

Роз'яснення щодо земельної реформи від Офісу Президента України

ЗЕМЕЛЬНА РЕФОРМА — стратегічно важливий шлях економічного розвитку України.

Україна недовикористовує один з своїх найпотужніших активів — землю. Мораторій, котрий існував десятиліттями сформував тіньовий ринок, низьку продуктивність фермерства, розкрадання землі через схеми, корупцію на ринку землі та зубожілі села. Завдання земельної реформи — упорядкувати ринок землі, унеможливити корупційні схеми у земельних відносинах, зробити відносини у сфері землеустрою — зрозумілими й прозорими, і головне — дати поштовх українській економіці.

ЗАВДАННЯ РЕФОРМИ

- Децентралізація — держані землі переходять у повноцінне розпорядження громад;
- Дерегуляція землеустрою — спрощення та поліпшення процедур у сфері земельних відносин;
- Впровадження переважного права — у орендаря з'явиться переважне право на придбання земельних ділянок;
- Просторове планування — комплексне планування територій громад та створення умов для інвестицій;
- Прозорість системи — забезпечення публічності та відкритості інформації про землю та ресурси;
- Електронні земельні торги — чесний та відкритий спосіб торгів на аукціонах;
- Подолання корупції та земельного рейдерства.

Частина цих завдань вже почала виконуватися, зокрема відповідно до деяких нормативно-правових актів:

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (набрання чинності 01.07.2021 р.) — відміняє мораторій на розпорядження землями приватної власності та встановлює вимоги до покупців земель.
- «Про Національну інфраструктуру геопросторових даних» (набрав чинності) — встановлює правила оприлюднення та відкритості даних про землю та ресурси.

- «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (набрання чинності 24.07.2021 р.) – впроваджує комплексне просторове планування території громад та публічність планів використання земель.
- «Про внесення змін до Закону України "Про державну підтримку сільського господарства України" та інших законів України щодо функціонування Державного аграрного реєстру та удосконалення державної підтримки виробників сільськогосподарської продукції» (набрав чинності) – створює прозору систему державної підтримки та зменшує тіньовий ринок.

Втім, низка законів іще потребує ухвалення. Серед них такі законопроекти:

- законопроект № 2194, без якого земреформу неможливо реалізувати. Документ удосконалює систему управління та регуляції у сфері земельних відносин. Він передбачає передачу державних сільгоспземель у комунальну власність, а функцій контролю в земельній сфері — місцевим органам влади. Водночас проект № 2194 спрямований на дерегуляцію землеустрою та усунення корупційних ризиків у земельній сфері;
- законопроект № 2195 про земельні електронні аукціони. Він удосконалює процедуру проведення електронних земельних торгів, щоб зробити їх відкритими та доступними для всіх. Земельні ділянки державної та комунальної власності передаватимуться в оренду виключно через публічні конкурентні торги;
- законопроект № 3205-2 про Фонд часткового гарантування кредитів у сільському господарстві. Цей документ покликаний підтримати малі та середні суб'єкти підприємництва в отриманні дешевих кредитів;
- законопроект № 3012-2 щодо забезпечення права працівників державних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій на одержання земельної частки (паю). Створює умови для приватизації неефективних державних сільськогосподарських підприємств і забезпечує селян правами на земельні ділянки.

Ключові твердження:

- Земельна реформа – це одна з ключових реформ країни, ефект від якої відчує кожен громадянин, єдиний невикористаний потужний драйвер економіки.
- Земельна реформа на цьому етапі не передбачає відкриття ринку для державних та комунальних земель, допуску юридичних осіб та іноземців
- Земельна реформа – це впорядкування ринку землі
- Ринок землі запустить економіку. Завдяки реформі Україна зможе стабільно щороку надавати майже по одному відсотку до темпів свого економічного зростання
- Частка агросектору у ВВП України складає близько 10 % (частка сільського господарства у ВВП України становить 8,9%, або майже 360 мільярдів гривень. До прикладу, в Німеччині та Франції, на сільське господарство припадає всього 1-2% ВВП.) Для росту ВВП, економіки та добробуту для кожного українця в Україні має повноцінно запрацювати ринок землі
- Земля – це хороший інвестиційний об'єкт (актив) для міських жителів середнього класу
- Відкриття ринку землі – це можливість підвищити добробут селян та сформуванати середній клас на селі і зменшити трудову міграцію
- Ринок землі – це задоволення базового права українців - розпоряджатися своїм майном (так само як квартирою, машиною чи телефоном)
- Вільний ринок землі залучить іноземні інвестиції (потрібно використовувати обережно, щоб не підсилити міф про те, що землі будуть скуплені іноземцями)
- Мораторій створює тінзову економіку, яка збагачує великі агрохолдинги та окремих осіб. Але пропрацюють всі українці. Мораторій - джерело корупції та бідності. Змушує правців ринку шукати шляхи його обходу, що спричиняє використання недосконалих юридичних конструкцій, рейдерство, боротьбу за землю
- Тінзовий ринок купівлі-продажу землі існував завжди (через емпітевізис на 200 років, довгострокові договори оренди тощо). Це наносить збитки звичайним власникам землі

- Прозоре використання земель – отримання податків – збільшення коштів у місцевих та державному бюджеті. А податки – це побудова доріг, садочків, збільшення видатків на охорону здоров'я тощо. Бюджет наповнюватиметься за рахунок зменшення можливостей для корупції, ефективного розпорядження державними землями та зростанню продуктивності в агросекторі.
- Державна та комунальна земля заборонені до продажу, згідно прийнятого закону
- Українці в містах купуватимуть не імпортні, а українські яблука, свинину, сири, органічні продукти та ін, оскільки ринок землі призведе до розвитку тваринництва, садівництва та ін.
- Ринок землі сприятиме розвитку переробки та виробництву продукції з вищою доданою вартістю
- Земля буде використовуватись більш продуктивно, оскільки фермери без страху вкладатимуть кошти у власну землю (закуплятимуть техніку, інвестуватимуть в розробку і покращення земель, використовуватимуть нові технології)
- Земельна реформа – це можливість вільно розпоряджатись своєю власністю і законно отримувати справедливу (а не найнижчу в Європі) платню за свою землю
- Реалізація земельної реформи в Україні неможлива без належної децентралізації та передачі земельних повноважень на місця
- Право селян вільно розпоряджатися земельним майном та перехід земель у власність громад — запорука збільшення доходів мешканців та покращення інфраструктури сіл
- Вартість землі постійно зростатиме, тому с/г земля у власності – це дуже хороший актив
- Вартість оренди землі при вільному ринку збільшиться. Власники землі будуть заробляти значно більше
- Стати фермером, господарювати на своїй землі самостійно буде вигідно
- Земельна реформа зменшує можливість рейдерства землі
- Земельна реформа дасть ресурси, які можна буде інвестувати в розвиток – зрошення, нові технології, - і бути більш ефективним на своїй землі
- Податки буде отримувати громада, а це можливість розвивати своє ОТГ (школи, садочки, дороги і тп)
- Податки від продажу та оренди землі в громадах — це кошти на пенсії та зарплати бюджетникам
- Земля стане активом:
- ✓ Землю можна заставляти для отримання дешевих кредитів
- ✓ Землю можна використовувати для збереження та примноження власних коштів (типу як депозит), адже ціна землі постійно зростатиме
- ✓ Можна офіційно розпоряджатися землею: здавати – подарувати – передати у спадок
- ✓ Можна буде обмінюватися паями легально
- ✓ Вигідно оформити оренду легально і кошти отримувати на картку грошима, а не бартером.

