**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

до проекту Закону України «Про прогресивні земельні відносини» (далі проект Закону)

1. **Обґрунтування необхідності прийняття Закону**

**Проблема земельних відносин, як причина занепаду аграрної галузі**

Україна завжди асоціювалася з аграрно-розвиненою країною з унікальними природними земельними ресурсами. Починаючи з 1991 р., у країні відбулися кардинальні зміни: загальний економічний спад, початок реалізації земельної реформи, майже повна відмова держави від участі в регулюванні аграрного сектору країни.

У рослинництві низка галузей майже зникла. Площа земельних угідь під кормовими культурами займає лише 1,8 із 11,9 млн га. Площі під цукровим буряком зменшилися вп'ятеро і становлять 316 тис. га. Водночас площі під соняшником розширилися в 3,6 разу, до 6 млн га. За рахунок збільшення вирощування технічних культур на 10% зросли площі під зерновими культурами, досягнувши 16 млн га. При цьому посівні площі загалом зменшилися з 31,7 до 25 млн га.

За останній час у світі відбулися значні зміни в технології ведення рослинництва, що сприяло зростанню врожайності у рази. Урожайність же в українській галузі рослинництва в середньому збільшилася лише на 20%.

Поголів'я великої рогатої худоби з 1990 р. зменшилося з 25 до 3,5 млн голів, поголів'я свиней — з 19,9 до 6,1 млн, а поголів'я овець — з 9 млн до 1,3 млн. Поголів'я птиці після скорочення з 255 до 123 млн голів відновилося до 230 млн у 2013 р. і знову знизилося до 204 млн голів 2018-го.

Такі негативні зміни в тваринництві стали одним із чинників, що зумовили формування України як сировинного аграрного придатка для економік домінуючих країн. На тлі зменшення поголів'я великої рогатої худоби, свиней, овець, а також виробництва молока значних втрат зазнала переробна галузь сільськогосподарської продукції. Зокрема, близько 40 млн т зернових, що експортуються щороку як сировина, могли б бути перероблені на вітчизняних підприємствах, у тому числі як корми для тварин і птиці.

Отже, за останній час в Україні відбувається як абсолютний, так і відносний занепад аграрної галузі. Причина — відсутність стратегії комплексного та збалансованого розвитку сільського господарства в Україні.

В умовах системної кризи й занепаду економіки серед усіх галузей України найшвидше може відновитися саме аграрна галузь. Безумовними її перевагами є швидкий обіг фінансових ресурсів, висока потреба в трудових ресурсах, соціальна значущість, невисока наукоємність, потреба в порівняно незначних інвестиціях для відновлення. Відтак аграрна галузь має прямий вплив на зростання ВВП країни, але дуже опосередковано впливає на добробут селян - власників земель.

Сільське господарство потребує нової аграрної політики, національно-орієнтованих законодавчих змін з земельних відносин та постійної організаційної роботи.

**Дискримінація власників землі при реалізації земельних відносин.**

Фактично вся земля сільськогосподарського призначення, власниками якої є селяни, колишні колгоспники та їх спадкоємці, перебуває в користуванні інших осіб згідно договорів оренди чи емфітевзису.

Користувальна форма земельних відносин вигідна тільки користувачам земель – орендаторам. Вона породила аграрних олігархів від сільського масштабу до світового, залишивши мільйони українців-селян за межею бідності, а головне -без доступу до належної їм землі.

 З кожним роком попередні законотворці все більше відмежовували селян від їхньої землі, приймаючи закони в інтересах орендарів, щоб власник землі ніколи не зміг «вислизнути» з обіймів орендаря, ставав злиднем і віддавав землю орендареві «задешево».

Відмежування селян від власної землі продовжується і зараз.

Головним законодавчими дискримінаціями прав власників землі є:

- законодавче регулювання права власника землі щодо володіння та користування землею не в інтересах власника землі;

- надання прямих чи опосередкованих законодавчих преференцій та преференцій обставин користувачеві землею (орендарю);

- бюрократизація реалізації прав власника землі в земельних відносинах.

 Так, до статті 19 Закону України «Про оренду землі» Законом [*№ 191-VIII від 12.02.2015*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n117) було внесено зміни, якими було визначено, що строк дії договору оренди повинен бути не менше 7 років. Власники землі хочуть укладати договори на менші строки, що створює можливість існування певних ринкових відносин та , як наслідок, отримання більш ефективних умов орендних відносин від вибору більшої ціни оренди до більш якісного поводження з землею її користувачів. Зобов’язання укладати договори не менше ніж на 7 років - це не тільки відсутність ринкових механізмів в земельних відносинах, а і обмеження прав громадян в інтересах навіть не держави, а орендарів, які є бізнесменами і діють тільки заради прибутку.

Так, до статті 17 Закону України «Про оренду землі» Законом [*№ 191-VIII від 12.02.2015*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n117) було внесено зміни, згідно з якими земля вважається переданою в користування не з моменту підписання акту прийому-передачі сторонами договору (орендарем та орендодавцем), а з моменту державної реєстрації права оренди. Таким чином, умисне нехтування державною реєстрацією договорів за таких законодавчих змін дає право орендарю вважати, що він користується земельною ділянкою не з моменту її фактичного отримання у володіння і користування, а з моменту державної реєстрації права оренди. А за час, поки договір оренди землі реєструвався, земля не «висіла в повітрі», а оброблялася орендарем і давала йому прибуток.

 Так, до статті 19 Закону України «Про оренду землі» Законом [*№ 191-VIII від 12.02.2015*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n117) було внесено зміни, якими було визначено, що строк дії договору оренди повинен бути не менше 7 років. Власники землі хочуть укладати договори на менші строки, що створює можливість існування певних ринкових відносин та , як наслідок, отримання більш ефективних умов орендних відносин від вибору більшої ціни оренди до більш якісного поводження з землею її користувачів. Зобов’язання укладати договори не менше ніж на 7 років - це не тільки відсутність ринкових механізмів в земельних відносинах, а і обмеження прав громадян в інтересах навіть не держави, а орендарів, які є бізнесменами і діють тільки заради прибутку.

 Окрім Закону, на сторону орендарів став і Верховний Суд, який своїми рішеннями (зокрема Постанова ВСУ від 07.06.2017 №6-872цс17) визначає, що договір оренди землі діє з моменту державної реєстрації.

Отже, власники землі потерпають від такого свавілля - вони віддавали землю на один строк, а в підсумку отримали оренду землі на 2-3 роки більшу, ніж передбачали.

 Стаття 33 Закону про «Оренду землі» несе суперечності сама в собі, має складне застосування для власників землі, зобов’язуючи їх, як власників, проводити активні дії щодо захисту своїх прав у вигляді повідомлення орендаря перед закінченням договору оренди землі запереченням у поновленні договору оренди землі, при відсутності повідомлення від орендаря договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Тут робиться «ставка» на складну процедуру припинення договору у зв’язку з закінченням строку його дії, на необізнаність чи інші обставини, які спричинили пропущення термінів для «оголошення» орендарю про те, що термін дії договору оренди закінчився. Хоча законодавець повинен був би поставити інтереси мільйонів громадян-власників землі вище, ніж інтереси бізнесу, бізнесу, який повинен заохочувати власників землі до співпраці, а не отримувати привілеї через законодавство та судову корупцію, наслідком чого є закріпачення власників землі та формування їх залежності від орендарів.

 Проектом Закону №2194 від 02.10.2019, який прийнятий 14.11.2019 року, у першому читанні вносяться зміни до статті 130 Земельного Кодексу України, доповнюючи її частиною 3, яка передбачає відсутність можливості у власника землі без орендаря продавати свою землю.

Саме по собі перебування землі в оренді буде знижувати ціну землі у разі бажання власника землі її продати – оренда це обтяження для покупця. І ця різниця в ціні може бути суттєвою або взагалі робитиме купівлю землі не вигідною нікому, крім орендарю.

 Разом з законодавчою дискримінацією власників земель дискримінують орендарі. Основою такої дискримінації є:

- сформоване у власників землі дискримінуючим законодавством відчуття незахищеності;

- низький рівень доходів, відсутність роботи та соціального захисту;

- сформоване у орендарів законодавством, високим рівнем доходу та неформальною залежністю орендодавців від орендарів зверхнє ставлення до власників землі.

 Виходячи з фактів існування дискримінації власників землі, її формування та з метою унеможливлення подальшого розвитку дискримінації, необхідно відновити права власників землі та сформувати можливості для реалізації зростання ефективності від володіння та користування землею у її власників.

 Необхідно визволяти селян-власників землі з рабства орендарів. Необхідно впроваджувати ринкові механізми в земельні відносини, необхідна лібералізація і спрощення. Необхідно слугувати народу, а не надприбуткам.

Для цього потрібна не розпродаж землі під назвою «земельна реформа», а цілеспрямовані дії на розвиток самостійного господарювання, саме яке передбачає народна земельна реформа, втіленням якої я і займаюся.

В ситуації, яка зараз склалася, незаперечним важливим і ефективним кроком з боку законодавців мають стати законодавчі зміни в інтересах власників землі, а не в інтересах бізнесу. Суть цих змін полягає в припиненні дискримінації власників землі з боку орендарів, надання можливостей і преференцій власникам землі при переході до самостійного господарювання, формування умов для ефективного обміну землею, який передбачає появу в української землі ефективного власника виключно з громадян України.

**Аналіз ефективних земельних відносин**

Існує два види земельних відносин: користувальна (оренда, емфітевзис), коли власник землі передає її в користування, і самостійна, коли власник землі обробляє землю самостійно.

За критеріями ефективності, явну перевагу над користувальною (орендна, емфітевзис) формою земельних відносин має самостійне аграрне виробництво в галузі рослинництва.

В свою чергу, самостійну виробничу діяльність за способом організації господарської діяльності можна поділити на одноосібний та колективний.

Колективна форма господарювання передбачає консолідацію земель необмеженої кількості власників землі. З точки зору нинішньої ситуації колективне господарювання не передбачає і не визначає необхідності зміни суб’єктності права власності. Отже, власники земель можуть об’єднуватися і самостійно господарювати через участь в аграрних підприємствах.

Самостійна організація господарської діяльності передбачає пряму одноосібну самостійну форму земельних відносин та унітарну-концентраційну форму.

На сьогоднішній день земля сільськогосподарського призначення може перебувати у власності тільки безпосередньо у громадянина України, і, відповідно, одноосібне зайняття рослинництвом може бути притаманне тільки селянину-власнику землі, який вирішив самостійно господарювати – це пряма одноосібна самостійна форма земельних відносин.

Колективна форма господарювання є перспективніша за пряму одноосібну (індивідуальну сімейну) самостійну форму з точки зору об’єднання (кооперації) активів і зусиль власників землі, а відтак - переважає за сукупною ефективністю. При цьому прямий одноосібний (сімейний) спосіб господарювання забезпечує реалізацію виробничої діяльності з більшою дохідністю, побудованої на індивідуально вираженому виробництві, в основі якого непересічні особисті знання, вміння та трудові якості власника землі та членів його сім'ї.

Враховуючи можливість виникнення ситуації, при якій законодавчо буде надано право існуючим суб’єктам права власності на землі відчужувати землі, а, відповідно, бажаючим суб’єктам-покупцям купувати землі та концентрувати їх для сільськогосподарського виробництва, необхідно проаналізувати земельні відносини, які будуть виникати в результаті такої концентрації земель за певними унітарними власниками. Під унітарним власником слід розуміти одноосібний орган управління чи орган управління з певної кількості осіб, у яких за мету є не консолідація власних активів, що є засобами виробництва, зокрема землі, а за мету є об’єднання економічних активів, зокрема фінансових, для купівлі землі з метою її концентрації та подальшим її використанням як засобу виробництва чи отримання прибутків у вигляді ренти.

Фактично можна розподілити самостійну форму земельних відносин на одноосібну пряму самостійну, колективно-консолідативну і унітарну-концентраційну**.**

Колективно-консолідативна форма господарювання має ту перевагу, що може утворюватися одразу при виході власників землі з користувальної форми. При цьому збережуться існуючі земельні площі для рослинництва, не будуть порушені високоефективні технології. Колективно-консолідована форма відповідає критеріям господарювання, яке, на відміну від інших форм, має право отримувати преференції від держави, зокрема у вигляді беззаставного кредитування, споживчого кредитування учасників колективно-консолідативної форми, компенсацій кредитних ставок за кредитами, в тому числі і для споживчого кредитування, та податкові преференції. За таких умов високий дохід власників землі від участі в колективно-консолідативних земельних відносинах, споживче кредитування з компенсацією кредитної ставки за ним робить будь-яку пропозицію власнику землі продати землю безперспективною.

Господарювання, засноване на колективно-консолідативній формі земельних відносин, як найбільш ефективне, повинно отримати преференції і можливості як від держави, так і від українського суспільства.

Колективне господарювання є добровільним. Воно співіснує з індивідуальним, оскільки в його основі закладені такі самі соціально-економічні принципи і відсутнє бажання і можливість «поглинання».

Колективне господарювання історично притаманне українському народу, і саме воно закладало общинність при формуванні і розвитку територіальних громад. Тому колективне господарювання не отримає соціального чи культурно спротиву.

Колективне господарювання передбачає збереження суб’єктності права на землю. Це також унеможливлює політичні і соціальні напруження.

Колективне господарювання привабливіше для інвестиційної діяльності в порівнянні з господарюванням, яке базується на унітарній концентрації земель.

Через колективні господарювання відбувається усуспільнення прибутку, що є головним чинником існування соціально-орієнтованої держави.

Унітарна-концентрація земель як самостійна форма господарювання ефективна. Але для організації одноосібно-концентраційної форми земельних відносин на певній територіє необхідно провести успішно набування (скуповування) земель, розташованих на цій території. Цей процес буде вимагати додаткових витрат, в тому числі і великих витрат часу на концентрацію земель. Низькі ціни на землю, очікування власниками землі зростання цін на землю будуть затягувати на невизначений час рішення власників землі щодо її продажу. Дії конкурентів, як в особі такої ж одноосібно-концентраційної форми земельних відносин, так і в особі колективно-консолідативної форми та користувальної форми земельних відносин, робитимуть неможливим отримання ефективної концентрації земель, яка була до цього при користувальній формі земельних відносин, що, в свою чергу, буде визначати і недоцільність встановлювати високих цін на земельні ділянки, які не сконцентровані в єдиних технологічних масивах.

Аналізуючи земельні відносини, неможливо не помічати взаємозв’язку і впливу земельних відносин на інші аграрні галузі. Так, тваринництво за технологією потребує наявності у власності великих прилеглих земельних площ. Це означає, що при унітарно-концентраційній формі відновлення інших галузей сільськогосподарського виробництва буде затягнуто в часі чи взагалі втрачено з причин відсутності можливості чи економічної доцільності у нових власників земель. В такій ситуації буде втрачено можливість створення нових робочих місць, а відповідно і можливості на відновлення економіки і соціально-економічного розвитку суспільства і країни.

## Перехід до колективно-консолідативних земельних відносинах не потребує втрат у часі, а значить, дозволяє невідкладно розпочинати процес відновлення аграрної галузі.

## Унітарно-концентраційна форма суперечлива за своєю суттю для українського народу, і їй будуть протидіяти політичні, безпекові, морально-етичні і культурні фактори, що може зупинити її розвиток, аграрний розвиток і розвиток економіки країни в цілому.

## *Пряма одноосібна та колективно-консолідативна* самостійні форми земельних відносини не несуть ніяких суперечностей і будуть підтримані українським народом.

Концентрація земель унітарним власником залишає країну без усуспільнення прибутку, а це рух у напрямку до погіршення соціально-економічного стану в країні.

## *Колективно-консолідативна* форма господарювання за всіма критеріями ефективності краще унітарно-концентраційної. Вона створює умови для зростання прибутку власників землі, усуспільнення прибутку від рослинництва, не формує соціальних напружень, не створює загроз національній безпеці та збільшує економічні показники.

## Кращою за концентраційну форму земельних відносин є пряма одноосібна (сімейна) самостійна форма господарювання.

Колективно-консолідативна тапряма одноосібна (сімейна) є соціально-прогресивними формами.

## Отже, унітарно-концентраційна форма земельних відносин програє як простому самостійному, так і колективному господарюванню.

Те, що пропонується проектом Закону з регулювання земельних відносин, а саме: відкриття так званого ринку земель - це унітарно-концентраційна форма земельних відносин. Держав**і** не вигідне відкриття такоготак званого ринку земель.

**Підтримка і розвиток соціально-прогресивних форм самостійного господарювання. Право власників земель розривати договори користування землею**

Підтримка переходу до соціально-прогресивного самостійного господарювання може передбачати кілька напрямів: законодавчий, виконавчий і громадський.

Громадська підтримка розвитку соціально-прогресивних форм самостійного господарювання полягає в зацікавленості і схваленні суспільством переходу до самостійного господарювання як до кращої форми аграрного виробництва з точки зору суспільно-економічного розвитку.

Підтримка виконавчої влади полягає як у виконанні законів, дія яких направлена на підтримку переходу самостійного господарювання, так і в самостійних діях, направлених на оптимально прискорений перехід до самостійного господарювання.

Головною підтримкою переходу до соціально-прогресивного самостійного господарювання повинна стати законодавча підтримка. В основі такої підтримки є:

* прийняття змін до законодавства, направленого на припинення дії законодавчих перепон, в тому числі дискримінаційних;
* прийняття змін до законодавства, направленого на формування преференцій для самостійного господарювання;
* прийняття законодавчих ініціатив, направлених на формування преференцій для самостійного господарювання;
* прийняття законодавчих ініціатив, направлених на формування додаткових можливостей для самостійного господарювання;

Навіть за умов формування всіх преференцій та можливостей для реалізації самостійного господарювання існують перепони і дискримінація власників землі, які не дадуть можливості в найкоротші терміни перейти до самостійного господарювання власникам землі.

Одночасно і перепоною для переходу до самостійного господарювання, і дискримінацією прав власників землі є неможливість власником землі розірвати договір користування належної йому земельної ділянки.

***Тому необхідно надати власнику землі право за власною ініціативою розривати договір оренди.***

Можливість розривати договір користування землею за ініціативи власника землі дасть наступні позитивні результати, можливості та переваги:

* будуть виправлені законодавчі та судові суперечності, які діяли проти селян-власників землі;
* припиниться дискримінація власників землі її користувачами (орендарями);
* припиниться дія необґрунтованих перепон у володінні та розпорядженні землею;
* з’являться і розвинуться ринкові механізми в земельних відносинах;
* з’явиться можливість власникам землі переходити до самостійного господарювання;
* сформуються сприятливі інвестиційні умови для розвитку аграрної галузі.

Самостійне господарювання є суспільно-значимим, а колективно-консолідативна форма організації діяльності аграрного виробництва є суспільно-значимою формою діяльності для країни.

Необхідно надати суб’єктам господарювання (організаційно і структурно оформленим соціальним утворенням), заснованим на колективно-консолідативній формі господарювання, статус суспільно-значимих утворень.

Суспільна значимість дає можливість застосування преференцій до таких підприємств на державному рівні, зокрема у вигляді прямого державного кредитування.

Пряме державне кредитування може бути застосоване тільки для соціально-значимих суб’єктів господарювання. Воно може передбачати низьку ставку за кредитом чи її відсутність, компенсацію відсоткової ставки і комісій, кредитування без застави чи неповне забезпечення повернення кредиту заставою.

При цьому суспільно-значимі суб’єкти господарювання не мають податкових пільг чи преференцій – оподаткування відбувається на загальній системі.

**Формування ефективного обміну прав на землю та його наслідки.**

Надання преференцій і можливостей власникам землі з метою переходу до самостійному господарюванню буде недостатньо. Земля повинна отримати ефективного власника – власника, який має бажання самостійного господарювання через використання належної йому землі у власному виробництві безпосередньо чи через участь в суспільних утвореннях.

Для цього необхідний ефективний обмін правами власності на землю.

Метою такого обміну має стати формування власників землі, які бажатимуть і матимуть можливість самостійно господарювати, відновлюючи аграрну галузь, користуючись наданими преференціями та можливостями.

***Ефективний власник землі*** *–* власник землі, який має бажання самостійно займатися виробничою сільськогосподарською діяльністю на землі.

***Ефективний обіг прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення*** *–* обіг, який передбачає перехід прав власності на земельні ділянки від одного громадянина України, який має можливості самостійно займатися сільськогосподарською діяльністю на землі, до іншого громадянина України, який має бажання і можливості самостійно займатися сільськогосподарською діяльністю на землі.

Земля не є товаром, вона не виробляється, і її кількість обмежена. Головною функцією будь-якого ринку є забезпечення попиту на товар шляхом збільшення пропозиції (виробництва) товару, тому ринку земель не може існувати з причини неможливості збільшення кількості (виробництва) землі з метою насичення землею уявного ринку землі.

Умовам ефективному обміну землею необхідно приділити особливу увагу – необхідно встановити правила обміну для формування ефективного власника землі в результаті такого обміну. При перетворенні землі на товар у зв’язку з обмеженою кількості землі земля буде концентруватися з часом в обмеженої кількості осіб – монополістів. Передумови для такої концентрації вже закладені через концентрацію землі в користуванні нею через договори оренди чи емфітевзису. Монополісти-орендарі вже законодавчо хочуть контролювати не тільки оренду, а і купівлю землі, контролюючи і ціну на землю, називаючи це вільним ринком землі. Звісно, що завдання земельних монополістів тримати низьку ціну на землю, в тому числі за рахунок законодавчих обмежень та недопущення інших потенційних покупців землі до набуття прав на землю.

Правила обміну повинні:

* надати право виключно громадянам України в визначених законом граничних нормах;
* унеможливити будь-яку концентрацію землі;
* сприяти зростанню доходів власників землі від неї;
* сприяти зростанню цінності землі;
* не нести загрозу національній та продовольчій безпеці.

Ефективний обмін передбачає надання права існуючим власникам земель відчужувати землю, а будь-якому громадянину України, за умови відсутності у нього у власності землі сільськогосподарського призначення, бути набувачем права власності на землю.

Ефективний обмін, перш за все, буде задіяний для передачі землі у власність від старшого покоління до молодшого покоління, більш спроможного щодо самостійного господарювання.

Існування суспільно-значимих утворень суб’єктів господарювання (організаційно і структурно оформлених соціальних утворень)- сільськогосподарських виробників, заснованих на колективно-консолідативній формі господарювання,дає можливість законодавчо надати право громадянину України отримувати кредитування: існуючі власники землі можуть отримувати споживче кредитування для вирішення нагальних споживчих потреб, а громадяни України, які виявили бажання стати власниками землі і займатися самостійним господарюванням, можуть отримувати кредит на купівлю землі.

Окрім громадян України, право набувати землю можуть органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які здійснюють права власника від імені українського народу в межах, визначених Конституцією України.

Ціна, яку сплачує за набуття земельної ділянки орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, повинна в перший рік дії закону дорівнювати двократному розміру нормативно-грошової оцінки і зрости до п’ятикратного розміру через 3 роки.

Розмір кредиту громадянину України, органу державної влади чи органу місцевого самоврядування для купівлі земельної ділянки повинен в перший рік дії закону дорівнювати двократному розміру нормативно-грошової оцінки, і зрости до п’ятикратного розміру через 3 роки.

Розмір кредитування власників землі повинен в перший рік дії закону дорівнювати розміру нормативно-грошової оцінки, і зрости до трикратного розміру через 3 роки.

Відсотки за кредитами повинні становити оптимально-заохочувальний розмір.

Відсотки і комісії за кредити, видані органам влади чи місцевого самоврядування, сплачуються відповідно до норм чинного законодавства.

Впровадження розвиненої системи кредитування земельних відносин сприятиме формуванню ефективного власника землі.

Така система ефективного обміну прав на землею буде сприяти зростанню цінності землі, чого не може зробити перетворення землі на товар.

Запропонована система ефективного обміну прав на землю сформує ефективного власника землі, збільшить доходи від землі її власнику, спричинить швидкий перехід до самостійного господарювання, забезпечить зростання аграрної галузі, зніме соціально-економічні напруги в країні.

Головною складовою нової аграрної політики має стати Народна земельна реформа. Народною її робить те, що вона може бути розпочата за ініціативи селян - власників землі. Власники землі оброблятимуть землю самостійно, стаючи безпосередньо власниками аграрних підприємств нового типу — товариств (об'єднань) власників землі, одноосібних чи сімейних товаровиробників.

Народна земельна реформа закладе підґрунтя для розвитку тваринницьких підприємств, підприємств з переробки сільськогосподарської продукції та виробництва. Власниками таких підприємств мають бути селяни.

Держава не може залишатись осторонь цих важливих соціально-економічних процесів. Вона повинна розробити та впровадити державні механізми реалізації запитів і потреб суспільства. Суспільство чекає від держави стратегічних кроків, продуманих дій, що спрямовані на благо кожного громадянина.

**Суспільно значимі утворення власників землі**

Колективно-консолідативна форма господарювання може бути представлена у вигляді організаційно і структурно оформлених соціальних утворень.

Необхідно надати суб’єктам господарювання (організаційно і структурно оформлене соціальне утворенням), заснованим на колективно-консолідативній формі господарювання, статус суспільно-значимих утворень.

***Суспільно значимі утворення -*** це соціальні утворення, діяльність яких значима для учасників таких утворень, держави і суспільства. Основною ознакою таких утворень є наявність об’єднавчих принципів, реалізація суспільно-значимого інтересу, усуспільнення результатів діяльності такого утворення .

Суспільна значимість дає можливість застосування преференцій до таких підприємств на державному рівні, зокрема у вигляді прямого державного кредитування.

Існування ***суспільно-значимих утворень******суб’єктів господарювання (організаційно і структурно оформлених соціальних утворень)- сільськогосподарських виробників, заснованих на колективно-консолідативній формі господарювання, дає можливість*** законодавчо надати право громадянину України отримувати кредитування: існуючі власники землі можуть отримувати споживче кредитування для вирішення нагальних споживчих потреб, а громадяни України, які виявили бажання стати власниками землі і займатися самостійним господарюванням, можуть отримувати кредит на купівлю землі. Таке кредитування громадян України є **прямим державним споживчим кредитуванням**.

**Пряме державне кредитування** – кредитування певних економічно важливих для країни процесів здійснюється або забезпечується державними органами, який реалізує державну кредитну політику.

**Товариства власників землі як форма господарської діяльності**

Колективно-консолідативна форма земельних відносин може реалізовуватися через об’єднання власників землі у товариства власників землі.

**Товариства власників землі** – юридична особа, створена шляхом об’єднання власників землі з метою консолідації належних учасникам юридичної особи земельних ділянок для використання їх у самостійній виробничій сільськогосподарській діяльності, соціально значиме як для учасників товариства, так для держави і суспільства в цілому.

**2. Мета прийняття та завдання проекту Закону**

Проект Закону України «Про припинення дискримінації власників сільськогосподарської землі, підтримку самостійного господарювання через використання земель у власній виробничій діяльності та ефективний обмін земель (Закон про ефективну землю)» розроблено з метою припинення дискримінації власників землі в відносинах, які виникають при передачі ними земель сільськогосподарського призначення в користування, надає власникам земель сільськогосподарського призначення можливості для переходу до ефективного самостійного господарювання на своїй землі та значному зростанню доходів від землі, надає право власникам землі розпоряджатися землею, впроваджує ринкові механізми у земельні відносини, сприяє зростанню цінності земель сільськогосподарського призначення, забезпечує відновлення та зростання аграрної галузі, появі нових робочих місць, гарантує посилення національної і продовольчої безпеки, припиняє соціально-економічний конфлікт відносно земельних відносин.

**3. Загальна характеристика і основні положення проекту Закону**

Проектом закону пропонується внесення змін до Цивільного кодексу України, до Земельного кодексу України, Закону України «Про оренду землі». Такі зміни дозволять спростити власникам землі перебування в орендних відносинах, надасть можливість формування плати за користування землею на конкурентних засадах та інші позитивні наслідки.

Проектом Закону визначаються нові терміни, введення яких необхідно для законодавчого регулювання ефективних земельних відносин та підтримки самостійного господарювання на землі її власниками.

Проектом Закону пропонується внести зміни до Кодексів і Законів України, які припинять дискримінацію прав власників землі відносно користувачів землі та нададуть права і можливості власникам землі для організації самостійного господарювання на власній землі.

Внесення змін до статті 17 «Передача об’єкта оренди» та 19 Закону України «Про оренду землі» необхідно для того, щоб чітко визначати строки дії договору оренди землі, що усуває можливість орендарями маніпулювати на свою користь в збільшенні терміну дії договору оренди землі та вносить та практично унеможливлює судові спори з приводу терміну закінчення договору оренди, як це має місце зараз бути;

З метою детінізації орендних відносин, прозорості розрахунків за оренду землі та унеможливлення виникнення спірних ситуацій між орендодавцем та орендарем з приводу проведення розрахунків за оренду землі Проектом Закону пропонується внести зміни до статті 22 «Форма орендної плати» Закону України “Про оренду землі”, відповідно до яких орендна плата справляється тільки в безготівковій грошовій формі.

Причиною багатьох спорів та складнощів в орендних відносинах було складне застосування статті 33 «Про поновлення договору оренди землі» Закону України “Про оренду землі”, яка зобов’язує власника землі у разі закінчення строку дії договору оренди підтверджувати таке закінчення повідомленням орендаря. У разі непідтвердження договір діє на тих же умовах і на той же строк. З цих причин існує велика кількість суперечок, конфліктів і судових справ між власниками землі і орендарями. Ця стаття дискримінує власника земельної ділянки як головного і первинного чинника в орендних відносинах. Стаття непрактична і недієва – поновлення оренди необхідно розглядати як укладання нового договору оренди земельної ділянки.

Законопроектом пропонується надання власникам землі право дострокового розірвання договору користування землею. Така норма дасть, з однієї сторони, можливість власнику землі не чекати закінчення договору користування землею і почати самостійно господарювати на власній землі, а з іншого сторони - започаткує ринкові механізми і в орендні відносини – конкурентне ціноутворення орендної плати. Для цього стаття 409 «Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб» Цивільного кодексу України, стаття 102-1» Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови» Земельного кодексу України, стаття 31 «Припинення договору оренди землі» Закону України “Про оренду землі» потребують змін, а саме: надання права власнику земельної ділянки розривати договори користування землею. Відповідно право розривати договори користування земельними ділянками надається і користувачам.

Проектом закону закладається формування ефективного власника землі через ефективний обмін землею.

Перш за все, ефективний обмін реалізується в наданні власнику землі сільськогосподарського призначення права відчужувати свою землю: продавати, міняти, дарувати. Для ефективного обміну необхідно сформувати в максимально можливій кількості спроможного набувача землі, який має бажання самостійно займатися виробничою діяльністю на землі. Оптимальніше і прогресивніше в якості покупця і ефективного власника землі розглядати громадян України.

Проектом Закону визначається належні набувачі землі: громадянин України; орган державної влади, який реалізує права власності держави; орган місцевого самоврядування, який реалізує права територіальної громади. Тому проектом Закону пропонуються відповідні зміни до статті 130 Земельного кодексу України.

В підтримку розвитку національно-орієнтованого ефективного обміну землею, проект Закону визначає право орендувати землю тільки громадянами України та українським юридичним компаніям, учасниками яких є виключно громадяни України. Відповідні зміни пропонуються до статті 93 Земельного кодексу України.

У зв’язку з впровадженням ефективного обміну землею, з метою збереження сільськогосподарських земель проектом Закону пропонується заборонити зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення, внісши відповідні зміни до статті 20 Земельного кодексу України.

У зв’язку з появою граничних розмірів набуття прав власності на землю необхідно внести відповідні зміни до статей 81 і 145 Земельного кодексу України, які стосуються обов’язкового відчуження землі у визначені строки чи її конфіскацію при порушенні визначених строків для реалізації.

Проектом Закону передбачена ефективна система кредитування набувачів прав на землю та власників землі для задоволення побутових потреб. Таке кредитування, окрім прискорення ефективного обміну землі, сприятиме зростанню цінності землі.

Проектом Закону забезпечується підтримка об’єднань власників землі у товариства власників через надання кредитування на особливих умовах, що позитивно впливає на перехід до самостійного господарювання, зростання доходів від землі та на зростання цінності землі.

**4. Стан нормативно-правової бази**

У даній сфері правового регулювання діють: Цивільний кодекс України, Господарський кодекс України, Податковий кодекс України, Земельний кодекс України, закони України «Про оренду землі».

**5. Фінансово-економічне обґрунтування проекту Закону**

Реалізація проекту Закону не потребує додаткових видатків із Державного бюджету України чи місцевих бюджетів.

**6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття акту**

Прийняття проекту Закону стимулюватиме розвиток аграрної галузі країни і економіку в цілому. Країна буде позбавлена політичних, безпекових, економічних, соціальних загроз, які мали б місце при наданні можливості концентрації земель в інтересах певними олігархічними груп, а не в інтересах Українського народу.

**Народні депутати України Скороход А.К. (посв. №299)**

**Німченко В.І. (посв. №130)**

**Поляков А.Е. (посв. №407)**