

## ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

---

УДК 347.23

DOI <https://doi.org/10.32838/TNU-2707-0581/2020.6/09>

**Крицун Т.Р.**

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

**Корнєєв Ю.В.**

Національний технічний університет України

«Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського»

### ОСОБЛИВОСТІ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІНОЗЕМНИМИ ГРОМАДЯНАМИ

*Стаття присвячена характеристиці питань набуття права власності на землі сільськогосподарського й іншого призначення іноземними громадянами. Встановлено обмежену кількість підстав для набуття іноземцями у власність земель несільськогосподарського призначення. Визначено вичерпний перелік тих земель, що не можуть перебувати у приватній власності.*

*Охарактеризовано процедуру набуття права власності на землю (різного роду призначення) різними суб'єктами земельних правовідносин.*

*Під час дослідження авторами надано короткий аналіз рішень Європейського суду з прав людини, що, імовірно, прискорили зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення в Україні.*

*Проаналізовано декілька законів, що стосуються зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення та відкриття ринку землі в Україні. Аналіз проведено з урахуванням і оглядом усіх можливих наслідків, що варто очікувати. Оскільки сфера, що була предметом дослідження, саме зараз є предметом дискусій на політичній арені, висловлена також думка щодо перспектив, що очікуються із запровадженням ринку землі.*

*Шляхом ґрунтового аналізу законодавства авторами встановлено існування єдиної підстави для набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення іноземним громадянином, а саме успадкування цього права. Також у статті зазначено, що ця підстава дає лише тимчасове право власності, а законодавець щодо цього закріпив імперативну норму, що зобов'язує спадкоємця з іноземним громадянством відчужити землю сільськогосподарського призначення, прийняту ним у спадщину.*

*На основі опрацьованого під час написання статті вітчизняного законодавства у сфері земельних правовідносин сформульовано ґрунтовний висновок, у якому автори стверджують, що українська аграрна політика зараз спрямована на залучення інвестицій в сільське господарство, за допомогою всіх можливих інструментів український законодавець створює економічно стабільне та сприятливе середовище для функціонування ринку землі.*

*Окрім цього, у статті звертається увага на необхідність проведення всеукраїнського референдуму, що має вирішити основні проблеми, які на тепер є на ринку продажу земель сільськогосподарського призначення.*

**Ключові слова:** земельні ділянки, іноземні громадяни, землі сільськогосподарського призначення, приватна власність на землю, земельні правовідносини, землекористування в сільському господарстві, обіг земель сільськогосподарського призначення, земельна реформа, статус іноземця під час купівлі землі в Україні.

**Постановка проблеми.** Дослідження інституту набуття права власності в системі земельних відносин, які регулюються Земельним кодексом України й іншими спеціальними нормативно-правовими актами, є відповіддю на виклики сьогодення.

Загальновідомий є факт, що Україна є аграрною країною, ще з давніх часів вона була відома своїми родючими землями. Станом на 1 липня 2020 р. площа України становить 60,3 млн га. З них 42,7 млн га – землі сільськогосподарського призначення [1]. Це утверджує в нас думку про те, що такий величезний природний ресурс породжує широке коло завдань перед державою. Так, з-поміж інших, постає і завдання зі створення сприятливих умов для реалізації ринкових відносин в аграрній сфері.

На нашу думку, є потреба у проведенні детального правового аналізу процесу, що є невід’ємними та першочерговими у земельних правовідносинах, а саме набуття права власності на землю суб’єктами господарської діяльності.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення суб’єктами господарювання в Україні, як громадянами України, так і іноземними громадянами, є предметом досліджень таких науковців, як: О. Зигрін [2], О. Літошенко [3], О. Настіна [4], А. Юрченко [5], О. Шпичак [6] та інші.

Проте, незважаючи на колосальну роботу, проведenu вченими-юристами за 29 років існування України як незалежної суверенної держави, усе ще залишаються проблемні питання, які потребують дослідження та майбутнього вирішення інституту права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на законодавчому рівні.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження правового регулювання процедури набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземними громадянами як суб’єктами господарської діяльності в Україні. Оскільки мали місце значні зміни й оновлення, що були результатом перетворень у національній економіці й інших чинників, серед яких зняття мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення 31 березня 2020 р., ухвалення Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [12], та, як наслідок, відкриття ринку землі в Україні з 1 липня 2020 р.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Станом натеper існує велике різноманіття наукових підходів до розуміння сутності права влас-

ності. Ми розглядаємо ті визначення поняття «право власності», що відображені в законодавстві України та доктрині права.

Відповідно до ч. 1 ст. 316 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [8]. Це визначення лаконічно описує суть, але серед науковців дане поняття прийнято розглядати у двох аспектах, об’єктивному та суб’єктивному.

Право власності в об’єктивному значенні – це сукупність правових норм, що регулюють відносини власності і є юридичною підставою для існування і реалізації права власності, що належить певному суб’єкту, тобто права власності в суб’єктивному значенні [9].

Право власності в суб’єктивному значенні – це право особи володіти, користуватися і розпоряджатися річчю своєю владою й у власному інтересі. Цьому праву власника відповідає обов’язок усіх інших осіб утримуватися від порушення його правомочностей [9].

Якщо розглядати поняття права власності на землю, то воно надане нам законодавцем у ч. 1 ст. 78 Земельного кодексу України (далі – ЗК України), відповідно до якої право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [10].

Усі наведені вище визначення дозволяють нам зрозуміти, наскільки великим та складним за своєю структурою є інститут права власності загалом та інститут права власності на землю зокрема.

Конституція України є гарантом захисту права власності на землю. Набуття права власності та використання цих прав здійснюються відповідно до низки законів, що регулюють земельні відносини.

В Україні право власності на землю має чотири форми: державну, комунальну, колективну та приватну. Ми під час дослідження зосередили нашу увагу саме на приватній формі власності на землю та все ж бачимо необхідність у наведенні переліку тих суб’єктів земельних правовідносин, що мають право набуття права власності на землю. Таке право, згідно із законом, належить: Верховній Раді України, Верховній Раді Республіки Крим, обласним, районним, міським, селищним, сільським радам народних депутатів, колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, садівницьким товариствам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, зокрема й тим, що створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, громадянам України – фізичним осо-

бам, юридичним особам, також у випадках, установлених законом, набувати право власності на землю (земельні ділянки) можуть іноземці, особи без громадянства, іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації.

На наш погляд, кожна особа повинна володіти мінімальним обсягом знань, що захищають її права на землю, оформлення або відчуження землі, і знати, що дана категорія справ відрізняється особливою складністю і заплутаністю.

Юридичні та фізичні особи, незалежно від їхньої державної приналежності, досить часто виступають суб'єктами земельних правовідносин, тому більшість спорів та питань виникає саме з ними. Складність земельних питань пов'язана також і з тим, що інститут права власності на землю в Україні існує порівняно недовго. Земля як об'єкт власності ввійшла в цивільний оборот на тлі нестабільної економічної ситуації у країні, згасання сфери сільськогосподарського виробництва, політичних конфліктів та розбіжностей, усе це негативно вплинуло на нормативне забезпечення земельних відносин. Натепер є багато колізій та неузгодженостей у джерелах земельного права, більшість проблемних кейсів вирішують саме юристи-науковці.

Доказом наявності проблем в даній сфері є рішення Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ), що було опубліковане 22 травня 2018 р. у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» [11]. Цим рішенням Суд визначив, що мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, який встановлений перехідними положеннями ст. 1 ЗК України, порушує норму Першого протоколу до Європейської конвенції з прав людини, яка, у свою чергу, закріплює право на повагу до власності.

Подія, що відбулась цього року, стала, на наш погляд, відповіддю на вищезазначене рішення, змусила нас переглянути та дослідити питання набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення. Ми обрали іноземних громадян і особливості набуття ними права власності на землі сільськогосподарського призначення як об'єкт дослідження, оскільки відносимо їх до найбільш проблемних суб'єктів у земельних правовідносинах, саме їхнє набуття права власності на землю досить складно врегульоване законодавством і залишається дискусійним.

Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що існував із 2002 р., було скасовано в ніч із 30 на 31 березня 2020 р. шляхом ухвалення Верховною Радою України Закону

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [12]. Цей Закон набере чинності 1 липня 2021 р., проте його ухвалення вже вплинуло на суспільство та спричинило шквал негативних висловлювань щодо його доцільності (необхідності).

Згідно з результатами опитування, що було проведено соціологічною групою «Рейтинг» ще восени 2018 р., 73% українців висловились проти скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. Підтримують це лише 19% опитаних і ще 8% не визначилися [13]. Вибірка – 10 тисяч респондентів у всіх областях України (без урахування населення Автономної Республіки Крим і окупованих територій східних областей).

Відтоді нових опитувань у цій сфері не проводилось, проте ми маємо змогу проаналізувати такі результати. Більшість висловлювалась проти, тому що на той період у громадян був низький рівень обізнаності у сфері земельних відносин. Тепер, коли набули розголосу твердження (пояснення чи тлумачення) як політиків-юристів, так і економістів, люди змогли всебічно оглянути і проаналізувати ситуацію та дійти інших висновків.

На підтвердження доцільності скасування мораторію необхідно також згадати недавню ситуацію, коли 54 громадянина України, що мали у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення в різних областях України, звернулися до ЄСПЛ зі скаргами на порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції, оскільки, на їхню думку, наявні законодавчі обмеження щодо відчуження їхньої землі порушують право на мирне володіння майном. З огляду на схожість заяв, їх було розглянуто в одному рішенні.

ЄСПЛ під час розгляду справи наголосив, що втручання у право власності: 1) повинне бути законним і мати «законну мету»; 2) повинне забезпечувати пропорційність між ужитими заходами та метою останніх. Отже, здійснюване втручання має забезпечувати «справедливий баланс» між загальним суспільним інтересом та основоположними правами людини [14].

Дане рішення ЄСПЛ утверджує нас у думці, що ринок землі в Україні – це необхідність та потреба, яка дуже довго залишалась незадоволеною. Саме зараз держава рухається в напрямі трансформації моделі ринку, але, як зазначено у вищевказаному Законі, до 1 січня 2024 р. залучення іноземного капіталу та середніх і великих агровиробників є неможливим та незаконним,

тому скасування мораторію зараз є символічним учинком, що вплинув позитивно більшою мірою на взаємодію з Міжнародним валютним фондом, аніж, як планувалось, на розвиток агропромисловості в державі.

Варто також розтлумачити і той факт, що відкриття «ринку землі» абсолютно не означає, що будь-яка особа може придбати будь-яку землю. Приватні сільськогосподарські землі будуть в обігу з 1 липня 2021 р. здебільшого лише між громадянами України з розрахунку не більше 100 га в «одні руки». З 1 січня 2024 р. купувати сільськогосподарську землю матимуть право як фізичні особи (громадяни України), так і юридичні, за умови, що кінцевим власником землі будуть лише громадяни України, українські територіальні громади або держава, збільшиться також і кількість землі, якою зможе володіти одна людина: до 10 000 га.

Збережено обмеження і для земель державної та комунальної власності, які виключені із продажу.

Станом натеper проведені реформи є лише початком на шляху до втілення всіх ідей з ефективного впровадження гарантій захисту учасників ринку, якісного та прозорого функціонування е-системи земельних торгів, взаємодії державних реєстрів тощо.

Щодо права набуття права власності на землі іноземними громадянами, то можемо стверджувати, що все ж у найближчі чотири роки суттєвих змін такий правовий інститут не зазнає.

Щоби проаналізувати, як саме українське законодавство закріплює таке право, потрібно встановити, на які саме землі можливе поширення такого права.

Відповідно до п. 1 ст. 19 Земельного кодексу України, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій, до них належать: землі сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного й іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісогосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони й іншого призначення [10].

Наявність великої кількості земель різного роду призначень зовсім не означає, що на всі з них можливе набуття права приватної власності. Згідно із ч. 4 ст. 84 ЗК України, не можуть передаватись у приватну власність: землі атомної енергетики та космічної системи; землі під державними залізницями, об'єктами державної власності

повітряного і трубопровідного транспорту; землі оборони; землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного й оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну й історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти; земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти; земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти; земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності [10].

Відповідно до цього законодавець у ч. ч. 2, 3, 4 ст. 81 ЗК України встановив загальні положення щодо набуття права власності на землі несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення іноземцем.

Отже, згідно з вищевказаною статтею, іноземці можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, у межах та за межами населених пунктів, шляхом:

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 [10].

Щодо земель сільськогосподарського призначення, їх набуття у власність іноземною особою є неможливим. Виняток становлять землі сільськогосподарського призначення, що прийняті у спадщину іноземцями, але протягом одного року такі ділянки повинні бути відчужені. За нормами

земельного законодавства невідчуження земельної ділянки іноземними особами у встановлений строк є підставою для припинення права власності на земельну ділянку відповідно до п. «е» ст. 140 ЗК України. У разі невиконання цієї вимоги настають наслідки, передбачені п. «д» ст. 143 ЗК України, а саме «право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене» [10].

Варто також зазначити ті майбутні можливості, що зумовлені ухваленням Верховною Радою України Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення». Відповідно до цього Закону, іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство в юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення. Цей абзац втрачає чинність за умови та із дня схвалення на референдумі рішення [12]. Цей пункт у Законі – не що інше, як відсилка до майбутнього референдуму. Більшість політологів і юристів говорять про неминучість проведення референдуму в найближчому майбутньому.

Щодо цього висловились українські політичні діячі:

1. Президент України Володимир Зеленський говорив в одному з інтерв'ю: «Іноземці та компанії, які мають серед засновників іноземців, отримують право купувати українські земельні ділянки тільки у випадку, якщо на це буде дана згода народу України» [15];

2. Спікер Верховної Ради Дмитро Разумков заявив: «Лише після референдуму, коли українське суспільство визначиться, що воно готове чи не готове дати можливість іноземцям купувати українські землі або продавати корпоративні права, – тоді цей ринок буде відкритий і для іноземців. Буде перехідний етап, коли українські громадяни побачать, як працює ринок землі, після чого визначать, чи треба, щоб до нас прийшли французи, поляки» [16].

**Висновки.** Право власності на землю гарантується ст. 14 Конституції України. Громадяни України, юридичні особи, держава й інші суб'єкти земельних відносин здатні набувати та реалізувати таке право виключно відповідно до норм чинного законодавства.

Права іноземців гарантовані ст. 26 Конституції України, у якій зазначено, що іноземці й особи

без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України [17].

Після проведеного нами наукового дослідження ми дійшли висновку, що інститут набуття права власності на землю (різного роду призначення) іноземними громадянами в Україні має дуже велику кількість нюансів та досить нестабільний статус через економічну та політичну ситуацію в державі. Зараз відбуваються кардинальні зміни в аграрній політиці загалом та питаннях набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземцями зокрема.

Ухвалений 31 березня 2020 р. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» є першим кроком до реалізації земельної реформи.

Станом на тепер вищевказаний нормативно-правовий акт, хоч і вносить кардинальні зміни і впроваджує так званий «ринок землі», усе ж є недостатнім, щоб закрити аграрне питання та залучити іноземних інвесторів в українське сільське господарство. Більшість положень цього Закону наберуть законної сили через декілька років, а ті ключові моменти (питання), які справді значною мірою вплинуть на економічну ситуацію в державі, будуть винесені на всеукраїнський референдум в найближчі роки.

Усі зміни, що відбуваються в аграрній сфері, є доказом того, що українська аграрна політика спрямована на залучення інвестицій в сільське господарство, а це, у свою чергу, створює економічно стабільне та сприятливе середовище для функціонування ринку землі.

Нам залишається лише відстежити те, як в подальшому буде проходити земельна реформа, аналізувати законопроекти та закони, а також брати безпосередню участь у формуванні доктрини для становлення ринку землі в Україні.

На наш погляд, беззаперечним є той факт, що іноземні громадяни – це суб'єкти земельних правовідносин, що в майбутньому повинні бути залучені до інвестування в аграрну сферу України, саме це, ми вважаємо, сприятиме розвитку сільськогосподарства та покращенню економічної ситуації в країні.

**Список літератури:**

1. Сучасний стан ґрунтових ресурсів України. *Всеукраїнський інформаційно-аналітичний портал «Аграрний Тиждень. Україна»*. URL: [hsuchasnij-stan-gruntovih-resursiv-ukrayini-jak-buti-dal.html](https://suchasnij-stan-gruntovih-resursiv-ukrayini-jak-buti-dal.html) <https://a7d.com.ua/agropolitika/50965-> (дата звернення: 19.10.2020).
2. Зигрій О. Вплив мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Актуальні проблеми правознавства*. 2016. Вип. 3 (7). С. 64–68.
3. Літошенко О. Проблема мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. *Правове регулювання економіки*. 2014. № 14. С. 284–293.
4. Настіна О. Запровадження ринку земель в Україні. *Аграрна освіта та наука : досягнення, роль, фактори росту* : матеріали Міжнародної науково-практичної конференції, 31 жовтня 2019 р. Біла Церква. 7 с.
5. Шпичак О., Боднар О. проблеми власності та формування ціни землі сільськогосподарського призначення. *Економіка агропромислового комплексу*. 2012. № 12. С. 3–9.
6. Юрченко А., Мірошніченко А. Соціально-економічні та правові аспекти мораторію на відчуження приватних земель сільськогосподарського призначення. *Бюлетень Міністерства юстиції*. 2006. № 12. С. 59–75.
7. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435–IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № № 40–44. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
8. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України. URL: <https://sites.google.com/site/allukrnet/yurydychna-osvita/civilne-pravo/naukovo-practicnij-komentar-civilnogo-kodeksu-ukrayini>.
9. Земельний кодекс України : Закон № 2768–III від 25 жовтня 2001 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № № 3–4. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
10. “Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine”, заяви № № 846/16 та 1075/16, 22 травня 2010 р. URL: <http://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-183128> (дата звернення: 19.10.2020).
11. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення : Закон України № 552–IX від 31 березня 2020 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст. 142. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20>.
12. Земельний вісник України // Архів земельних новин за 2018 р. URL: <http://zemvisnuk.com.ua/page/arkh-v-zemelnikh-novin-2018-roku>.
13. Справа «Антоненко та інші проти України». *Ліга: Закон*. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/SO01252> (дата звернення: 19.10.2020).
14. Ринок землі: за що проголосували депутати. *BBS NEWS Україна*. 13.11.2019. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/news-50408528> (дата звернення: 19.10.2020).
15. Стаття Є. Луценко. *Громадське телебачення*. 15.11.2019. URL: <https://hromadske.ua/posts/spiker-radi-zayaviv-sho-referendum-shodo-rinku-zemli-mozhe-vidbutisya-do-2024-roku> (дата звернення: 19.10.2020).
16. Конституція України від 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254k/96-вр>.

**Krytsun T.R., Kornieiev Yu.V. PECULIARITIES OF ACQUISITION OF OWNERSHIP RIGHTS FOR AGRICULTURAL AND OTHER PURPOSES BY FOREIGN CITIZENS**

*The article is devoted to the characteristics of the acquisition of ownership of agricultural and other land by foreign citizens. A limited number of grounds for foreigners to acquire non-agricultural land have been established. An exhaustive list of lands that cannot be privately owned has been identified.*

*The procedure for acquiring land ownership (for various purposes) by different subjects of land relations is described.*

*During the study, the authors provided a brief analysis of ECtHR decisions, which can probably be attributed to the reasons that accelerated the lifting of the moratorium on the sale of agricultural land in Ukraine.*

*Several laws concerning the lifting of the moratorium on the sale of agricultural land and the opening of the land market in Ukraine have been analyzed. The analysis was conducted taking into account and reviewing all the possible consequences that should be expected. As the area that was the subject of the study is currently the subject of discussions in the political arena, the opinion was also expressed on the prospects expected with the introduction of the land market.*

*Through a thorough analysis of the legislation, the authors established the existence of a single basis for the acquisition of ownership of agricultural land by a foreign citizen, namely the inheritance of this right. The article also states that this ground gives only a temporary right of ownership, and the legislator in this regard has established an imperative rule that obliges the heir with foreign citizenship to alienate the agricultural land inherited by him.*

*On the basis of the national legislation developed during the writing of the article, in the field of land relations, a thorough conclusion was formulated, in which the authors claim that Ukrainian agricultural policy is now aimed at attracting investment in agriculture and using all possible tools, Ukrainian legislator creates economically stable and favorable environment for the functioning of the land market.*

*In addition, the article draws attention to the need for an all-Ukrainian referendum, which should solve the main problems that currently exist in the market for the sale of agricultural land.*

**Key words:** *land plots, foreign citizens, agricultural lands, private land ownership, land legal relations, land use in agriculture, circulation of agricultural lands, land reform, status of foreigner when buying land in Ukraine.*