

## У НОМЕРІ

## 39 / ОФІЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ

- 39 Закон України від 19 вересня 2013 р. № 606-VII «Про внесення змін до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо зупинення дії заборони на відведення земельних ділянок»
- 39 Постанова Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 653 «Про внесення змін до пункту 32 переліку документів, які додаються до заяви про видачу ліцензії для окремого виду господарської діяльності»
- 39 Наказ Мін'юсту України від 23 вересня 2013 р. № 1990/5 «Про впорядкування відносин у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
- 40 Наказ Мінагрополітики України від 22 серпня 2013 р. № 508 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»
- 44 Наказ Мінагрополітики України від 2 вересня 2013 р. № 517 «Про затвердження Порядку організації та проведення особистого прийому громадян у Державному агентстві земельних ресурсів України та його територіальних органах»
- 46 Наказ Держземагентства України від 2 жовтня 2013 р. № 395 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць»
- 47 Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць
- 52 Наказ Держземагентства України від 2 жовтня 2013 р. № 396 «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь»
- 52 Методичні рекомендації щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь»

Євген БЕРДНІКОВ,

заступник Голови Держземагентства України

**Завершився процес погодження проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» в міністерствах та інших центральних органах виконавчої влади і зараз він готується до розгляду Кабінетом Міністрів України. Формулювання дещо уточнено, технічні помилки виправлено, юридично вдосконалено. Однак, неузгодженими залишаються декілька принципових питань, від обраного варіанта відповідей на які залежатимуть стратегічні напрями розвитку українського села, сільськогосподарського землекористування та, без перебільшення, сама доля українського народу як у близькому, так і в далекому майбутньому. З урахуванням того, що такі ж самі питання звучать і з вуст представників окремих аграрних корпоративних спільнот та деяких міжнародних консалтингових та фінансових організацій, вважаємо за доцільне ознайомити читачів із цими принциповими запереченнями та думкою Держземагентства щодо них.**

**1. Чому б не дозволити юридичним особам купувати сільськогосподарські землі?**

Держземагентство вважає, що виключення юридичних осіб з кола потенційних покупців сільськогосподарських земель дозволить:

- виключити можливість придбання таких земель іноземними фізичними та юридичними особами, зокрема, через механізми придбання корпоративних прав, розрахунків за зобов'язаннями тощо;
  - здійснювати ефективний контроль за концентрацією земель у власності бенефіціарів (фактичних власників — фізичних осіб);
  - сприятиме розвитку дрібно- та середньотоварного фермерства через поєднання в одній особі власника, працівника та місцевого сільського мешканця.
- Крім того, норма щодо заборони на купівлю сільськогосподарських земель юридичними особами позитивно сприймається переважною більшістю українського суспільства.

До речі, тенденція законодавчого впровадження протекційних заходів захисту сільськогосподарських земель від зовнішнього корпоративного тиску останнім часом набирає обертів у країнах південно-східної Азії, латинської Америки та, навіть, у країнах «нової Європи».



## ПРОЕКТ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»:

*з чим не згодні критики*

**2. Навіщо обмежувати коло фізичних осіб-покупців сільськогосподарських земель якимись вимогами — нехай купують усі!**

Держземагентство вважає, що надання можливості фізичним особам купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення потребує чіткого законодавчого визначення зрозумілого та соціально прийнятого «портрету» покупця таких земель.

Відсутність вищезазначених обмежень до покупців земель сільськогосподарського призначення:

- призведе до загострення соціальних ризиків та побоювань щодо придбання земельних ділянок на «тіньові» доходи особами, наближеними до влади, придбання через підставних осіб, придбання кримінальними елементами, спекулянтами, особами, які не мають намірів особисто займатися сільським господарством, інвестувати додаткові чималі кошти у його розвиток та розвиток соціальної інфраструктури села та проживати у сільській місцевості, а розглядають таку купівлю земель лише як спосіб вкладення вільних грошей;
  - не сприятиме розвитку економіки та соціальної сфери села, забезпечення зайнятості (передусім самозайнятості) сільських жителів на засадах поєднання в одній особі власника та користувача земельної ділянки, працівника та місцевого жителя.
- Отже, з урахуванням того, що суспільство (як і під час проведення паювання сільськогосподарських земель) готове сприймати землевласником лише місцевого працівовитого селянина, дбайливого фермера, є нагальна необхідність визначити критерії, які відрізняють його від інших (значно заможніших за селянина) потенційних покупців, з появою яких саме й пов'язані зазначені вище соціальні ризики та побоювання.

Такими критеріями відповідно до законопроекту є:

- реєстрація та проживання не менше трьох років у населеному пункті, розташованому в радіусі 20 кілометрів від земельної ділянки, що продається;
- намір, переважно власною або сімейною працею, вести на земельній ділянці самостійне товарне сільськогосподарське виробництво;

- наявність досвіду роботи у сільському господарстві чи ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерства та реєстрація як фізичної особи-підприємця, або членство у фермерському господарстві;
- легальність походження коштів (у тому числі банківський кредит) на придбання земельної ділянки.

А вимога щодо відкритого відображення відомостей про покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення на офіційному веб-порталі центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, робить «соціальний портрет» покупця не тільки зрозумілим та прийнятним для суспільства, але й легко контролюваним як на державному, так і громадському рівнях.

Крім того, практика, у той чи інший спосіб, збереження сільськогосподарських земель за жителями місцевих сільських громад є загальнопоширеною у країнах Західної Європи, Канаді тощо.

**3. Навіщо давати комусь (особливо, державі та територіальним громадам) переважне право на придбання сільськогосподарських земель?**

Держземагентство вважає, що закріплення за державою та територіальними громадами переважного права на придбання сільськогосподарських земель у власників, які з тих чи інших причин не можуть ефективно їх використовувати, не тільки відображає широку громадську думку і є важливим фактором національної безпеки, але й дозволить державі та територіальним громадам ефективніше реалізовувати інфраструктурні, соціальні та екологічні проекти, створювати громадські пасовища, зони відпочинку тощо.

Також надання переважного права власникам суміжних земельних ділянок та орендарям забезпечує соціальну справедливість, цілісність (консолідацію) земельних масивів, підвищення ефективності агровиробництва та захист від «рейдерства».

До речі, існування інституту переважного права, у тому чи іншому вигляді, є притаманним багатьом країнам Європи.

## 4. Для чого обмежувати граничний розмір земельної власності площею 100 гектарів?

Держземагентство вважає, що встановлення у проєкті закону граничної площі земельних ділянок у власності є регуляторним заходом держави щодо обмеження концентрації значних площ сільськогосподарських угідь в одній особі, можливості встановлення монополю на ринку продовольства, упередження надмірного соціального розшарування суспільства та остаточної маргіналізації сільського населення (один «пан», решта — «холопи»), його подальшої деградації та вимирання.

При розробці законопроєкту в частині встановлення граничної площі у власності на рівні 100 га виходили із соціальної точки зору. На сьогодні площа однієї сільської ради (до якої в середньому належить 3 села) становить у середньому 2300 га, тобто не менше 23 власників на 3 села, а це їхні робочі місця та їхніх родичів, збереження громадського ладу, соціальної інфраструктури села та багатокладності економіки.

Водночас зазначені обмеження не стримуватимуть агровиробництва, оскільки дозволятимуть декільком фермерським родинам на кооперативних засадах вести великотоварне виробництво.

Великі і середні підприємства можуть розвивати свій агробізнес на засадах довгострокового, надійно гарантованого державою, права оренди землі, яке відповідно до законопроєкту вільно відчужуватиметься.

Крім того, норма щодо граничного розміру земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності на рівні 100 га існує у Земельному кодексі України з 2002 року та підтримана громадськістю під час обговорення проєкту Закону.

До речі, середній розмір європейського фермерського господарства не перевищує декількох десятків гектарів.

## 5. Чи варто встановлювати жорсткі обмеження щодо оренди сільськогосподарських земель з окремими процедурами державного контролю, чи, навпаки, треба зняти будь-які обмеження на оренду?

Держземагентство вважає, що достатньо обмежити загальну площу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яка може перебувати в оренді однієї особи, з урахуванням осіб, пов'язаних з нею відносинами контролю, не більше 20% площі сільськогосподарських угідь на території району та 100 тисяч гектарів площі сільськогосподарських угідь на території України. Водночас, контроль за монополізацією орендних відносин здійснюватиметься за загальними нормами антимонопольного законодавства без встановлення окремих процедур та отримання будь-яких додаткових дозволів. Це дозволить упередити монополізацію орендних відносин без створення будь-яких додаткових бюрократичних механізмів.

## 6. Навіщо зобов'язувати землевласників відчужувати земельну ділянку, отриману в спадок за заповітом у разі перевищення нею граничних розмірів (100 га)?

Держземагентство підкреслює, що таке зобов'язання стосується лише відчуження земельної ділянки, отриманої у спадок за заповітом у разі перевищення граничних розмірів і не розповсюджується на отримання спадщини за законом. Така вимога є необхідним запобіжним заходом для упередження зловживань та махінацій із земельними ділянками сільськогосподарського призначення. Не секрет, що на сьогодні однією з найпоширеніших тінювих схем «прибрання до рук» сільськогосподарських земель «тінювими» ділками є їх купівля у пенсіонерів через оформлення договорів довгострокової оренди разом із заповітами і навіть посвідчення таких заповітів головними лікарями місцевих лікарень.

## 7. Чи варто застосувати диференційований розмір державного мита як інструмент для недопущення спекуляцій сільськогосподарськими землями?

Держземагентство вважає, що запропонований законопроєктом механізм для запобігання спекулятивних операцій на ринку сільськогосподарських земель шляхом встановлення регресивної шкали ставки державного мита (від 100% нормативної грошової оцінки — при відчуженні протягом першого року з моменту придбання, до 10% — при відчуженні протягом десятого року з моменту придбання) у разі їх перепродажу є найбільш ефективним та поширеним у Європі.

Крім того, такий механізм був підтриманий Урядом, депутатами та громадськістю ще у тексті проєкту Закону України «Про ринок земель».

## 8. Навіщо відкривати для держави та територіальних громад можливість купувати сільськогосподарські землі на 2 роки раніше (з 1 січня 2014 року), ніж для громадян (з 1 січня 2016 року)?

Держземагентство вважає, що запропонований порямок набуття законом чинності:

- розширює права власників земельних ділянок, оскільки дозволяє їм ще до формального закінчення дії мораторію (протягом 2014–2015 років) продавати власні земельні ділянки;
- дає можливість державі та територіальним громадам нормативно, інфраструктурно та фінансово підготуватися до зняття мораторію, закласти у відповідні бюджети та накопичити необхідні кошти, визначити пріоритети у придбанні земель сільськогосподарського призначення;
- відповідає очікуванням суспільства щодо ролі держави як економічного «буфера», що поглинає першу хвилю надлишкової пропозиції сільськогосподарських земель на ринку, усуває ажіотаж, дозволяє виявити та вчасно усунути можливі законодавчі прогалини.