угідь та/або поголів'я сільськогосподарських тварин у власності, користуванні, в тому числі на умовах оренди, за попередні п'ять звітних (податкових) років перевищує 75% загальної суми валового доходу, а також місцем реєстрації є територія відповідної місцевої ради, де розташована земельна ділянка [6].

Ця умова, на наш погляд, є визначальною для забезпечення реалізації суспільного інтересу, соціального розвитку села та територіальних громад. Оскільки, відповідно до реформи децентралізації, розвиток сільських населених пунктів повністю залежить від платоспроможності бюджетів ОТГ, що наповнюються за рахунок податків фізичних та юридичних осіб, які зареєстровані в ОТГ.

Отже, аналізуючи, чи мають на меті обмеження, які накладаються на фізичних та юридичних осіб при запровадженні обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні, суспільний інтерес, можна відзначити, що вони не забезпечують ефективного користування землею сільськогосподарського призначення та створюють умови для надмірної концентрації земельної власності в руках економічних гравців, не залучених до місцевого сільського життя та фермерства.

Третій критерій: чи є обмеження пропорційним та чи переслідує легітимну мету?

Втручання держави в право особи на мирне володіння своїм майном повинно здійснюватися з дотриманням принципу пропорційності, тобто справедливої рівноваги, балансу між інтересами держави, суспільства, які пов'язані із втручанням та інтересами особи.

Як уже зазначалося, дотримання принципу пропорційності відсутнє щодо набуття права на викуп земель сільськогосподарського призначення, адже ці обмеження стосуються юридичних осіб (орендарів), проте не розповсюджуються на банки. Банки зможуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом стягнення на них як на предмет застави. На наш погляд, це суперечить принципу пропорційності, адже банки стануть тими економічними гравцями, які не залучені до місцевого сільського життя та фермерства.

Відповідно до змін у законодавстві, переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення набуває орендар, який згідно із законами № 552-IX та № 1423-IX [14, 15] може мати у власності орендовану земельну ділянку, якщо інше не передбачено законом. Проте до 1 січня 2024 року жодна юридична особа не зможе купити або іншим способом набути у власність раніше «підмораторну» земельну ділянку.

Отже, наявність у орендаря – юридичної особи переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення не може бути реалізовано останнім, оскільки в силу законів [14, 15, 22] юридичній особі заборонено до 2024 року купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Така колізія в земельному законодавстві стане причиною для численних судових спорів, у тому числі в ЄСПЛ, щодо обмеження права на мирне володіння майном в розумінні статті 1 Протоколу до Конвенції [1].

Висновки.

Підводячи підсумок аналізу умов, на яких запроваджується обіг земель сільськогосподарського призначення в Україні, у розрізі «триступеневого тесту» прецедентної практики ЄСПЛ, слід відзначити:

– щодо першого критерію (чи є обмеження, які накладаються із запровадженням ринку землі законними?) – оцінку має надати КСУ. Однак при зверненні до ЄСПЛ щодо обмеження фізичних і юридичних осіб у праві набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є достатньо правових підстав для визнання запроваджених обмежень такими, що не відповідають критеріям законності у розрізі прецедентної практики ЄСПЛ;

– щодо другого критерію (чи мають обмеження на меті суспільний інтерес?) потрібно відзначити, що обмеження не забезпечують ефективного користування землею сільськогосподарського призначення та уникнення надмірної концентрації земельної власності в руках економічних гравців, не залучених до місцевого сільського життя та фермерства;

– щодо третього критерію (чи є обмеження пропорційними та чи переслідують легітимну мету?) слід відзначити, що закон надає невідправдану перевагу певним суб'єктам права та не відповідає принципу правової визначеності, що ставить під сумнів і його легітимну мету.

Використана література:

1. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 17.07.1997 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text (дата звернення: 09.07.2021).
2. Конвенція про захист прав і основоположних свобод людини від 04.11.1950 р. URL: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_004/print1389988659002889 (дата звернення: 09.07.2021).
3. Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ № 3 від 01.03.2013. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text>.
4. European Court of Human Rights. Case of Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine (14.09.2018). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text (дата звернення 07.05.2021).
5. Гом'єн Д. Короткий путівник Європейською конвенцією з прав людини. Київ: «Фенікс», 2006. 92 с.
6. Русан В.М., Жураковська Л.А. Щодо Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення». Національний інститут стратегічних досліджень. URL :<https://niss.gov.ua/sites/default/files/2020-04/zakon-pro-zemlyu.pdf> (дата звернення: 19.07.2021).

7. Калетнік Г.М., Козловський С.В., Ціхановська В.М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні. *Агросвіт*. 2012. № 12. С. 2–6.
8. Оверковська Т.К. Моніторинг земель України: правові аспекти. *Юридичний вісник. Повітряне і космічне право*. 2015. № 1. С. 125–128. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Npnau_2015_1_25 (дата звернення: 19.07.2021).
9. Рішення Європейського суду з прав людини в справі «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» (21.02.1986) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_180#Text (дата звернення 15.06.2021).
10. Рішення Європейського суду з прав людини в справі «Шокін проти України» (14.10.2010). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_858#Text (дата звернення 15.07.2021).
11. Рішення Європейського суду з прав людини в справі «Серков проти України» (07.08.2011). URL: <https://ips.ligazakon.net/document/soo00264> (дата звернення 15.07.2021).
12. Рішення Європейського суду з прав людини в справі «Колишній король Греції та інші проти Греції» (23.10.2000). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_007#Text (дата звернення 15.07.2021).
13. Рішення Європейського суду з прав людини в справі «Трегубенко проти України» (02.10.2004) URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_355#Text (дата звернення 15.07.2021).
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL : <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 14.07.2021).
15. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення 14.07.2021).
16. Конституційне подання щодо відповідності Конституції України (конституційності) Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року. Офіційний сайт Конституційного Суду України. URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_186_2020_0.pdf (дата звернення 14.07.2021).
17. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/62/95-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 19.06.2021).
18. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками: проект закону України від 15.04.2021 р. № 5385. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71680 (дата звернення: 18.06.2021).
19. Про ринок земель: проект закону України від 18.07.2011 р. № 9001. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF6Y100A.html (дата звернення: 18.06.2021).
20. Про Конституційний Суд України: Закон України від 13.07.2017 р. № 2136–VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2136-19#Text> (дата звернення 20.05.2021 р.).
21. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 130.
22. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.0.2021).

References:

1. Protokol do Konventsii pro zakhyst prav liudyny i osnovopolozhnykh svobod [Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms] (1997, August 17). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text [in Ukrainian].
2. Konventsiia pro zakhyst prav i osnovopolozhnykh svobod liudyny [Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms] (1950, November 11). Retrieved from: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_004/print1389988659002889 [in Ukrainian].
3. Pro deiaki pytannia yurysdyktsii zahalnykh sudiv ta vyznachennia pidsudnosti tsyvilnykh sprav [On some issues of jurisdiction of general courts and determination of jurisdiction in civil cases] (2013, March 1). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text> [in Ukrainian].
4. European Court of Human Rights. Case of Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine. (2018, September 14). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text [in Ukrainian].

5. Homien, D. (2006). Korotkyi putivnyk Yevropeiskoii konventsiiieu z prav liudyny [A short guide to the European Convention on Human Rights]. Kyiv: «Feniks», 92 p. [in Ukrainian].
6. Rusan, V.M., & Zhurakovska, L.(2020). Shchodo Zakonu Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia» [Regarding the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Circulation of Agricultural Lands”] Retrieved from: <https://niss.gov.ua/sites/default/files/2020-04/zakon-pro-zemlyu.pdf> [in Ukrainian].
7. Kaletnik, G.M., Kozlovskiy, S.V., & Tsikhanovska, V.M. (2012) Perspektyvy rozvytku zemelnykh vidnosyn ta rynku zemli v Ukraini [Prospects for the development of land relations and the land market in Ukraine.] *Agrosvit – Agroworld*, 12, 2–6 [in Ukrainian].
8. Overkovska, T.K. (2015). Monitoryng zemel Ukrainy: pravovi aspekty.[Monitoring of lands of Ukraine: legal aspects]. *Yurydychnyi visnyk. Povitriane i kosmichne pravo – Legal Bulletin. Air and space law*, 1, 125–128 [in Ukrainian].
9. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny v spravi «Dzheims ta inshi proty Spoluchenooho Korolivstva» [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of James and Others v. The United Kingdom], (1986, February 21). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_180#Text [in Ukrainian].
10. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny v spravi «Shchokin proty Ukrainy» [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Shchokin v. Ukraine], (2010, October 14). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_858#Text [in Ukrainian].
11. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny v spravi «Sierkov proty Ukrainy» [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Serkov v. Ukraine] (2011, August 7). Retrieved from: <https://ips.ligazakon.net/document/soo00264> [in Ukrainian].
12. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny v spravi «Kolyshnii korol Hretsii ta inshi proty Hretsii» [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Former King of Greece and others v. Greece] (2000, October 23). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_007#Text [in Ukrainian].
13. Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny v spravi «Trehubenko proty Ukrainy» [Judgment of the European Court of Human Rights in the case of Trehubenko v. Ukraine] (2004, October 2). Retrieved from: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980_355#Text[in Ukrainian].
14. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia: Zakon Ukrainy № 552-IX [On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Lands: Law of Ukraine] (2020, March 31). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua> [in Ukrainian].
15. Pro vnesennia zmin do Zemelnoho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv shchodo udoskonalennia systemy upravlinnia ta derehuliatcii u sferi zemelnykh vidnosyn: Zakon Ukrainy № 1423-IX [On Amendments to the Land Code of Ukraine and Other Legislative Acts to Improve the Management and Deregulation System in the Sphere of Land Relations: Law of Ukraine № 1423-IX] (2021, April 28). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua> [in Ukrainian].
16. Konstytutsiine podannia shchodo vidpovidnosti Konstytutsii Ukrainy (konstytutsiinosti) Zakonu Ukrainy «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo umov obihu zemel silskohospodarskoho pryznachennia» [Constitutional submission on the compliance of the Constitution of Ukraine (constitutionality) with the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Conditions of Circulation of Agricultural Lands”] (2020, March 31). *ccu.gov.ua*. Retrieved from: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/3_186_2020_0.pdf [in Ukrainian].
17. Konstytutsiia Ukrainy [The Constitution of Ukraine] (1996, June 28). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80> [in Ukrainian].
18. Pro vnesennia zmin do Zemelnoho kodeksu Ukrainy ta inshykh zakonodavchykh aktiv shchodo skasuvannia instytutu prava postiinoho korystuvannia zemelnymy diliankami: proekt zakonu Ukrainy № 5385 [On Amendments to the Land Code of Ukraine and Other Legislative Acts Concerning the Abolition of the Institute of the Right to Permanent Use of Land Plots: Draft Law of Ukraine № 5385] (2021, April 15). Retrieved from: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71680 [in Ukrainian].
19. Pro rynek zemel: proekt zakonu Ukrainy № 9001[On the land market: Draft Law of Ukraine № 9001] (2011, August 18). Retrieved from: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF6Y100A.html [in Ukrainian].

20. Pro Konstytutsiyni Sud Ukrainy: Zakon Ukrainy № 2136–VIII [On the Constitutional Court of Ukraine: Law of Ukraine № 2136 – VIII] (2017, August 13). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2136-19#Text> [in Ukrainian].
21. Zemelnyi kodeks Ukrainy No 2768-III [Land Code of Ukraine No 2768-III] (2001, October 25). Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. 3–4, 130.
22. Zemelnyi kodeks Ukrainy No 2768-III. [Land Code of Ukraine No 2768-III.] (2001, October 25). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].

Kaletnik H. M., Opolska N. M., Acquisition of ownership out of agricultural land in Ukraine in the concern of case practice of the European Court of Human Rights

The article analyzes the compliance of restrictions on the introduction of agricultural land in Ukraine with the "three-stage test" used by the European Court of Human Rights in cases of recognition of the legitimacy of state intervention in a particular law. It has been established that in recognizing lawful restrictions on the right to intentional possession of property imposed by public authorities, the European Court of Human Rights uses the so-called three-step test: whether the restriction is legal, whether the restriction is for "public" interest and whether it pursues a "legitimate aim."

The concept of "public interest" in the introduction of agricultural land circulation, which is to ensure efficient use of agricultural land and avoid excessive concentration of land ownership, in particular, in the hands of economic players not involved in local rural life and farming.

It is proved that the conditions under which the circulation of agricultural land in Ukraine is introduced do not correspond to the three-stage test of the case law of the European Court of Human Rights.

It has been established that the CCI should provide an assessment of the first criterion of whether the restrictions imposed by the introduction of the land market are legal. It has been proved that, when appealing to the ECtHR, there are sufficient legal grounds for restricting the right of individuals and legal entities to acquire ownership of agricultural land plots that do not meet the legality criteria that do not meet the criteria of legality in terms of ECtHR case law.

Regarding the second criterion, whether the restriction is aimed at "public interest" – the restrictions do not ensure efficient use of agricultural land and avoid excessive concentration of land ownership in the hands of economic players not involved in local rural life and farming.

As to the third criterion, whether the restriction is proportionate and pursues a "legitimate aim", it has been shown that the law confers an unjustified advantage on certain subjects of law, does not comply with the principle of legal certainty, which calls into question its legitimate aim.

Key words: *circulation of agricultural lands, the right to peaceful possession of property, the right of ownership of agricultural lands.*