



## Декомунізація речових прав на землю

*Про те, що змінює прийнятий закон про використання земель сільськогосподарського призначення, для видання Економічна Правда розповів радник TOTUM LF Володимир Пристай.*

Війна внесла корективи в життя як окремого громадянина, так і країни в цілому. Держава платить високу ціну в боротьбі за незалежність, в тому числі економічну. Економіка України перебуває в не найкращому стані, і її стабільне функціонування значною мірою залежить від фінансової підтримки міжнародних партнерів. Останні, для надання допомоги, вимагають боротьби з корупцією та підвищення ефективності державного управління.

Прийнятий 27 липня цього року закон щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності – частково саме про це.

### Усічене землекористування або "постійка"

Право постійного користування землею – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Проте цей правовий титул не передбачає можливості розпоряджатися земельною ділянкою. Така позиція закріплена в рішенні Конституційного Суду, який зазначив, що на відміну від власників чи орендарів, постійні користувачі позбавлені права на розпорядження належною їм землею.

Відтак, державні сільськогосподарські підприємства, які користуються земельними ділянками на відповідному праві, не маючи можливості здавати їх в оренду чи іншим чином передавати у користування третім особам, шукають альтернативні, "сірі" варіанти, наприклад: укладення договорів про спільний обробіток та спільне користування тощо.

### (Не) проблемні ДП



В Україні налічується майже 43 млн гектарів земель сільгосппризначення, чверть з яких і сьогодні перебуває у державній та комунальній власності, з них орієнтовно 3,2 млн гектарів – у користування держпідприємств (ДП). Останні мають певні переваги перед приватними агровиробниками у вигляді права постійного користування на землю, а відтак, необхідність сплати земельного податку, а не високої орендної плати тощо.

Отже, держава (в особі держпідприємств) є одним з найбільших латифундистів Європи. Та чи приносять такі землі країні значні дивіденди? На жаль – ні.

Поточне господарювання ДП характеризується багатьма недоліками, але в контексті прийнятого в липні закону доцільно виділити наступні:

- відсутня можливість прозора та у визначений законом спосіб передати с/г землі вторинному користувачу (в оренду, суборенду);
- лобіювання інтересів третіх осіб у вигляді можливості бездокументарного використання землі;
- "тіньова оренда";
- заниження родючості та обсягів врожаю для продажу такої необлікованої продукції за готівку;
- незаконне відчуження державної землі.

За три десятки років такі державні с/г підприємства нажили слави малоефективних, низькомаржинальних та збиткових, а на додаток ще й обросли корупційними скандалами та кримінальними справами.

## Основні новели закону

Закон передбачає корпоратизацію державних підприємств в товариства з обмеженою відповідальністю та/або акціонерні товариства (ТОВ/АТ), в яких держава володітиме 100% акцій (частки) в статутному капіталі. Необхідно одразу зазначити, що акції (частки в статутному капіталі) таких суб'єктів господарювання не підлягатимуть приватизації. Важливо, що механізм такого перетворення визначить уряд протягом 3-місячного строку з дня набрання чинності закону.

Так, саме після перетворення новостворені товариства зможуть набути в оренду на 50 років наділи, які перебували в постійному користуванні припиненого ДП ( правонаступником якого є відповідне господарське товариство), а надалі – надавати в суборенду відповідні земельні ділянки.



Звісно, законодавець визначив і ряд запобіжників, які покликані нівелювати потенційні зловживання в частині передачі/набуття права суборенди, зокрема:

- можливість набуття права суборенди на земельних торгах (у формі електронного аукціону в режимі реального часу);
- обмеженість строку суборенди: не більше 14 років (в окремих випадках не більше 25 років);
- плата визначатиметься за результатами земельних торгів, а стартовий розмір плати за користування ділянкою на умовах суборенди не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений договором оренди земельної ділянки, тобто не менше 12%;
- аукціон з продажу права суборенди може бути проведений не раніше 1 січня 2024 року.

Також, з метою уникнення зволікання в оформленні ТОВ/АТ права оренди на земельні ділянки, законом визначено строк (1 рік) протягом якого, останні повинні звернутися до відповідного розпорядника з клопотанням про передачу їм в оренду земельного масиву. В протилежному випадку, право оренди на таку земельну ділянку с/г призначення відчужуватиметься на торгах.

Варто зазначити, що нововведення стосуються виключно права постійного користування земельними ділянками сільгосппризначення державних підприємств, і не вплинуть на можливість інших фізичних чи юридичних осіб набувати чи користуватися землями на відповідному правовому титулі.

## **Замість висновків**

Постійне користування землею – радянський рудимент, яке не лише жодним чином не стимулює розвиток аграрної галузі, а й створює неконкурентні умови та підґрунтя для корупції.

Нові виклики зумовлюють необхідність значної кількості змін у законодавчому регулюванні земельних відносин, частина з яких розрахована виключно на подолання нагальних проблем, інша – на перспективу.

Та, без сумніву, в період найбільшого випробування для країни в новітній історії, держава не може толерувати корупцію та неефективне господарювання, в т.ч. і в агросекторі. Прийняття вищезгаданого закону покликано частково нівелювати зазначені вище ризики.



**TOTUM**  
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13  
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua  
totum.ua

Успішна реалізація цього документу потенційно сприятиме збільшенню кількості доходів до місцевих бюджетів – у вигляді плати за користування земельними ділянками. А також дозволить агровиробникам збільшити площу земель, які можуть бути використанні для вирощування сільськогосподарських культур, а відтак, дозволить підвищити продовольчу безпеку держави.

*Якщо залишилися питання – звертайтеся:*

<https://totum.ua/practices/zemelnoe-agrarnoe-pravo/>