

Реалізація принципів цивільного права у відносинах купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення

Стаття присвячена висвітленню теоретичних і практичних проблем, які пов'язані із закріпленням в законодавстві України переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, та пошуку й обґрунтуванню можливих шляхів їх вирішення, виходячи з основоположних принципів цивільного права.

Ключові слова: переважне право, купівля-продаж, земельна ділянка сільськогосподарського призначення, принципи цивільного права.

Постановка наукової проблеми та її значення. Однією з особливостей регулювання правовідносин, пов'язаних із укладенням договору купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, є закріплення переважного права купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення за певним колом суб'єктів. У ч. 2 ст. 130 ЗК України встановлено, що 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.

Науковий аналіз наведеної правової норми а також практика її реального застосування свідчить про існування проблем як прикладного, так і теоретичного характеру, які породжують перешкоди в реалізації суб'єктивних прав власника на розпорядження належною йому земельною ділянкою і, відповідно, вимагають пошуку шляхів їх усунення.

Аналіз досліджень цієї проблеми. В доктрині цивільного права України досить ретельно опрацьовані переважні права як вид суб'єктивних цивільних прав. Свої наукові праці присвятили їм такі вчені, як І. Я. Бабецька, В. В. Боднар, В. І. Крат, В. В. Луць., Н. І. Майданик, Р. А. Майданик, І. В. Спасибо-Фатеева, С. І. Шимон та інші дослідники. Разом з тим, переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, хоч і згадується у деяких працях вчених, не ставало предметом самостійного вивчення. Також у спеціальній фаховій літературі недостатньо висвітлені проблеми правового регулювання зазначеної сфери суспільних відносин та не здійснено ґрунтовного пошуку можливих шляхів їх вирішення.

Формулювання мети та завдань статті. Ця стаття присвячена висвітленню теоретичних і практичних проблем, які пов'язані із закріпленням в законодавстві України переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, та пошуку й обґрунтуванню можливих шляхів їх вирішення, виходячи з основоположних принципів цивільного права та основних засад цивільного законодавства. Досягнення зазначеної мети пов'язане, зокрема, з виконанням таких завдань: визначення змісту і правової природи переважного права, закріпленого у ч. 2 ст. 130 ЗК України; встановлення кола учасників та ідентифікація об'єктів правовідносин, що регулюються даною нормою права; з'ясування порядку реалізації та способів захисту досліджуваного суб'єктивного права; обґрунтування шляхів вирішення теоретичних і практичних проблем в окресленій сфері на засадах принципів цивільного права.

Виклад основного матеріалу й обґрунтування отриманих результатів дослідження. Закріплення права переважної купівлі певних об'єктів застосовується в цивільному законодавстві України як юридичний механізм охорони суб'єктивних інтересів осіб у певних ситуаціях, як забезпечення суспільного інтересу або як спосіб подолання подрібленості суб'єктивних прав на один об'єкт. Наприклад, ст. 362 ЦК України встановлює право переважної купівлі частки у праві спільної часткової власності; ст. 777 і 822 ЦК України - переважне право наймача на укладення договору найму на новий строк, а також на придбання предмету найму в разі його продажу; ст. 1156 ЦК України – переважне право засновника конкурсу на укладення з переможцем конкурсу договору про використання предмета конкурсу; Закон України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» – переважне право учасників товариства на додатковий вклад до статутного

капіталу та на придбання частки іншого учасника, що продається третій особі; Закон України «Про акціонерні товариства» – переважне право акціонерів приватного акціонерного товариства на придбання акцій цього товариства, що пропонуються їх власником до відчуження третій особі, а також переважне право акціонерів при додатковій емісії акцій. Наведений перелік прикладів не є вичерпним.

Передбачене ч. 2 ст. 130 ЗК України переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення є правом, зміст якого становить передбачена законом можливість громадянина України, який проживає постійно на території місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення, а також відповідних органів місцевого самоврядування придбати у власність відчужувану шляхом купівлі-продажу земельну ділянку переважно перед фізичними особами, які не проживають постійно на території відповідної місцевої ради, та перед усіма юридичними особами.

Це переважне право виникає лише у випадку відчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення шляхом її купівлі-продажу. Воно не виникає, коли земельна ділянка відчужується будь-яким іншим способом (дарування, міна, внесення до статутного капіталу тощо). Ч. 2 ст. 130 ЗК України підлягає застосуванню у всіх випадках купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, крім земельних торгів (абз. 2 ч. 2 ст. 135 ЗК України). У період дії мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що встановлений п. 15 Розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, вона застосовується до купівлі-продажу тих ділянок, які лишилися неохопленими мораторієм, зберігають свою оборотоздатність і можуть виступати предметом договору купівлі-продажу.

Право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення не є обмеженням або обтяженням права власності на таку ділянку, а лише особливим порядком її відчуження у формі купівлі-продажу. Це право не обмежує коло покупців земельної ділянки сільськогосподарського призначення, адже за відмови суб'єктів переважного права скористатись ним таку ділянку може придбати будь-яка інша особа, якій законом не заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення. В договірних відносинах купівлі-продажу особа покупця не має істотного значення для продавця, відтак йому байдуже, чи покупцем буде суб'єкт переважного права на її купівлю, чи третя особа.

У цивілістичній доктрині право переважної купівлі майна характеризується ознакою детермінованості кола осіб, яким воно належить. Зокрема, Н. І. Майданик зазначає, що таке право «забезпечує визначеному колу осіб привілей на придбання певного майна» [1, с. 849]. Відтак слід з'ясувати, чи є коло осіб, якому належить переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, визначеним.

Як передбачено ч. 2 ст. 130 ЗК України, суб'єктами досліджуваного права є громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, та відповідні органи місцевого самоврядування. Визначити органи місцевого самоврядування, які можуть вступати у відносини купівлі земельної ділянки, необхідно з урахуванням положень Конституції України, ЗК України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». А до кола громадян України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, належать, виходячи з положень Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні», фізичні особи з числа громадян України, адреси реєстрації місця проживання яких зареєстровані на території відповідної місцевої ради. В часовому вимірі таке коло громадян України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, має фіксуватись на момент, коли стає відомим волевиявлення власника продати належну йому земельну ділянку сільськогосподарського призначення.

Отже, коло осіб, яким належить переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можна вважати визначеним, хоч і не персоніфікованим. Дві категорії осіб, які є суб'єктами цього права (громадяни України та органи місцевого самоврядування), ідентифікуються за територіальним критерієм, і кількісно можуть становити досить об'ємне коло суб'єктів.

Разом з тим, формулювання норми ч. 2 ст. 130 ЗК України вносить серйозні проблеми у практичне визначення кола громадян України та органів місцевого самоврядування, яким належить переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення. В зазначеній нормі використовується зворот «територія відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки» замість, наприклад, «територія відповідної місцевої ради, де розташована земельна ділянка». Як наслідок, територією, де здійснюється продаж земельної ділянки, може бути зовсім інша

адміністративно-територіальна одиниця, аніж та, де земельна ділянка фактично розташована. Це пов'язано з тим, що відповідно до ч. 4 ст. 55 Закону України «Про нотаріат» посвідчення правочинів щодо відчуження земельної ділянки провадиться за місцезнаходженням ділянки або за місцезнаходженням (місцем реєстрації) однієї із сторін відповідного правочину.

Якщо місце реєстрації продавця земельної ділянки знаходиться на території іншої місцевої ради, ніж та, де знаходиться земельна ділянка, і він має намір посвідчувати договір купівлі-продажу ділянки за місцем своєї реєстрації, то в розумінні ч. 4 ст. 55 Закону України «Про нотаріат» територією, де здійснюється продаж земельної ділянки законно можна вважати не територію знаходження ділянки, а територію адміністративно-територіальної одиниці реєстрації продавця. Тоді за цим же територіальним критерієм необхідно визначати і коло громадян України та органів місцевого самоврядування, яким належить переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

В науці цивільного права переважні права характеризуються як вторинні права. Так, описуючи сутнісні властивості переважних прав В. І. Крат зазначає, що переважне право є «вторинним стосовно тих суб'єктивних прав, які обумовлюють їх виникнення» [2, с. 5]. Іншими словами такі переважні права виникають лише тому, що в їх суб'єкта вже є певні права, які обумовлюють виникнення переважного права. Наприклад, право переважної купівлі частки у спільній власності виникає у співвласника тому, що йому вже належить право власності на одну з часток; право переважної купівлі акцій приватного акціонерного товариства виникає в акціонера тому, що йому вже належить право власності на якусь частину акцій цього товариства; право переважної купівлі об'єкта найму виникає в наймача тому, що йому вже належить право користування цим майном і т.д.

В. В. Боднар визначає переважне право як «право учасника цивільних відносин на переважне перед іншими особами вчинення дій (правочинів), спрямованих на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків» [3, с. 122]. Тобто, переважне право може виникати в особи, яка вже перебуває у певних цивільних відносинах та володіє деякими суб'єктивними цивільними правами.

Проаналізувавши переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, можна зробити висновок, що воно не є вторинним. Це право виникає у громадян України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, не тому, що їм належить якесь суб'єктивне цивільне право, яке обумовлює виникнення переважного права на купівлю ділянки, а лише тому, що такі громадяни проживають в даній місцевості постійно. У відповідних органів місцевого самоврядування це право виникає теж не у зв'язку з якимось іншим цивільним правом, а лише в силу того, що вони є органами місцевого самоврядування на відповідній території.

Викладене свідчить про те, що сутнісні риси переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення тяжіють від ознак суб'єктивного права до ознак елементу правоздатності особи, адже це право належить їй як резиденту певної місцевості, тобто є складовою правового статусу цієї особи на основі фактору місця її проживання і не має жодного відношення до правового статусу даної особи як учасника цивільних відносин.

Дослідження правової природи переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення потребує також з'ясування функціонального призначення цього права. Однак надати раціональну відповідь на питання про те, досягненню якої цілі слугує це право, який приватний або суспільний інтерес ним забезпечується, навряд можливо. Для місцевого населення та відповідних органів самоврядування відсутні будь-які ризики від придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які проживають в іншій місцевості або за кордоном, адже земельні ділянки у просторі не переміщуються, а обов'язки для всіх власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення в Україні є однаковими, незалежно від місця проживання власника. Сумнівним є те, що належність земельної ділянки фізичній особі - місцевому мешканцю буде запорукою її більш ефективного використання чи продуктивнішого господарювання на ній (хоча вирощений урожай транспортувати додому буде таки ближче).

Не знаходиться логічного пояснення також тій обставині, чому в силу ч. 2 ст. 130 ЗК України місцеві мешканці та відповідні органи місцевого самоврядування отримали пріоритетне право придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення не тільки перед громадянами України з інших місцевостей, але й навіть перед юридичними особами, в т.ч. сільськогосподарськими підприємствами, місцезнаходження яких перебуває в межах цієї ж території місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки. Відсутність достатнього обґрунтування функціонального призначення переважного права придбання земельної ділянки сільськогосподарського призначення,

передбаченого ч. 2 ст. 130 ЗК України, невідгдно вирiзняє його з-помiж решти переважних прав, передбачених у законодавствi України.

Охорона приватних iнтересiв спiввласникiв майна, користувачiв найманого майна, учасникiв господарських товариств достатнiм чином обгрунтовує доцiльнiсть та необхiднiсть наданого їм законом переважного права купiвлi вiдповiдної частки або майна. Очевидними також є тi суспiльнi iнтереси, для забезпечення яких, для прикладу, органи охорони культурної спадщини мають право привiлеєвої купiвлi пам'ятки вiдповiдно до ст. 20 Закону України «Про охорону культурної спадщини»; релiгiйнi организацiї мають переважне право на передачу їм культових будiвель iз земельною дiлянкою, необхiдною для обслуговування цих будiвель, вiдповiдно до ст. 17 Закону України «Про свободу совiстi та релiгiйнi организацiї»; держава має переважне право на купiвлю документа Нацiонального архiвного фонду вiдповiдно до ст. 10 Закону України «Про Нацiональний архiвний фонд та архiвнi установи»; територiальнi громади мають переважне право викупу земель, будинкiв i споруд для мiстобудiвних потреб вiдповiдно до ст. 21 Закону України «Про основи мiстобудування» та iн. Навiть передбачене абз. 2 ч. 9 ст. 60 Закону України «Про мiсцеве самоврядування» право сiльських, селищних, мiських, районних в мiстi рад на переважне придбання в комунальну власнiсть примiщень, споруд, iнших об'єктiв, розташованих на вiдповiднiй територiї, має визначену законом мету – для забезпечення комунально-побутових та соцiально-культурних потреб територiальних громад. Однак запровадженню права переважної купiвлi органами мiсцевого самоврядування та мiсцевими мешканцями земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення у тому виглядi, як це зроблено в ч. 2 ст. 30 ЗК України, належного обгрунтування та пояснення не знаходиться.

За вiдсутностi рацiональної мети, для досягнення якої в законодавство України запроваджене переважне право на купiвлю земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення, цей механiзм створює сприятливі умови для зловживання переважним правом на шкоду вiльному цивiльному обороту земельних дiлянок, а також несе у собi корупцiйнi ризики для мiсцевого самоврядування.

Разом iз територiальним принципом визначення кола осiб, яким належить переважне право на купiвлю земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення, вiдсутнiсть рацiонального мотиву та легiтимної мети у цього права, крiм всього iншого, дає пiдгрунття для тверджень про дискримiнацiю в питаннях набуття права власностi решти громадян України за ознакою мiсця проживання. Адже в розумiннi Закону України «Про засади запобiгання та протидiї дискримiнацiї в Україні» дискримiнацiєю є ситуацiя, за якої особа та/або група осiб за їх ознаками мiсця проживання зазнає обмеження у визнаннi, реалiзацiї або користуваннi правами i свободами в будь-якiй формi, крiм випадкiв, коли таке обмеження має правомiрну, об'єктивно обгрунтовану мету, способи досягнення якої є належними та необхiдними.

Порядок реалiзацiї права переважної купiвлi земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення законодавством України не визначений на необхiдному рiвнi конкретики. У прогалину правового регулювання потрапили такi елементи механiзму реалiзацiї даного переважного права як: iнформування суб'єктiв переважного права власником земельної дiлянки про намiр продати дiлянку; строк очiкування акцепту вiд суб'єктiв переважного права; вибiр покупця в ситуацiї, коли кiлька суб'єктiв переважного права виявили готовнiсть купити земельну дiлянку та iн.

За таких обставин необхiдно з'ясувати, чи допустимо керуватись у процесi реалiзацiї права переважної купiвлi земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення правовими нормами, якi регулюють вiдносини щодо здiйснення iнших переважних прав на купiвлю майна, а саме переважного права на купiвлю частки у спiльнiй власностi, вдавшись до аналогiї закону вiдповiдно до ч. 1 ст. 8 ЦК України.

Для вирiшення поставленого питання слiд виходити зi встановлених у цьому дослiдженнi iстотних вiдмiнностей права переважної купiвлi земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення вiд iнших переважних прав на купiвлю майна, що iснують в правi України. Йдеться про те, що право переважної купiвлi земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення не є вторинним у вiдношеннi до iнших цивiльних прав, а також не виконує функцiй, якi виконують iншi переважнi права на купiвлю майна. Звiдси робиться висновок, що для застосування норм про переважну купiвлю частки у спiльнiй власностi до вiдносин з переважної купiвлi земельної дiлянки сiльськогосподарського призначення в порядку аналогiї закону немає пiдстав.

Вiдповiдно до ч. 2 ст. 8 ЦК України у разi неможливостi використати аналогiю закону для регулювання цивiльних вiдносин вони регулюються вiдповiдно до загальних засад цивiльного законодавства (аналогiя права).

З числа загальних засад цивільного законодавства, зазначених у ст. 3 ЦК України, для врегулювання відносин, пов'язаних з реалізацією права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, варто спиратись на такі засади як свобода договору, добросовісність та розумність.

Зокрема, продавець ділянки сільськогосподарського призначення, щоб не допустити порушення права переважної купівлі, встановленого ч. 2 ст. 130 ЗК України, має вжити достатні заходи для повідомлення суб'єктів переважного права про свій намір відчужити ділянку. Повідомлення органів місцевого самоврядування засобами поштового зв'язку не викликає жодних складнощів. Водночас, оскільки продавець земельної ділянки сільськогосподарського призначення не має права отримати інформацію з реєстру територіальної громади, який ведеться для потреб реєстрації місця проживання/перебування фізичних осіб відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру», то він об'єктивно не має змоги персонально проінформувати громадян України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, про намір здійснити продаж земельної ділянки. Та й здійснення індивідуального повідомлення великої кількості осіб не може вважатись обов'язком продавця ділянки з огляду на організаційну та економічну обтяжливість таких дій, особливо якщо вони прямо не вимагаються законом. За таких умов продавцеві, який діє добросовісно і розумно, буде достатньо опублікувати оголошення про намір продажу в засобі масової інформації, який розповсюджуються у відповідній місцевості.

Визначити строк очікування акцепту від суб'єктів переважного права також можна на засадах розумності, врахувавши періодичність виходу друкованого ЗМІ, в якому публікується оголошення, масштаб відповідної місцевої ради, строк поштового обігу кореспонденції та ін. Припускається, що за звичайних умов місячний строк може вважатись достатнім.

Виходячи з принципу свободи договору, елементом якого є свобода вибору контрагента, продавець вправі на власний розсуд обрати покупця земельної ділянки, якщо купити її зголосились кілька суб'єктів переважного права.

Оскільки застосування аналогії з нормами про переважне право купівлі частки у спільній власності є недопустимим, то і захист права переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення в разі його порушення також не може здійснюватись тим спеціальним способом, який передбачений для захисту права переважної купівлі частки у спільній власності, а саме переведення прав і обов'язків покупця на особу, чиє переважне право купівлі було порушене. Суб'єкт переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення в разі його порушення може скористатись загальними способами захисту цивільних прав, що передбачені ст. 16 ЦК України. Релевантними способами захисту можуть бути: визнання правочину недійсним; примусове виконання обов'язку в натурі та спонукання до укладення договору купівлі-продажу з суб'єктом переважного права; відшкодування збитків та моральної шкоди.

Дослідити практику захисту переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення судами України на момент написання цієї статті не виявилось можливим, оскільки в Єдиному державному реєстрі судових рішень не було знайдено жодного судового рішення, присвяченого захисту цього права, а ч. 2 ст. 130 ЗК України згадується в окремих судових документах лише в силу явної технічної помилки замість ч. 2 ст. 120 ЗК України у справах про перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.

Висновки. Викладене дозволяє зробити висновки про те, що переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передбачене ч. 2 ст. 130 ЗК України, за своєю правовою природою істотно відрізняється від інших переважних прав купівлі майна, закріплених у законодавстві України. Найпомітніші відмінності полягають в тому, що це право, по-перше, не є вторинним, тобто не обумовлюється належними суб'єкту іншими цивільними правами; по-друге, надається законом суб'єктам за територіальним критерієм; по-третє, не має функціонального призначення та мети, як інші переважні права. Крім того, право переважної купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення несе корупційні ризики та створює передумови для зловживання правом на шкоду вільному здійсненню права розпорядження власністю та нормальному цивільному обороту земельних ділянок, а прогалини регулювання та недосконалість формулювання норми ч. 2 ст. 130 ЗК України не забезпечують належних умов для ефективної реалізації та дієвого захисту цього права. Як наслідок, вирішення існуючих проблем у сфері правозастосування цієї норми може бути здійснене лише виходячи з таких принципів цивільного права як розумність, добросовісність, свобода договору і судовий захист цивільного права та інтересу.

На основі зроблених висновків можна запропонувати лаконічний шлях вдосконалення законодавства України про купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення: частину 2 ст. 130 ЗК України скасувати.

Джерела та література

1. Аномалії в цивільному праві України: навч.-практ. посібник / відп. ред. Р. А. Майданик. – Київ: Юстиніан, 2007. – 912 с.
2. Крат В. І. Переважні права: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. / В. І. Крат. – Харків, 2008. – 20 с.
3. Бондар В. В. Поняття та юридична природа переважних прав / В. В. Бондар // Університетські наукові записки. – 2011. – № 4 (40). – С. 119-125.

Носик Ю. Реализация принципов гражданского права в отношениях купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения. Статья посвящена исследованию теоретических и практических проблем, связанных с закреплением в законодательстве Украины преимущественного права на покупку земельного участка сельскохозяйственного назначения, поиску и обоснованию возможных путей их решения, исходя из основополагающих принципов гражданского права. Автор приходит к выводу, что преимущественное право покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения, предусмотренное в ч. 2 ст. 130 Земельного кодекса Украины, по своей правовой природе существенно отличается от других преимущественных прав покупки имущества, закрепленных в законодательстве Украины, и не согласуется с концепцией, назначением и механизмом реализации таких прав. Это право не обусловлено другими гражданскими правами соответствующего субъекта; предоставляется законом субъектам по территориальному критерию; не имеет функционального назначения и цели как другие преимущественные права. Кроме того, право преимущественной покупки земельного участка сельскохозяйственного назначения несет коррупционные риски и создает предпосылки для злоупотребления правом. На основании сделанных выводов автор предлагает усовершенствовать законодательство о купле-продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения путем отмены части 2 ст. 130 Земельного кодекса Украины.

Ключевые слова: преимущественное право, купля-продажа, земельный участок сельскохозяйственного назначения, принципы гражданского права.

Nosik Yu. Civil Law Principles Implementation in the Relations of Purchase/Sale of Agricultural Land. The article highlights the theoretical and practical issues related to fixing the pre-emption right to purchase agricultural land in the legislation of Ukraine and seeks to substantiate possible ways of their solutions, based on the fundamental principles of civil law. The author concludes that the pre-emption right to purchase agricultural land, provided for in Part 2 of Art. 130 of the Land Code of Ukraine, by its legal nature differs significantly from other pre-emption rights to purchase property fixed in the legislation of Ukraine, since it does not cohere with the concept, purpose, and implementation mechanism of such rights. This right is not dependent on the subject's other civil rights; it is provided for by law according to territorial criteria; it has no functional prescription and purpose like other pre-emption rights. In addition, the right to pre-emptive purchase of agricultural land implies corruption risks and creates preconditions for rights abuse. Based on the conclusions, the author proposes to improve the legislation on the purchase and sale of agricultural land by repealing part 2 of Art. 130 of the Land Code of Ukraine.

Key words: pre-emption right, purchase-sale, agricultural land, principles of civil law.