

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо уточнення критеріїв набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення»

1. Обґрунтування необхідності прийняття законопроекту

Основним проектом Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо розміру сукупної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення» реєстр. № 5771, що зареєстрований у Верховній Раді України 15 липня 2021 року пропонується внести зміни до Земельного кодексу України шляхом зменшення загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення для набуття у власність юридичним особам України до 500 га, що, на думку автора, має унеможливити концентрацію землі де-факто в одних руках.

Проте, зазначені пропозиції не вирішують окреслену проблематику комплексно, внаслідок чого мета законопроекту не може бути досягнута.

Так, залишається ряд невирішених проблем, що практично унеможлиблюють скористатися комплексним правом володіння, користування та розпорядження земельних ділянок сільськогосподарського призначення добросовісними набувачами.

По-перше, задля недопущення масового скуповування землі, що не буде використовуватись ефективно та/або за цільовим призначенням, потребують додаткового уточнення критеріїв набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Так, наприклад. Чинною редакцією ст. 130 Земельного кодексу України не чітко встановлено критерії для юридичних осіб, що мають на меті придбання таких ділянок

Варто відмітити, що механізм розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника наразі не відпрацьований, а Закон № 552-IX від 31.03.2020 р. не конкретизує порядку перевірки такої інформації, наприклад, нотаріусами, під час укладення відповідних цивільно-правових угод. Це дозволяє придбання землі юридичними особами, які мають учасниками (акціонерами) громадян України або формально відобразили бенефіціаром громадянина України, але де-факто контролюються нерезидентом. Тож незабаром можуть з'явитися найрізноманітніші потенційні способи обійти таку законодавчу заборону. Щодо сусідньої Польщі, де 12 років був чинним

мораторій на продаж землі іноземцям – з 2016-го його чинність завершилася, і тепер купувати землю іноземцям можна, але на певних - жорстких умовах: тільки якщо вони збираються її обробляти і проживають у тій самій гміні, де розташована виставлена на продаж земельна ділянка, або у сусідній, упродовж 5 років.

Водночас, положення Закону Республіки Польща «Про формування сільськогосподарської системи» від 11 квітня 2003 р. накладають особливі зобов'язання та обмеження на покупця сільськогосподарської землі. Відповідно до ст. 2b Закону «Про формування сільськогосподарської системи»¹, покупець сільськогосподарської ділянки зобов'язаний вести на ній господарство, протягом принаймні 5 років з дня її придбання, а у випадку придбання фізичною особою - особисто керувати фермою. У цей період придбана земля не може бути продана чи передана іншим суб'єктам господарювання. Індивідуальний фермер - це фізична особа, яка є власником, постійним користувачем, орендарем або орендодавцем сільськогосподарської землі, загальна орна площа якої не перевищує 300 га, володіє сільськогосподарською кваліфікацією та проживає в комуні не менше 5 років на території, де знаходиться одна із сільськогосподарських земель, що є частиною фермерського господарства і особисто веде господарство в цей період. При цьому такий 5 річний період включає період проживання в іншій комуні, що безпосередньо передуює зміні місця проживання, якщо одна з сільськогосподарських земель, що входять до цього господарства, знаходиться в цій гміні.

Наведені заборони повністю нівелюють схему скуповування землі великими холдингами через підставних осіб.

По-друге, пункт 22, Розділу X «Перехідні положення» ЗКУ закріплює залежність ціни продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення від їх нормативної грошової оцінки: «До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку».

На даний момент порядок визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення визначається Методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою КМУ від 16.11.2016 № 831 (надалі – Методикою №

¹ <http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20030640592/U/D20030592Lj.pdf>

831)². Так, згідно із пунктом 3 Методики № 831, «Нормативну грошову оцінку земель сільськогосподарського призначення визначають відповідно до нормативу капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів АР Крим, областей, міст Києва та Севастополя згідно з додатком та показників бонітування ґрунтів шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агровиборничих груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів (для сільськогосподарських угідь)».

Проте обмеженість зазначеного підходу корелюється на той факт, що результати господарювання сільськогосподарських підприємств зараз залежать не лише від поєднання виробничих ресурсів. Суттєвий вплив на них також мають суб'єктивні чинники, наприклад, незадовільний рівень менеджменту на підприємстві.

При цьому на сьогодні землі в південних регіонах (Миколаївській та Херсонській областях) оцінені дорожче, ніж в інших регіонах за рахунок того, що активно зрошувалися. Це, в свою чергу, призводить до того, що їх оцінка є більшою, ніж в тих областях, де, наприклад, кращі чорноземи у світі (Черкаська та Полтавська). Таким чином, для проведення ефективної земельної реформи необхідно, в першу чергу, удосконалити чинну методику нормативної грошової оцінки земель з урахуванням викладених методичних підходів і поновити на її основі показники оцінки сільськогосподарських земель.

А тому, прив'язка до узагальненої категорії нормативно-грошової оцінки землі, враховуючи окреслену проблематику, не є коректною та, відповідно, потребує уточнення на перехідний період до прийняття нової методики.

Враховуючи наведені аргументи, підготовка та подання альтернативного законопроекту пояснюється необхідністю уточнення положень Земельного кодексу України, що мають комплексно врегулювати питання недопущення концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення недобросовісними набувачами та, відповідно, стимулювати створення середнього класу на селі.

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text>

2. Цілі і завдання законопроекту

Ціль законопроекту полягає у недопущенні концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення недобросовісними набувачами та, відповідно, стимулювати створення середнього класу на селі шляхом уточнення критеріїв набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

Відповідно до поставлених цілей слід виконати наступні завдання:

- уточнити розмір сукупної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати у власності громадян та юридичних осіб України;
- доповнити критерії для набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- встановити мінімальну ціну продажу 1 га землі на перехідний період.

3. Загальна характеристика і основні положення законопроекту

Проектом пропонується внести наступні зміни до Земельного кодексу України, а саме:

1. В абзаці першому частини другої статті 130 Кодексу встановити, що сукупна площа земельних ділянок не повинна перевищувати 400 гектарів землі на одну особу та у власності юридичної особи.

2. Закріпити в абзаці б) частини 1 статті 130 Кодексу уточнюючі критерії щодо потенційних набувачів земельних ділянок сільськогосподарського призначення – юридичних осіб:

- обмеження щодо реєстрації протягом останніх 5 років на території громади, до якої віднесена відповідна земельна ділянка;
- обмеження щодо зміни складу учасників (акціонерів, членів) такої юридичної особи протягом трьох років до моменту набуття у власність відповідної ділянки
- умова щодо оброблення не менше 80% землі, що мають у володінні.

3. Закріпити пунктом 22 Розділу X «Перехідні положення» Кодексу мінімальну ціну продажу 1 га землі на перехідний період до прийняття нової Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

4. Стан нормативно-правової бази у цій сфері правового регулювання

Відносини у цій сфері регулює Земельним кодексом України.

Прийняття проекту не потребуватиме внесення змін до інших законодавчих актів України.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація законопроекту не потребує додаткових витрат з Державного бюджету України.

6. Обґрунтування очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків застосування законопроекту після його прийняття

Прийняття проекту закону сприятиме недопущенню концентрації земельних ділянок сільськогосподарського призначення недобросовісними набувачами та, відповідно, стимулюватиме створення середнього класу на селі.

Народні депутати України



САС ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ

Підписувач: УСТЕНКО ОЛЕКСІЙ ОЛЕГОВИЧ
Сертифікат: 2B6C7DF9A3891DA104000000B45E3E0090AF0802
Дійсний до: 11.02.2022 23:59:59

Апарат Верховної Ради України
№ 83д9/1-2021/237914 від 18.07.2021



590524