



Чи варто відкладати другий етап земельної реформи через війну?

За два з половиною роки функціонування ринку землі укладено близько 180 тисяч угод купівлі-продажу загальною площею майже 400 тисяч гектарів.

Втім, повномасштабна війна все ж породила дискусії щодо доцільності запуску другого етапу реформи у 2024-му році. Значна кількість замінованих земель, проблеми з логістикою та експортом аграрної продукції стали передумовою для внесення до Верховної Ради законопроектів про відтермінування її впровадження. І, хоча вже зрозуміло, що з 1 січня нового року реформа продовжиться, юристка практики земельного та аграрного права TOTUM LF Анастасія Іщенко проаналізувала поточну ситуацію для порталу Liga.net.

Новий етап, запланований на початок 2024 року, передбачає:

збільшення площі сільськогосподарських земель, які можуть перебувати у власності, зі 100 до 10 000 гектарів;

виникнення у юридичних осіб (але виключно українських) права на набуття у власність раніше підмораторних земель.

Втім, попри позитивні показники роботи земельного ринку, повномасштабна війна все ж породила дискусії щодо доцільності запуску другого етапу реформи найближчим часом. Значна площа тимчасово окупованих територій, кількість замінованих земель, проблеми з логістикою та експортом аграрної продукції стали передумовою для внесення до Верховної Ради законопроектів про відтермінування її впровадження.

Так, автори законопроекту №9341 вважають за необхідне відкласти запуск другого етапу земельного ринку на весь період воєнного стану та ще два роки після його завершення. Ініціатори альтернативного до нього законопроекту №9341-1 – на чотири роки з дня припинення або скасування воєнного стану.

Вказану позицію активно підтримують також малі та середні аграрії. Вони обґрунтовують це відсутністю коштів на купівлю землі у зв'язку з викликаними війною проблемами й неможливістю конкурувати з великими агрохолдингами за таких умов.



Їхні перестороги викладені в петиції до Президента України з проханням відкласти до закінчення війни збільшення максимальної площі сільськогосподарських земель у власності однієї особи (як фізичної, так і юридичної) зі 100 до 10 000 гектарів. Петиція менш ніж за місяць набрала необхідних 25 000 голосів та перебуває нині в статусі очікування на розгляд.

Протилежну позицію займає Мінагрополітики, підбиваючи підсумки цих двох з половиною років функціонування земельного ринку. Відомство запевняє, що другий етап реформи надасть аграрному сектору нові вектори розвитку.

Значна кількість страхів, які панували в суспільстві перед зняттям мораторію, не справдилися. Так, за більш ніж два роки було продано всього близько 1% від усіх сільськогосподарських земель, а отже, перестороги щодо відчуження власниками одразу більшої частини земельних ділянок не знайшли свого підтвердження.

Окрім того, за даними Київської школи економіки (KSE), лише щодо 0,5% із придбаних земель було змінено їх цільове призначення, а отже, землі, що реалізуються в результаті впровадження реформи, залишаються в агровиробництві.

Натомість очікується потенційне зростання ціни на сільськогосподарську землю після набуття можливості її купівлі юридичними особами, що позитивно вплине на економіку країни.

Так, наразі KSE оцінює середньозважену ціну одного гектара у 38,5 тис. грн (дані за результатами трьох кварталів 2023 року). Відтак прогнозується можливість отримання додаткових 1 – 2,7% ВВП щорічно впродовж наступних 3 років.

Також у Мінагрополітики наголошують на тому, що тривалі інвестиційні проєкти ризиковано розвивати на орендованих землях, тоді як, отримавши у власність земельні ділянки, юридичні особи готові будуть вкладати свої кошти в їх реалізацію.

Україна нарешті припинила бути останньою країною Європи, де громадяни отримали право на вільне розпорядження належним їм майном. Водночас страхи фермерів щодо запровадження другого етапу реформи не є безпідставними, оскільки їхня діяльність в умовах повномасштабної війни пов'язана зі значною кількістю перешкод.

Для подолання цих ризиків держава має активно підтримувати кредитування та гарантування виконання зобов'язань за кредитними договорами для малих та середніх



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

сільськогосподарських товаровиробників. Зокрема, сприяти початку роботи Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві, що дозволить бути більш конкурентними на земельному ринку.