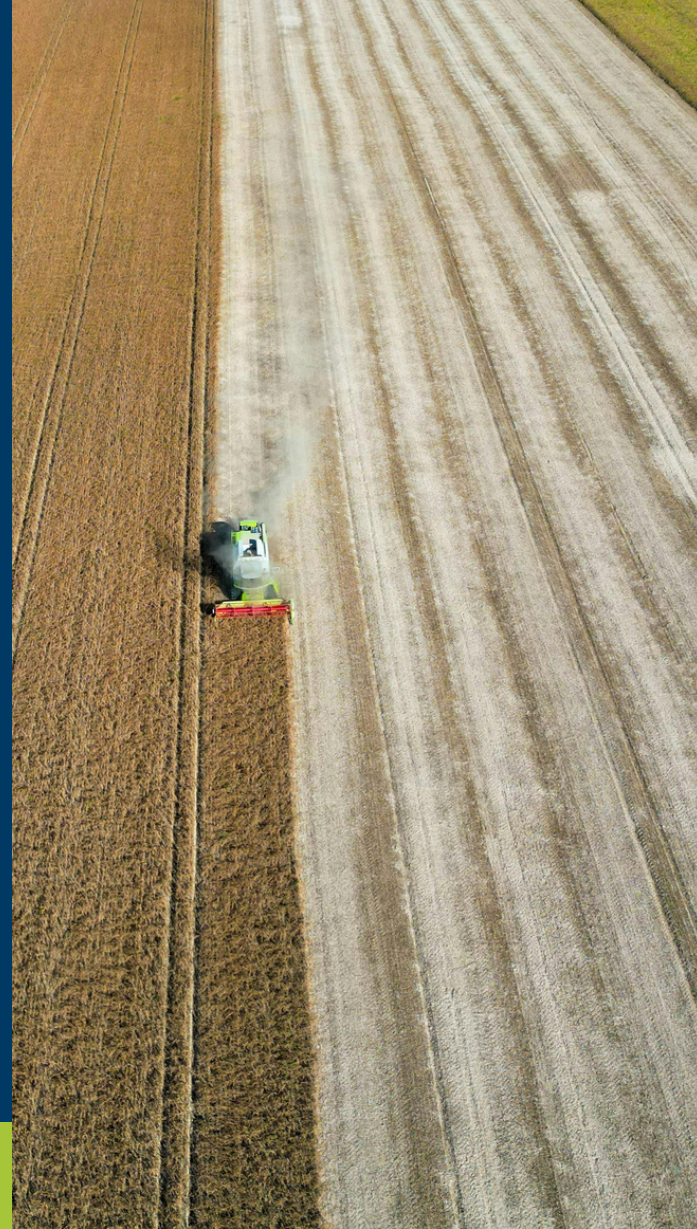




ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗВІТ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

травень 2024



ЗВІТ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА В УМОВАХ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

травень 2024

За результатами виконання субгранту “Аналітична оцінка розвитку земельного ринку та його впливу на продовольчу безпеку, інвестиції в агросектор та відновлення громад і країни”, наданого Програмою USAID АГРО (травень 2023 р. - квітень 2024 р.)

КЛЮЧОВІ ЗМІНИ ДО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У 2023-2024 РР.

2024 рік відзначився стартом другої фази ринку сільськогосподарських земель - ліміт для набуття землі у власність громадянами України збільшився, а юридичні особи, засновані громадянами України, отримали право на купівлю сільгоспземель.

За період з травня 2023 року по квітень 2024 року були й інші законодавчі зміни у сфері земельних відносин.

Закон України № 3065-IX від 2 травня 2023 року “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» спрямований на вдосконалення правового регулювання набуття прав на земельні ділянки, зокрема через нотаріальні та реєстраційні дії. Основні положення цього закону включають: збільшення квоти власності на землю для подружжя, спрощення процедур нотаріального оформлення, удосконалення механізму переважного права: заборону на придбання землі підсанкційними особами.

Постанова Кабінету Міністрів України № 474 від 12 травня 2023 року “Про публічний моніторинг земельних відносин” передбачає створення комплексної системи публічного моніторингу, яка надасть доступ до ключових показників земельного ринку та стану земельних відносин. Дана ініціатива спрямована на підвищення якості даних в офіційних реєстрах, поліпшення управління земельними ресурсами на рівні громад та ідентифікацію “вузьких місць” у земельному законодавстві.

Закон №3223-IX від 13 липня 2023 року “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо застосування санкцій” зміцнює заборони на придбання земель особами, що перебувають під санкціями, та створює реєстр, який дозволить автоматично перевіряти відповідність покупців земельних ділянок. Це забезпечує додатковий захист від можливого незаконного уникнення законодавчих заборон та обмежень, та сприяє більшій прозорості земельних угод.

Закон № 3272 від 27 липня 2023 року “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності” сприяє підвищенню прозорості землекористування, встановлюючи, що землі сільськогосподарського призначення, які перебувають у постійному користуванні державних установ, підлягають передачі в оренду за ставкою 12% від нормативної грошової оцінки (замість 1%). Закон також дозволяє суборенду цих земель через публічні електронні торги, що сприятиме наповненню державного та місцевих бюджетів від операцій із землею.

18 серпня 2023 року Національне агентство з питань запобігання корупції презентувало **Громадську систему моніторингу реалізації Державної антикорупційної політики на 2021-2025 роки** (Закон № 2322-IX) та Державної антикорупційної програми на 2023-2025 роки (Постанова КМУ від 04.03.23 № 220), яка включає реалізацію антикорупційних заходів, зокрема у сфері земельних відносин та інфраструктури. Значні

досягнення включали технічну оцінку національної кадастрової системи та законодавчі зміни, які сприяють реформуванню права постійного користування землями державної власності.

27 вересня 2023 року була затверджена **Антикорупційна програма Міністерства аграрної політики та продовольства України на 2023-2025 роки**, яка включає заходи щодо підвищення прозорості через електронні аукціони, обмеження безоплатної приватизації земель, цифровізацію документів на землю та відкриття доступу до інформації про природні ресурси.

У жовтні 2023 року була прийнята постанова **Кабінету Міністрів України № 1078 від 13.10.2023, яка ініціює пілотний проєкт із масової оцінки земель**. Цей проєкт має на меті встановити ринкову вартість землі на основі фактичних цін, що сприятиме справедливішому й ефективнішому оподаткуванню та визначенню орендних ставок.

23 січня 2024 року Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 80 «**Про внесення змін до Порядку використання земель водного фонду**», якою встановлюються правила та обмеження використання земель водних об'єктів, прибережних захисних смуг, гідротехнічних споруд та інших територій, пов'язаних із водними ресурсами. Постанова регламентує здійснення водоохоронних заходів та будівництво та експлуатацію водогосподарських об'єктів. Визначає умови надання та припинення права користування землями водного

фонду згідно із законодавством України.

Прийнятий **Закон України № 3563 від 06 лютого 2024 року “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України”** передбачає спрощення процедури зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення на землі для потреб промисловості та енергетики. Реалізація зазначеної норми щодо зміни цільового призначення землі без погодження з органами місцевого самоврядування викликає правомірні побоювання. Такий підхід підриває права місцевих громад та їх здатність контролювати розвиток своєї території, особливо в питаннях землекористування та екології. Оцінити всі потенційні ризики можна буде лише після прийняття відповідного підзаконного акту. Проте вже зараз зрозуміло, що позбавлення громад участі у прийнятті рішень негативно позначиться на їхній мотивації розробляти та впроваджувати комплексні плани просторового розвитку.

6 квітня 2024 року Національний банк України вніс зміни до постанови № 351 “Про затвердження Положення про визначення банками України розміру кредитного ризику за активними банківськими операціями”, збільшивши коефіцієнт ліквідності земель сільськогосподарського призначення з 0,35 до 0,5. Ці зміни значно збільшують потенціал кредитування сільськогосподарського сектору, дозволяючи аграріям додатково залучити кредити загальним обсягом 5,3 млрд дол. США.

РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ПРО РИНОК ЗЕМЕЛЬ

У 2023-2024 рр. України досягла відчутного прогресу із вдосконалення сфери земельних відносин в Україні. Водночас слід розглядати можливість подальших заходів для забезпечення збалансованого розвитку земельних відносин, що сприятиме економічному зростанню, захисту прав громадян та сталому використанню природних ресурсів. У цьому контексті, основна увага уряду має бути зосереджена на кроках які наведені нижче.



1. Реформування безоплатної приватизації земель

На думку експертів KSE Агроцентр, не варто відновлювати механізм безоплатної приватизації земель, призупинений на період воєнного стану. Цей механізм потребує докорінного реформування.

- **“Безоплатка” порушує принцип справедливості та рівності.** Безоплатна приватизація створює нерівні умови для учасників земельних відносин, оскільки державні та комунальні землі часто розташовані в різних регіонах з різною родючістю і комерційною цінністю. Це призводить до ситуацій, де одні учасники ринку отримують значно більше вигоди від безоплатної приватизації, ніж інші. Окрім того, земель недостатньо, щоб задовольнити потреби всіх громадян, які ще не встигли скористатися таким правом.

- **Економічно неефективне використання земель**

Безоплатне передання знижує стимули для ефективного використання землі. Існує ризик, що землі будуть використовуватись не за призначенням або залишатись неосвоєними, оскільки власники не відчувають тиску економічної необхідності їх розвивати.

- **“Безоплатка” має низку корупційних ризиків**

Безоплатна приватизація сприяє корупції, оскільки відсутність чітких критеріїв і контролю над розподілом земель відкриває широкі можливості для зловживань. Крім того, безоплатна приватизація може бути використана для незаконного збагачення окремих осіб або груп на шкоду суспільним інтересам.

- **Недоотримання надходжень до місцевих бюджетів**

Безоплатна передача земель призводить до втрати потенційних доходів для місцевих бюджетів, оскільки землі, які могли б бути орендовані через прозорі аукціони, передаються без компенсації.



2. Запровадження масової оцінки земель

Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 13 жовтня 2023 р. № 1078 «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо

проведення масової оцінки земель», кінцевою метою якої є заміна нормативної грошової оцінки земель на ринкову масову оцінку. Це пов'язано з тим, що нормативна грошова оцінка не завжди є об'єктивною, та подекуди спричиняє викривлення в оподаткуванні та формуванні мінімальних цін продажу сільськогосподарських земель.

Натомість масова оцінка земель базується не на умовних коефіцієнтах, а визначається з урахуванням відомостей про фактичні ціни земельних ділянок, нерухомого майна, що на них розташоване, ціни речових прав чи розміри орендної плати за користування земельними ділянками та іншим нерухомим майном. Пілотний проєкт із масової оцінки земель буде проводитись протягом 11 місяців з дня прийняття постанови.

Наразі потребує розробки закон про масову оцінку земель, який скасує нормативну грошову оцінку та дозволить встановити реалістичні ринкові ціни на землю, що сприятиме чесному визначенню податків та інших обов'язкових платежів. Це також допоможе у розв'язанні питань пов'язаних із земельними спорами та відшкодуваннями.



3. Дозвіл на продаж земель державної та комунальної власності під багаторічними насадженнями

Наразі діє заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення

державної та комунальної власності. Проте з метою заохочення інвестицій у садівництво, яке має більшу додану вартість ніж рослинництво, вважаємо за необхідне дозволити купувати земельні ділянки державної та комунальної власності власникам багаторічних насаджень, які знаходяться на таких ділянках. Особливо доречним цей крок виглядає в рамках побудови комплексної державної політики щодо підтримки садівництва.



4. Виконання заходів Ukraine Facility Plan

Відповідно до Плану Ukraine Facility, у 2024-2027 роках необхідно створити умови для розвитку відкритого та прозорого ринку землі, який буде сприяти сталому землеробству та інвестиціям. Першочергові заходи включають забезпечення чіткості доказів власності та доступу до документації, розробку пілотного проєкту геоінформаційної системи масової оцінки сільськогосподарських земель, а також впровадження автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин.



5. Наближення законодавства України до вимог ЄС

З метою інтеграції до Європейського Союзу, Україні слід оновити своє законодавство, включаючи внесення інформації про землі, що використовуються для органічного виробництва та лісові ділянки, до Державного земельного кадастру. Це дозволить більш

ефективно контролювати ці категорії земель.

Потребує реформування процедура примусового відчуження земель. Перш за все це необхідно з метою забезпечення зведення фортифікаційних споруд для оборони країни. Також сприятиме прозорості у розпорядженні земельними ресурсами, їх раціональному використанню та справедливому вирішенню земельних спорів.

Потребує трансформації й інститут права постійного користування землею, який часто провокує корупцію та супроводжується незаконною передачею таких земель в оренду. Саме з метою зменшення корупції необхідно переглянути законодавство щодо прав постійного користування землею, трансформуючи їх в інші форми речових прав, що зробить використання землі та розпорядження нею більш гнучким та прозорим.

Земельні відносини у сферах містобудування та альтернативної енергетики також потребують реформування. Важливо розробити норми, які б дозволяли місцевим органам влади через містобудівну документацію визначати зони для розміщення об'єктів альтернативної енергетики, сприяючи розвитку зеленої енергетики.

КОНТАКТИ

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Іван Колодяжний, Григорій Стольникович, Елліна Юрченко, Дарина Манжура, Павло Кулініч та Сергій Кубах

Аналітичний огляд підготовлено в межах дослідницького проекту «Земля незламності» завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у межах Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Більше інформації про проект USAID Агро можна знайти за посиланням:

<https://www.facebook.com/usaids.agro/>

Більше про KSE Агроцентр:

<https://agrocenter.kse.ua>

<https://t.me/kseagrocenter>

Контакти:

Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

