DOI: 10.34015/2523-4552.2023.1.06
УДК 349.41

Шульга М. В.,
доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри земельного
та аграрного права Національного
юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
ORCID: 0000-0001-6449-284X

ФІЗИЧНІ ОСОБИ ЯК УЧАСНИКИ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

У статті проведено системний аналіз законодавчих новел у сфері ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, виявлені правові проблеми набуття права власності на сільськогосподарські земельні ділянки фізичними особами (громадянами України, іноземцями, особами без громадянства) та обґрунтовані шляхи їх вирішення. Автор доводить, що законодавець має забезпечити функціонування ринку сільськогосподарських земель із прозорою та справедливою конкуренцією фізичних осіб – суб'єктів вітчизняного агробізнесу, створюючи умови для унеможливлення порушень законодавства про обіг сільськогосподарських земель.

Ключові слова: *гарантії права власності на земельні ділянки, набуття земельних ділянок фізичними особами, іноземні фізичні особи,переважне право купівлі земельної ділянки, особи без громадянства, право власності на землю, ринок земель сільськогосподарського призначення, фізичні особи.*

Постановка проблеми. В нинішніх умовах Україна перебуває у стані активної дерегуляції земельних відносин. В рамках даного процесу особлива увага приділяється правовому забезпеченню належного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. У цьому зв'язку важливого значення набувають законодавчі новели, які стосуються кола фізичних осіб, що можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, переважного права купівлі таких ділянок, процедури укладення відповідних договорів купівлі-продажу, перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року (далі – ЗК України), та ін. Порушення вимог, які стосуються суб'єктного складу учасників ринкового обігу сільськогосподарських земель та встановленої законом загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України або юридичної особи, згідно з ч. 3 ст. 130 ЗК України є підставою для визнання правочину, за яким набувається право власності на земельну ділянку, недійсним, а також для конфіскації земельної ділянки.

© Шульга М. В., 2023

Аналіз останній досліджень і публікацій. В земельно-правовій науці України специфіку правового регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення досліджують С. Л. Гоштинар, В. М. Єрмоленко, І. А. Заплітна, О. І. Заєць, П. Ф. Кулинич, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, І. О. Костяшкін, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошниченко, В. В. Носік, О. М. Туєва, Т. М. Чурилова, М. В. Шульга та інші вчені. Водночас специфіка правового статусу фізичних осіб як учасників ринку земель сільськогосподарського призначення в доктрині земельного права досліджена не достатньо.

Постановка завдання. Мета статті полягає у системному аналізі законодавчих новел у сфері ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення, встановлені правових проблем набуття права власності на сільськогосподарські земельні ділянки фізичними особами та відповідні гарантії даного права. Для досягнення цієї мети необхідно вирішити завдання щодо з'ясування специфіки правого становища громадян України, іноземців та осіб без громадянства як учасників ринку сільськогосподарських земель із врахуванням змін земельного законодавства, обумовлених зняттям заборони на відчуження вказаних земель.

Виклад основного матеріалу. Запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні з 01.07.2021 року нерозривно пов'язано з набранням чинності низкою змін та доповнень земельного законодавства, яке унормовує процедуру обігу даних земель [1]. Уже на перших етапах функціонування цього ринку, як свідчить аналіз практики правозастосування, спостерігався певний сплеск активності учасників ринку. Водночас, на думку представників Держгеокадастру, на старті ринку сформувалась ситуація, коли покупців було більше, ніж продавців, тобто існував дефіцит продавців і профіцит покупців на ринку земель сільськогосподарського призначення. Вона була зумовлена консервативним форматом вітчизняного ринку сільськогосподарських земель, насамперед – обмеженням кола потенційних покупців громадянами України та обмеженням за площею земель в «одні руки». З метою пожвавлення ринку земель Мінагрополітики, Фонд держмайна України та Держгеокадастр досягли домовленості щодо перегляду алгоритму визначення оціночної вартості земельних ділянок, яка використовується для цілей оподаткування [2, с. 3].

За нетривалий період функціонування вітчизняного ринку земель сільськогосподарського призначення поки що не напрацьована достатня практика, деякі положення ЗК України ще не набули чинності і у зв'язку з цим важко визначити, які труднощі можуть виникати у зазначеній сфері. Проте вже сьогодні можна констатувати, що ринок запрацював, законодавчі положення,які стосуються набуття земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва громадянами України, реалізуються. Натомість виникають питання, які зачіпають інтереси як цих суб'єктів, так і суспільства в цілому, та потребують тлумачення, роз'яснення чи навіть внесення певних змін до чинного законодавства.

Згідно зі статтями 13; 14; 41 Конституції України, а також відповідно до норм чинного ЗК України обіг земельних ділянок (в тому числі сільськогосподарського призначення) має здійснюватися у певних, визначених законом, правових формах, з дотриманням вимог щодо переважного права та інших законодавчих приписів.

Питання щодо суб'єктного складу осіб, зокрема громадян України, які можуть набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення, має свою історію. Так, Земельним кодексом УРСР (1990 р.) було передбачено, що згідно з Декларацією про державний суверенітет України земля є власністю її народу. Кожний громадянин УРСР мав право на земельну ділянку, порядок та умови надання якої регулювалися цим Кодексом та іншими актами законодавства УРСР. Водночас, наприклад, у довічне успадковуване володіння земля надавалася лише громадянам УРСР для цілей, передбачених ст. 6 ЗК УРСР: для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку і сільськогосподарських споруд, дачного і гаражного будівництва, а також для традиційних народних промислів.

Як бачимо, йдеться про землі сільськогосподарського призначення населених пунктів та ін., на отримання яких у довічне успадковуване володіння землею могли претендувати лише громадяни України. Земельний кодекс не конкретизував питання щодо можливості набуття у довічне успадковуване володіння землею інших категорій фізичних осіб.

Натомість ЗК України в ред. від 13 березня 1992 р., регламентуючи право приватної власності громадян на землю, задекларував, що іноземним громадянам та особам без громадянства земельні ділянки незалежно від категорії земель у власність не передаються (ст. 6).

Нарешті чинний ЗК України (2001 р.), визначаючи у первісній редакції правовий режим земель сільськогосподарського призначення (ч. 5 ст. 22), встановлював заборону на передачу даних земель «у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам». Названа заборона фактично була підкріплена відповідними положеннями, які містяться у статтях 81; 82 та 86 ЗК України. Наведені норми обмежували коло земель, що можуть перебувати у власності таких суб'єктів, та способи набуття ними цих земель у власність.

Видається, що такий підхід законодавця до визначення кола фізичних осіб, які могли набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення, був зумовлений конституційним положенням про перебування земель України у власності Українського народу, основу якого складають громадяни України.

Основний закон нашої держави встановлює, що в Україні існує єдине громадянство (ст. 4 Конституції України). Відповідно до Закону України «Про громадянство України» (ст. 1) громадянство України – це правовий зв'язок між фізичною особою і Україною, що знаходить свій прояв у їх взаємних правах і обов'язках. Визнання Україною існування лише єдиного громадянства означає,

© Шульга М. В., 2023

по-перше, що громадянин України не може мати громадянства іншої держави, і, по-друге, окремі адміністративно-територіальні одиниці (наприклад, АР Крим чи будь-яка область) не можуть мати свого громадянства.

У випадку, коли громадянин України набув громадянство іншої держави, то у правових відносинах з Україною він визнається лише громадянином України (п. 1 ст. 2 Закону України «Про громадянство України»). Це означає, що держава не бере до уваги наявність у такої особи громадянства іншої держави і відноситься до неї як до свого громадянина, визнає за ним певні права та покладає при цьому на нього відповідні обов'язки. Водночас, якщо громадянин України добровільно набув громадянства іншої держави, тоді виникає підстава для втрати ним українського громадянства. Після видання відповідного указу Президента України припиняється громадянство такого громадянина України [3, с. 24-33].

Добровільним вважається набуття громадянства іншої держави у випадку, коли: а) волевиявлення особи щодо набуття громадянства тієї держави насправді було вільним; б) таке волевиявлення було зафіксоване у письмовій заяві чи клопотанні; в) особа добровільно отримала документ про набуття іноземного громадянства.

Припинення громадянства України особи, у приватній власності якої перебуває земельна ділянка сільськогосподарського призначення, залишає відкритим питання, яке стосується правової долі такої земельної ділянки. Видається, що в цьому випадку було б доречним зобов'язати особу провести протягом року відчуження цієї ділянки. Відповідне положення слід закріпити законодавчим шляхом.

Інша ситуація складається у випадку, коли набуття громадянином України громадянства іншої держави відбулося не добровільним, а примусовим шляхом. Йдеться, зокрема, про примусову видачу російських паспортів громадянам України, які опинилися на території, окупованої російськими військами. Зрозуміло, що нав'язування українцям, які мають у приватній власності землі сільськогосподарського призначення, громадянство російської федерації не може впливати на долю відповідних земельних ділянок.

Зазначимо, що важливе значення у процесі обігу земельних ділянок сільськогосподарського призначення має визначення права на набуття у власність відповідної земельної ділянки конкретним суб'єктом, зокрема, громадянином України.

Згідно з ч. 4 ст. 130 ЗК України порядок здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним цією статтею, затверджується Кабінетом Міністрів України. Такий Порядок затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 року №637.

Цим документом на нотаріуса покладено обов'язок у процесі здійснення ним підготовчих дій до посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки перевіряти передовсім суб'єктів договору, який буде укладатися. Таке нововведення, будучи специфічним обов'язком нотаріуса, реалізується ним саме при посвідченні договорів відчуження земе-

льних ділянок сільськогосподарського призначення. Йдеться передовсім про перевірку суб'єкта набуття права власності на земельну ділянку – громадянина України.

Автор практичного посібника «Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення» приватний нотаріус О. В. Коротюк слушно підкреслює, що перевірка набувача та іншого подружжя набувача наявності громадянства України або громадянства іншої держави здійснюється за паспортним документом особи. Окрім того за таким же документом підлягає перевірці наявність у набувача громадянства держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом. У випадку ж, коли фізична особа-набувач перебуває у зареєстрованому шлюбі і земельна ділянка придбавається у спільну сумісну власність, здійснюється перевірка громадянства України чоловіка/ дружини набувача [4, с. 40-41].

При цьому підкреслимо, що п. 10 Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним ст. 130 ЗК України,встановлює обов'язковість перевірки належності в учасників (акціонерів, членів) та кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи – набувача до громадянства держави, визнаної Україною відповідно до законодавства державою-агресором або державою-окупантом та вимагає передачі нотаріусу оригіналу або нотаріально посвідченої копії документа, який підтверджує громадянство відповідних фізичних осіб. В таких випадках враховується також громадянство чоловіка/дружини набувача.

Цікавим у зв'язку з викладеним є зміст листа Міністерства юстиції України №71779/8.2/32-21 від 27.08.2021 року, яким встановлено, що набуття у спільну сумісну власність подружжя земельної ділянки сільськогосподарського призначення одним із подружжя, який є громадянином України, а інший є іноземцем, суперечить положенням статей 81 і 130 ЗК України. Водночас у цьому ж листі зазначено, що громадянин України, який перебуває у шлюбі з особою, яка має іноземне громадянство, може набути у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення за особисті приватні кошти, тобто в особисту приватну власність (скажімо, у разі наявності шлюбного договору).

Незважаючи на те, що законодавство України не визнає подвійного громадянства, оскільки воно створює значні проблеми на практиці, окремі сільські жителі західних областей України набули громадянства Угорщини, Румунії та ін. З моменту набуття громадянами України, які є власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення, постає питання про долю права власності на ці земельні ділянки та можливість набуття таких земельних ділянок у власність в умовах функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. У першому випадку з урахуванням того, що громадянин України не може мати громадянства іншої держави (чи кількох інших держав), але все ж таки подвійне громадянство виникло, постає питання про втрату ним в установленому порядку українського громадянства. Це означатиме, що такий громадянин, будучи іноземцем, повинен провести протягом

© Шульга М. В., 2023

одного року відчуження належної йому приватної земельної ділянки сільськогосподарського призначення. У другому випадку нотаріус має вимагати у потенційного набувача земельної ділянки документ про відсутність у нього громадянства іншої держави.

Чинна редакція ч. 5 ст. 22 ЗК України (в редакції від 28.04.2021р.) передбачає, що набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється всіма суб'єктами з урахуванням вимог ст. 130 цього кодексу. Частиною першою даної статті встановлено, що іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. При цьому в наведеній частині зазначається, що встановлена заборона втрачає чинність за умови та з дня схвалення на референдумі рішення, визначеного абзацом восьмим цієї частини.

Отже, опосередковано за умови проведення всеукраїнського референдуму та скасування заборони щодо набуття частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах, які є власниками земель сільськогосподарського призначення, іноземці та особи без громадянства фактично «отримують доступ» до земель сільськогосподарського призначення «через юридичні особи».

Як бачимо, у суб'єктному складі потенційних учасників ринку земель для товарного сільськогосподарського виробництва закон називає громадян України, оскільки відповідно до ст. 13 Конституції України земля є об'єктом права власності Українського народу, а права власника від його імені здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах Конституції України. Натомість згідно із змістом преамбули Основного закону народом визнаються лише громадяни України.

Законодавство, на жаль, не містить вимог, які б забезпечували пріоритет окремих категорій громадян України щодо набуття ними земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Тим часом вивчення практики реформування земельних відносин в розвинутих країнах свідчить, що регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення, зокрема придбання земельних ділянок здійснюється з урахуванням певних положень, які орієнтують на обов'язковість проживання набувачів земельних ділянок у сільській місцевості, забезпечують переважне право на земельну ділянку осіб, пов'язаних із сільським господарством, набувших відповідну освіту та ін.

Доречно зазначити, що ЗК УРСР (1990 р.) надавав переважне право на отримання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства громадянам УРСР, у яких був досвід роботи в сільському господарстві і необхідна кваліфікація (ст. 50).

Заслуговує на увагу та підтримку пропозиція П. Ф. Кулинича, який вважає, що певні переваги у доступі до сільськогосподарських земель повинні надаватися громадянам України, які ведуть або мають намір вести фермерське господарство.

Оскільки засновниками таких господарств виступають лише громадяни України, то «цілком очевидно, що кожен член фермерського господарства матиме можливість придбати у власність до 100 га земель» [5, с. 234].

Цілком очевидно, що придбання будь-яким громадянином України земельної ділянки за принципом «аби була» або з метою подальшої перепродажі повинно бути заборонене.

Самостійне місце у складі можливих набувачів права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення займають юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є фізичні особи, які не є громадянами України. Згідно з абз. 8 ч.1 ст. 130 ЗК України іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. В якості умови набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення такими суб'єктами законодавець визначив схвалення такого рішення на референдумі. У випадку схвалення рішення на референдумі іноземці, особи без громадянства та юридичні особи зможуть набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

На переконання окремих науковців оновлена редакція наведеної норми потребує внесення змін до Конституції України та Господарського кодексу України, оскільки вона не відповідає їхнім положенням. Так, на основі аналізу вітчизняного законодавства Ю. В. Георгієвський приходить до висновку про можливість проведення паралелі між «правами бенефіціара» та «корпоративними правами». Посилаючись на п. 30 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 06.12.2019 р. науковець стверджує, що кінцевим бенефіціарним власником юридичної особи визнається будь-яка фізична особа, яка здійснює вирішальний вплив на її діяльність (через ланцюг контроль/володіння), у тому числі, шляхом реалізації права контролю, володіння, користування або розпорядження всіма активами чи їх часткою.

Натомість згідно зі ст. 167 Господарського кодексу України корпоративними вважаються права особи, частка якої визначається у статутному капіталі (майні) господарської організації, що включають правомочності на участь цієї особи в управлінні господарською організацією, отримання певної частки прибутку (дивідендів) даної організації та активів у разі ліквідації останньої відповідно до закону, а також інші правомочності, передбачені законом та статутними документами.

На підставі посилань на законодавчі джерела науковець підсумовує, що іноземці і особи без громадянства як власники корпоративних

© Шульга М. В., 2023

прав або кінцеві бенефіціарні власники через вирішальний вплив на діяльність юридичної особи і завдяки праву на отримання певної частки активів господарської організації у разі її ліквідації фактично можуть претендувати на набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення в Україні [6, с. 118].

Автор переконаний, що набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземці і особи без громадянства, може оцінюватися як таке, що не відповідає національним інтересам України, оскільки створює потенційні загрози національній безпеці.

Насамкінець він доходить остаточного висновку про те, що без внесення змін до Конституції України і Господарського кодексу України не можна розширювати суб'єктний склад власників земель сільськогосподарського призначення в Україні, ставити в залежність набрання чинності абзацами 7; 9 ч. 1 ст. 130 ЗК України від схвалення їх на референдумі. З урахуванням викладеного автор пропонує названі абзаци ч. 1 ст. 130 ЗК України виключити [6, с. 120-121].

З такою позицією погодитись важко з огляду на ті процеси, які стосуються вступу України до Євросоюзу. Зазначимо, що іноземці та особи без громадянства, тобто іноземні фізичні особи, можуть виступати суб'єктами земельних прав, проте слід враховувати особливості та обмеження, які встановлені Конституцією України та законами України. Так, згідно з ч. 2 ст. 374 Цивільного кодексу України іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону. Спеціальним законом, тобто ЗК України, передбачені підстави та умови отримання земельних ділянок у власність іноземцями та особами без громадянства. Так, за частинами 2-4 ст. 81 ЗК України названі суб'єкти можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. При цьому іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до ч. 2. ст. 81 ЗК України, за наявності наступних підстав: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; в) прийняття спадщини.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. Отже викладене підтверджує висловлений в юридичній літературі висновок про те, що іноземні фізичні особи можуть виступати суб'єктами прав на землю. При цьому автор такого висновку підкреслює, що необхідно приймати до уваги особливості, які характеризують правовий статус іноземців та

осіб без громадянства, а також обмеження, що встановлені законом стосовно цих осіб у сфері земельних відносин. Так, О. В. Павлюк зазначає, що обмеження стосуються об'єктного складу земель, які можуть перебувати у власності іноземних фізичних та юридичних осіб, як за категоріями земель, так і за формами власності [7, с. 379-383]. Зокрема можливість набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення передбачена чинною ст. 130 ЗК України.

Висновки. Підсумовуючи викладене, слід наголосити, що законодавець має забезпечити функціонування ринку сільськогосподарських земель із прозорою та справедливою конкуренцією фізичних осіб – суб'єктів вітчизняного агробізнесу, створюючи умови для унеможливлення порушень законодавства про обіг сільськогосподарських земель.

Список використаних джерел

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text
2. *Землевпорядний вісник*. 2021. № 12. С. 3.
3. Конституція України. Науково-практичний коментар / редкол.: В. Я. Тацій (голова редкол.), О. В. Петришин (відп. секретар), Ю. Г. Барабаш та ін. ; Нац. акад. прав. наук України. Харків : Право, 2011. 1128 с.
4. Коротюк О. В. Відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Практичний посібник. Київ : ОВК, 2021. 90 с.
5. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми. Київ : Норма права. 2021. 308 с.
6. Георгієвський Ю. В. Проблеми удосконалення правового регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери*: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Харків, 20 лист. 2020 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги, Т. В. Курман. Харків : Юрайт, 2020. С. 117-121 с.
7. Павлюк О. В. Права на землю іноземних фізичних осіб в Україні. *Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери*: збірник матеріалів науково-практичної конференції (м. Харків, 20 лист. 2020 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги, Т. В. Курман. Харків : Юрайт, 2020. С. 379-383.

M. Shulga, *Doctor of Law, Professor, Professor of the Department of Land and Agrarian Law of National University of Law named after Yaroslav the Wise*
ORCID: 0000-0001-6449-284X

Natural persons as participants in the agricultural land market

The article carried out a systematic analysis of legislative amendments in the field of market circulation of agricultural land, identified legal problems of acquiring ownership of agricultural land plots by natural persons (citizens of Ukraine, foreigners, stateless persons) and substantiated ways of solving them. The law desig-

© Шульга М. В., 2023

nates citizens of Ukraine as potential participants in the land market for commercial agricultural production, since in accordance with Art. 13 of the Constitution of Ukraine, land is the object of ownership of the Ukrainian people, and the rights of the owner are exercised on its behalf by state authorities and local self-government bodies within the limits of the Constitution of Ukraine. Foreigners and stateless persons, i.e. foreign natural persons, may act as subjects of land rights, however, the peculiarities and limitations established by the Constitution of Ukraine and the laws of Ukraine should be taken into account.

According to the provisions of the current legislation, agricultural lands inherited by foreigners and stateless persons are subject to alienation within a year. Thus, foreign natural persons can act as subjects of land rights. At the same time, it is necessary to take into account the peculiarities that characterize the legal status of foreigners and stateless persons, as well as the restrictions established by law regarding these persons in the field of land relations.

The author proposes to legislate the obligation of a person who owns a plot of land for agricultural purposes to alienate this plot within a year, if the Ukrainian citizenship of such a person has ceased (except in cases of forced acquisition of citizenship of the Russian Federation by citizens of Ukraine). In addition, a provision should be added to the land legislation that would prohibit the purchase of a plot of land by any citizen of Ukraine on the basis of the principle of "as-is" or for the purpose of further resale.

The author comes to the conclusion that the legislator should ensure the functioning of the agricultural land market with transparent and fair competition of natural persons - subjects of domestic agribusiness, creating conditions to prevent violations of the legislation on the circulation of agricultural land.

Keywords: *acquisition of land plots by natural persons, agricultural land market, guarantees of ownership of land plots, foreign natural persons, natural persons, land ownership rights, preferential right to purchase a land plot, stateless persons.*