

ОБІГ ЗЕМЕЛЬ



Євген БЕРДНІКОВ,
заступник Голови
Держземагентства України

20 грудня 2012 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до Земельного кодексу України», згідно з яким до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств та не допускається:

- а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;
- б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну

Щоб сформувати українську модель обігу земель сільськогосподарського призначення, суспільству треба запропонувати відкритий конструктивний діалог, головна мета якого — принципово змінити формат суспільної дискусії, піти від поділу суспільства на тих, хто хоче щось «протягнути», і тих, хто хоче «не дати цього зробити». Тим більше, як показує наша недавня історія, багато представників обох таборів легко міняються місцями залежно від свого політичного та економічного становища, а для деякого сама позиція «громадянської непокори» стала зручною піар-платформою такого собі політичного паразитування на протестних настроях, таким собі колективним «протівсіхом», що не обтяжує себе трудами і муками творіння і конструктивного вибору.

Замість взаємних звинувачень треба запропонувати всім конструктивним силам суспільства відкритий майданчик для публічної побудови української націо-

нальної моделі ефективного сільськогосподарського землекористування, яка змогла б не розділити, а консолідувати суспільство, припинити як відкриті, так і латентні (приховані, тіньові) негативні процеси, знайти оптимальний баланс між соціумом, економікою та екологією.

Крім того, треба показати, що позиція «громадської бездіяльності» через консервацію існуючих відносин — це теж форма активної громадянської позиції, що припускає як згоду її адептів (ревних послідовників) з наявними трендами (тенденціями), так і їх пряму відповідальність за існуючий і майбутній стан справ.

ЧОМУ НЕ ЗАЛИШИТИ «ВСЕ ЯК Є» І НАВІЩО ПОТРІБНО ЩОСЬ ЗМІНЮВАТИ

Безкоштовна роздача 28 млн га сільськогосподарських земель 7 млн пайовиків вже породила масову приватну власність на сільгоспземлю (тому її непримиренні критики знаходяться в нерозв'язаному конфлікті з реальністю), яка майже з самого початку стримується різного роду мораторними обмеженнями, не вирішивши свого головного завдання — створення класу ефективних власників, що господарюють власною працею на власній землі. Це викликало величезну кількість економічних, соціальних та екологічних проблем.

А побічне завдання — через оренду фінансово підтримати сільське населення — виявилось малоефективним і зі зміною соціально-економічної структури села все більше ризикує перетворитися на протилежне, коли праця на землі буде пов'язана з виплатою селом (молодими безземельними сільськими трудівниками) земельної ренти місту, усадкувавши від батьків-селян землю у власність. Цілком очевидно, що подальша консервація цього тренду вкрай шкідлива як для економіки, так і для соціального розвитку села.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: *УКРАЇНЬСКА МОДЕЛЬ*

(ОСНОВНІ ІДЕЇ МАЙБУТНЬОГО ЗАКОНУ У ЗАПИТАННЯХ ТА ВІДПОВІДЯХ)

земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Кабінету Міністрів України доручено у шестимісячний строк з дня набрання чинності цим Законом розробити та подати на розгляд Верховної Ради України проект закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Розробці зазначеного закону передуватиме розробка його Концепції, яку автор пропонує для широкого громадського обговорення.

Абсолютна більшість пайовиків не мала ні можливостей, ні бажання стати справжніми господарями своєї землі.

Модель сталого землекористування передбачає максимально ефективне використання земель з точки зору виробництва достатніх обсягів якісної сільгосппродукції, розвиток сільських територій, зниження рівня непродуктивних витрат товаровиробника при одночасному підвищенні розміру земельної ренти, що справедливо розподіляється, екологічності землекористування.

У питаннях стану сільських територій та соціально-демографічної ситуації на селі ми знаходимося в стані «падіння в безодню», коли сільські території активно деградують і вимирають разом з населенням, інженерною та соціальною інфраструктурою. Навіть при тому, що аграрний сектор сьогодні технологічно стрімко розвивається і є одним з найрентабельніших галузей економіки, місцеві бюджети порожні, можливості самостійно господарювати на землі у людей немає, роботи немає.

В умовах консервації нинішньої ситуації із збереженням цього тренду подальша доля села очевидна: разом зі значною частиною населення воно припинить своє існування. І в цьому буде чимала «заслуга» adeptів «байдикування».

Очевидно, що висока земельна рента в інтересах суспільства повинна бути ефективно перерозподілена:

- на законодавчому рівні має бути закріплено мінімальний розмір плати за використання сільськогосподарських земель усіх форм власності на рівні не менше 500-600 грн/га (близько 3% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки);
 - місцеві ради повинні отримувати не менше 150-200 грн/га (близько 1% від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки).
- Землі, які не можуть бути ефективно використані їх власниками (у тому числі через орендні механізми), мають через законні механізми відійти державі.

Держава має зайняти активну позицію «збирача земель», рекапіталізуючи отримані земельні

доходи в соціально-економічну підтримку середнього класу на селі та розвиток сільських територій.

Виконання державою саме такої ролі і є для суспільства бажаним і очікуваним. Не випадково, найбільш консервативна частина суспільства займає в питанні перерозподілу земельної власності стійку позицію: «державі або нікому».

ЯКА ОСНОВНА МЕТА ЗАКОНУ

Основною метою закону є законодавче закріплення шляхів і правових механізмів подальшого розвитку відносин сільськогосподарського землекористування і власності на землю сільськогосподарського призначення, тісно пов'язаних з комплексом соціально-економічних, демографічних, юридичних, фінансово-кредитних, фіскальних та інших факторів, а також зняття соціальної напруги із питань земельних відносин у сфері сільськогосподарського землекористування не шляхом подальшої консервації накопичених проблем (неминучим наслідком яких стали тінізація ринку землі, високий рівень корупції, соціальна недовіра, відсутність соціальної справедливості при розподілі земельної ренти, швидка монополізація відносин сільськогосподарського землекористування агрохолдингами, соціально-демографічна деградація села, маргіналізація сільського населення тощо), а шляхом їх

конструктивного вирішення на основі соціально-політичного консенсусу. Його ідеї були почерпнуті під час широкої громадсько-політичної дискусії, яка активно розгорнулася в країні протягом останніх двох років, у тому числі у зв'язку з парламентськими слуханнями та обговоренням проекту Закону України «Про ринок земель».

НА ЯКІЙ «ПЛАТФОРМІ» ПЛАНУЄТЬСЯ ДОСЯГТИ СОЦІАЛЬНО-ПОЛІТИЧНОГО КОНСЕНСУСУ

- П**латформою, що об'єднує суспільство, є три прості тези:
- 1) землю мають право продавати всі, хто її має, а купувати — тільки держава (включаючи територіальні громади) і, за наявності на це соціальної згоди, громадяни України, а саме економічно активна частина сільського населення, яка, спираючись на допомогу держави, має бажання придбати у власність сільськогосподарські землі (в межах встановлених лімітів), переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільгоспвиробництво і нести при цьому встановлене законом фіскальне та соціальне навантаження;
 - 2) великі і середні підприємства розвивають свій агробізнес на засадах довгострокового, надійно гарантованого державою права оренди землі, що закладається в іпотеку та вільно відчужується;
 - 3) стратегічна мета — максимальна гармонізація економічних і соціальних інтересів різних верств суспільства — може бути досягнута виключно за умови повної прозорості та доступності інформації про всі операції з купівлі-продажу землі і відсутності «революцій» у питаннях структури сформованого сільськогосподарського землекористування.

ЧИ Є ЗНЯТТЯ МОРАТОРІЮ ОBOB'ЯЗКОВОЮ УМОВОЮ ЕФЕКТИВНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗАКОНУ

Необхідною умовою зняття мораторію та створення законодавчої можливості придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель на ринкових засадах є наявність на це широкої соціальної згоди, оформленої відповідною волею Верховної Ради України.

Водночас, головною особливістю цієї концепції та майбутнього закону є універсальність та соціальна затребуваність їх положень, більшість яких може ефективно реалізовуватись, а модель сталого сільськогосподарського землекористування будуватися як в умовах продовження дії мораторію, так і при законодавчому запровадженні положень щодо можливості придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель.

ДЛЯ КОГО ЦЕЙ ЗАКОН

- Для власників паїв (у тому числі міських жителів — спадкоємців), які з різних причин не можуть та/або не хочуть вести на них самостійне сільгоспвиробництво і в яких має бути можливість як передати їх в оренду сільськогосподарському виробнику, так і абсолютно законно продати їх за максимально вигідну ціну (державі, територіальній громаді або, за наявності на це соціальної згоди, громадянину України, який має можливість і бажання переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільськогосподарське виробництво (фермеру));
- для економічно активної частини сільського населення, яка має бажання переважно власною або сімейною працею вести на них самостійне товарне сільськогосподарське виробництво, і в якій має бути можливість, за наявності на це соціальної згоди, придбати у власність сільськогосподарські землі (в межах встановлених лімітів) для цих цілей (у тому числі на кредитні гроші на умовах іпотеки) або на пільгових умовах взяти її в оренду;
- для працюючих в АПК «безземельних» селян, а також місцевих жителів, що здають свою землю в оренду, яким гарантується мінімальна кількість робочих місць з повною зайнятістю, виходячи з площі сільськогосподарських земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (з урахуванням природно-сільськогосподарського районування та структури розселення);
- для «безземельних» місцевих жителів, що працюють у невикористаній сфері (соціальна сфера, сфера обслуговування тощо), для яких забезпечується збереження їх робочих місць як наслідок мультиплікаційного ефекту збереження гарантованої мінімальної кількості робочих місць у виробничій сфері;
- для інвесторів, які зможуть будувати довгострокові орендні відносини безпосередньо з державою, отримуючи додаткові гарантії стабільності свого бізнесу як за рахунок кількісного зменшення орендодавців, так і за рахунок легалізації відносин з оренди нерозпайованих в натурі земель колективної власності (запроектовані польові дороги, невикористані паї, господарські двори тощо), земель відумерлої спадщини, а також законодавчий та адміністративний захист від «шахового» рейдерства;
- для територіальних громад — збереження структури розселення, набуття реальних гарантій зайнятості населення (через законодавче закріплення мінімальних

норм зайнятості на одиницю площі сільськогосподарських угідь); подолання конфлікту інтересів територіальної громади і сільськогосподарського товаровиробника за рахунок поступового переходу значної частини агровиробництва в руки місцевого населення, створення надійної фіскальної основи місцевих бюджетів за рахунок економічно обґрунтованої ставки ФСП і податку з доходів громадян, можливість придбання земель у комунальну власність (наприклад, для організації громадських пасовищ, зелених зон, кладовищ тощо);

- для держави — зниження соціально-політичної напруги, підвищення економічного благополуччя населення, створення на селі міцного економічно активного середнього класу, нівелювання процесів маргіналізації, соціальної деградації та стрімкого вимирання сільського населення, поступове повернення у державну власність земель, які не мають ефективних власників.

ЯК ВПЛИНЕ ЗАКОН НА СОЦІАЛЬНО-ДЕМОГРАФІЧНИЙ СТАН (У ТОМУ ЧИСЛІ ЗАЙНЯТІСТЬ НАСЕЛЕННЯ) НА СЕЛІ

Головна небезпека нинішньої ситуації на селі (маргіналізація, соціальна деградація і стрімке вимирання сільського населення, знос і руйнування інженерної інфраструктури, об'єктів соціального призначення) полягає не тільки і не стільки в обсягах і темпах негативних процесів, що відбуваються, скільки у відсутності бачення об'єктивно обґрунтованого, надійно гарантованого і відносно прийняттого мінімального рівня «дна», нижче якого ситуація вже не опуститься, і яке зможе стати «точкою зростання» нового, соціально процвітаючого українського села, головну основу і

мультиплікаційний фактор якого становить дрібне і середнє фермерство як численний, домінуючий «середній клас» сільського населення.

Цей закон у блоці зі зміною фіскального законодавства вперше забезпечить на обґрунтованому рівні стабілізацію соціально-економічної та демографічної ситуації на селі через:

- створення («виросування») середнього фермерського класу (в тому числі стимулювання сімейних форм господарювання на землях державної та комунальної власності шляхом надання земельних ділянок в оренду на

пільгових умовах на початковому етапі їх господарської діяльності);

- гарантоване забезпечення мінімального (фіксованого) рівня зайнятості сільського населення в агровиробничій сфері з відповідним мультиплікаційним впливом на невиробничу сферу;
- створення міцної фіскальної основи діяльності територіальних громад, достатньої для підтримки соціально-економічного балансу сільських територій;
- посилення впливу держави на земельно-господарські відносини на селі.

ЯК ЗАКОН ЗАБЕЗПЕЧИТЬ НЕДОПУЩЕННЯ СПЕКУЛЯЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

За наявності соціальної згоди щодо можливості придбання сільськогосподарських земель (для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) у власність громадянами України, закон встановить особливу регресивну шкалу державного мита при операціях з відчуження таких земель (якщо вони будуть придбані громадянами після набрання чинності цим законом): від 100% нормативної грошової оцінки — при відчуженні протягом першого року з моменту придбання до 10% — при відчуженні протягом десятого року з моменту придбання.

ЯК ЗАКОН СТРИМУВАТИМЕ ПОДАЛЬШУ ПАРЦЕЛЯЦІЮ (ПОДРІБНЕННЯ) ЗЕМЕЛЬ ТА СТИМУЛЮВАТИМЕ ОПТИМІЗАЦІЮ ПЛОЩ ТА КОНФІГУРАЦІЙ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЛЕВОДІНЬ

Цей закон міститиме норми, що забороняють поділ земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (в тому числі при спадкуванні), якщо в результаті такого поділу утворюються земельні ділянки, площа яких менша за розмір частки (паю) у відповідному масиві.

У блоці із законом про консолідацію земель це призведе до поступового поліпшення структури сільськогосподарських землеводів та землекористувачів.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА ЕКОНОМІКУ АГРОВИРОБНИЦТВА

Закон не обіцяє миттєвого «економічного дива», оскільки «чистий вал» не є його головним і єдиним пріоритетом. Його автори виходять з того, що українське село разом з населенням, що в ньому проживає, не може бути кинуто в топку «чистої економіки», від тепла якого «погіряться» лише кілька впливових родин. Водночас закон створюватиме об'єктивні умови для поступового економічного зростання за рахунок врегулювання багаторічних законодавчих прогалин, встановлення прозорих і стабільних «правил гри» у сфері сільськогосподарського землекористування, які підтримуються соціально-економічним середовищем, що поступово поліпшується (оздоровлюється).

За рахунок недопущення земельного ажіотажу закон виключає первинний обвал економіки дрібних і середніх товаровиробників, який був би неминучим на етапі відкриття «вільного» ринку за рахунок перекидання і так відсутніх

обігових коштів з розвитку виробництва на термінове придбання земельних активів.

Підвищенню інвестиційної привабливості та економічної віддачі сільськогосподарських земель сприятимуть також унормування питань консолідації земель та встановлення мінімального строку, на який можуть укладатися договори їх оренди.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА СЕГМЕНТАЦІЮ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ (ПЕРЕРОЗПОДІЛ ІСНУЮЧИХ ГРАВЦІВ НА НЬОМУ: ВЕЛИКИХ, СЕРЕДНІХ І МАЛИХ)

Закон виключає швидке «ламання» сформованої структури сільськогосподарського землекористування і, водночас, передбачає її поступову тривалу («м'яку») зміну за рахунок поступового переходу земель від «неефективних власників» до держави (через її доступ до нерозподілених земель колективної власності, відумерлої спадщини, земель, від яких добровільно відмовились або виставили на продаж їх власники), територіальних громад та, за наявності на це соціальної згоди, економічно активних представників середнього класу на селі («фермерів»).

Заповнення ринку дрібними гравцями відбуватиметься дуже поступово, відповідно до того, як «визріватиме» національний фермерський клас, а орендні відносини великих і середніх товаровиробників також поступово переорієнтовуватимуться з пайовика-пенсіонера або спадкоємця-городянина на державу.

Таким чином, закон не визначатиме наперед якусь певну структуру (сегментацію) ринку сільськогосподарського землекористування, стимулюючи водночас позитивні соціальні процеси і пов'язуючи подальшу долю сегментації ринку виключно зі ступенем їх природного «дозрівання», що підтримується державою.

ЯКІ ІНСТРУМЕНТАРІЇ ЗАХИСТУ І РОЗВИТКУ ДРІБНОГО І СЕРЕДНЬОГО БІЗНЕСУ, СТРИМУВАННЯ ПРОЦЕСУ ТОТАЛЬНОЇ ОЛІГАРХІЗАЦІЇ АГРОВИРОБНИЦТВА

Економічні та соціальні інтереси економічно активної частини сільського населення, що має бажання переважно власною або сімейною працею вести самостійне товарне сільськогосподарське виробництво на власній землі, лежать в основі всього закону.

Економічний вплив крупного агробізнесу зупиниться на кордоні орендних відносин і не зможе напряму витіснити виробництво, засноване на відносинах власності, яке з часом зможе вирішувати свої завдання поставання-збуту як за допомогою держави, так і на кооперативних засадах.

В орендній сфері тотальний ціновий диктат агрохолдингів буде поступово нівелюватися заміною економічно слабкої сторони орендаря (пенсіонери, міські спадкоємці) на економічно й адміністративно сильну сторону — державу, вплив якої також підкріпить рівень економічної захищеності дрібних орендодавців.

Антимонопольний захист конкурентного середовища на ринку сільськогосподарської оренди забезпечуватиметься також завдяки розповсюдженню на цю сферу норм антимонопольного законодавства.

ЯК ЗАКОН ВПЛИНЕ НА ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ І МІЖНАРОДНИЙ ІМІДЖ УКРАЇНИ

Прийняття закону і кроки з його практичної реалізації здатні поліпшити інвестиційний клімат в Україні як за рахунок зовнішніх і внутрішніх інвестицій в аграрне виробництво (в тому числі, на засадах державно-приватного партнерства, заснованого на стабільних орендних відносинах з державними гарантіями, обсяг яких постійно збільшується, з додатковим включенням в орендовані масиви нерозподілених між власниками державних земель), так і за рахунок обсягу внутрішніх інвестицій нового середнього класу ефективних земельних власників, що поступово формується.

На міжнародному рівні Україна буде позиціонуватися як країна з яскраво вираженими національними та соціальними пріоритетами, що будуються з широким урахуванням європейської моделі. Це виключить ставлення до неї як до держави «третього світу», багатствами якого можуть легко пожитися як глобальні фінансові інституції (західні, китайські, арабські ТНК), так і місцеві олігархічні клани.

ПИТАННЯ ДОТРИМАННЯ НАЦІОНАЛЬНИХ ІНТЕРЕСІВ (У ТОМУ ЧИСЛІ ПРОДОВОЛЬЧОЇ БЕЗПЕКИ)

Дотримання національних інтересів на ринку сільськогосподарських земель буде забезпечено за допомогою його головної формули: від неефективних власників земля зможе переходити тільки до держави, або, за наявності на це соціальної згоди, до економічно активного українського селянина (в межах обґрунтованих норм, які кореспондуються з європейською практикою).

Продовольча безпека країни буде зміцнюватися за рахунок:

- загального збільшення кількості державних земель і більш широкій участі держави в орендних відносинах та індивідуальній роботі держави з фермерством через систему їх відбору та державної підтримки;

- проведення заходів з консолідації земель сільськогосподарського призначення як умови ефективного землекористування та ведення сільськогосподарського виробництва.

ЯКЕ МІСЦЕ ДЕРЖАВИ В РЕГУЛЮВАННІ РИНКОВОГО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Держава буде виступати у звичній для себе ролі нормотворця й адміністратора і стане активним учасником ринку. Цілей такої участі кілька:

- у перші роки після відкриття ринку землі, коли пропозиція на ринку буде значно перевищувати платоспроможний попит потенційних покупців, держава має виступити «буфером», що поглинає надлишкову пропозицію і, одночасно, збільшує за рахунок цього площі державних земель для їх подальшого перерозподілу між ефективними власниками і землекористувачами на конкурентних засадах;
- створення такої моделі розподілу земельної ренти, яка забезпечувала б справедливий баланс інтересів державного і місцевих бюджетів, власників землі та сільськогосподарських товаровиробників, що використовують сільськогосподарські землі на праві оренди;
- забезпечення законності придбання та непорушності прав на земельні ділянки, придбані у власність або отримані в оренду;
- забезпечення повної публічності та інформаційної прозорості всіх ринкових операцій з сільськогосподарськими землями;
- забезпечення справедливої (у перші роки після відкриття ринку — максимально високої) ціни на сільськогосподарські землі та їх оренду.

ЗА РАХУНОК ЧОГО БУДЕ ЗАБЕЗПЕЧЕНО ЗАКОННІСТЬ І ПРОЗОРІСТЬ РИНКОВИХ ОПЕРАЦІЙ ІЗ ЗЕМЛЕЮ

Законність ринкових операцій із землею буде забезпечуватися за рахунок дії механізмів реєстрації земельних ділянок і прав на них, передбачених Законами України «Про Державний земельний кадастр» і «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а також за рахунок публічності інформації про укладені угоди з сільськогосподарськими землями.

За наявності соціальної згоди на придбання громадянами України у власність сільськогосподарських земель, прозорість цих ринкових операцій забезпечуватиметься публічною відкритістю інформації про персональні дані покупців сільськогосподарських земель (включаючи декларації про походження коштів), а також дією публічного «біржового» механізму продажу сільськогосподарських земель, за якого всі пропозиції і весь попит на сільськогосподарські землі буде відображатися на публічній карті на єдиному Інтернет-ресурсі, що за умови досить тривалої експозиції лотів в поєднанні з аукціонними механізмами визначення ціни на них та наявністю гарантійних внесків потенційних покупців, централізованою перевіркою документів, використанням виключно безготівкового розрахунку між сторонами з утриманням держмита та усіх передбачених податків та зборів — забезпечить гідну ціну на сільськогосподарські землі, виключить фіскальні втрати і тіньові схеми ухиляння від оподаткування, значною мірою виключить підробки документів, рейдерські схеми захоплення земель і обману продавців, використання підставних осіб, дасть можливість заявити про порушення постраждалій стороні тощо.

ЧИ ДОСТАТНЬО ОДНОГО ЗАКОНУ ДЛЯ ФОРМУВАННЯ СТАЛОЇ МОДЕЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Цей закон є центральним, але не єдиним законодавчим актом, необхідним для формування сталої моделі сільськогосподарського землекористування. Вимагають свого законодавчого врегулювання питання консолідації земель, відумерлої спадщини, невитребуваних паїв, визначення правового статусу земель колективної власності, подальшої долі інституту безкоштовного надання земельних ділянок у власність, а також перегляд відносин, пов'язаних з платою за землею (включаючи законодавче закріплення ставок) і розподілом між бюджетами коштів, визначення правової природи та механізмів діяльності Державного земельного банку. Враховуючи взаємопов'язаність і змістовну цілісність цих законодавчих актів, отримати злагоджений законодавчий механізм сталою сільськогосподарського землекористування можливо лише за умови підготовки і прийняття їх єдиним пакетом із синхронізацією дат набрання ними чинності.

КОЛИ, В РАЗІ ПРИЙНЯТТЯ ЗАКОНУ, МОЖЕ БУТИ ЗАПРОВАДЖЕНО ЗАПРОПОНОВАНУ МОДЕЛЬ ОБІГУ СІЛЬГОСПЗЕМЕЛЬ

У разі ухвалення закону в пакеті з суміжними законами (що, зокрема, включатимуть зміни до податкового та бюджетного кодексів) до липня 2013 року, — запровадження запропонованої моделі обігу сільгоспземель можливе з 1 січня 2014 року, а у разі більш пізнього ухвалення — з 1 січня 2015 або 2016 року.