



## Земельне право: підсумки 2023-го та очікування на 2024-й

*Час підбивати підсумки першого етапу земельної реформи. Попри усі труднощі та випробування, які нам довелося пройти в 2023 році, законодавці активно попрацювали в напрямку удосконалення земельного права. Радник юрфірми TOTUM LF Володимир Пристай навів стислий дайджест найбільш "гучних", на його думку, подій в сфері земельного права для видання Delo.ua*

### Звільнення від плати за землю на постраждалих від війни територіях

**Закон №3050-ІХ від 11 квітня 2023 року** нарешті встановив дієвий механізм реалізації податкової пільги із плати за земельні ділянки, які розташовані в зоні бойових дій або ж на окупованих територіях. Зокрема, Акт врегулював питання можливості застосування визначеного наказом Мінреінтеграції Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих рф, для податкових цілей.

Завдяки ньому землевласники та землекористувачі отримали можливість:

1. скорегувати подані ними за попередні періоди податкові декларації та використати наявну переплату в рахунок майбутніх платежів з земельного податку/орендної плати;
2. припинити здійснювати нарахування та сплату податкових зобов'язань у випадку продовження перебування належних їм земельних ділянок «в зоні небезпеки», на замінованих, забруднених внаслідок війни територіях.

Таким чином, власники та орендарі нарешті отримали обіцяне ще на початку повномасштабного вторгнення зменшення податкового навантаження на земельні ділянки, які вони тимчасово не могли використовувати.

### Спрощення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті у власність сільськогосподарських земельних ділянок

**Закон № 3065-ІХ від 2 травня 2023** року дещо змінив процедуру купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а саме:

- визначив випадки, коли перевірка відповідності набувача або власника земельної ділянки законодавчо встановленим вимогам не здійснюється (набуття у власність земельної ділянки: для ведення садівництва до 0,25 га або для



ведення особистого селянського господарства у межах населених пунктів до 2 га);

- встановив правила щодо визначення загальної площі земельних ділянок с/г призначення, які перебувають у спільній сумісній власності подружжя (враховується лише для того з подружжя, за ким зареєстровано право власності);
- удосконалив правове регулювання реалізації переважного права купівлі земельної ділянки с/г призначення.

### **Заміна застарілого правового титулу на сучасні речові права**

**Закон №3272-IX від 27 липня 2023 року** було прийнято задля зменшення кількості сільськогосподарських земель, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств. Наразі вони не використовуються взагалі, або використовуються неефективно. Зазначений нормативно-правовий акт:

- визначив можливість перетворення державних підприємств в акціонерні товариства та/або товариства з обмеженою відповідальністю зі збереженням у їх статутному капіталі 100% акцій (часток) держави;
- передбачив механізм набуття новоутвореними господарськими товариствами на праві оренди земельних ділянок, які раніше перебували в постійному користуванні припинених державних підприємств;
- врегулював порядок передачі отриманих новоствореними товариствами земель в суборенду іншим суб'єктам, шляхом проведення електронних аукціонів. Перші такі торги можуть бути проведені вже в 2024 році. Таким чином, колишні постійні користувачі матимуть змогу отримати ділянку (якою вони раніше не могли жодним чином розпоряджатися) в оренду та самостійного господарювати на ній або ж передати її у суборенду іншому бажаному суб'єкту.

### **Чого очікувати в 2024 році?**

Безумовно, найочікуванішою подією 2024 року став старт **другого етапу земельної реформи**.

Експерти та уповноважені органи прогнозують, що другий етап реформи призведе до збільшення рівня ВВП та підвищення інвестиційної привабливості земельних ділянок сільськогосподарського призначення для реалізації на них довгострокових проектів.

Водночас існує й інша точка зору, згідно з якою "не на часі" починати відчужувати значні площі земельних ділянок у власність однієї особи, особливо з врахуванням



війни, проблем з логістикою та експортом аграрної продукції. На підтвердження такої позиції у Верховній Раді були зареєстровані законопроекти, які передбачають відкладення продажу земель юридичним особам ще на декілька років після завершення воєнного стану.

Наразі активних дій, які б могли відтермінувати запуск другого етапу земельного ринку, з боку законодавчого органу вчинено не було. Водночас, варто спостерігати за подальшим розвитком подій.

### **Спрощення зміни цільового призначення земель за межами населених пунктів**

В кінці 2023 року ВРУ прийняла за основу проєкт закону №9627 "[Про внесення змін до деяких законодавчих актів України для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України](#)".

Мета прийняття цього законопроекту проста і зрозуміла – створення сприятливих умов для реалізації інвестиційних проєктів, спрямованих на відновлення економіки України під час дії воєнного стану та у відбудовний період після закінчення воєнних дій.

З основних особливостей:

- спрощена процедура зміни цільового призначення (ц/п) землі буде доступна на територіях за межами населених пунктів;
- застосування спрощеної процедури зміни ц/п землі буде можливим у разі, якщо стосовно такої території відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні;
- застосовувати таку процедуру можна буде для розміщення чітко визначеного переліку об'єктів промисловості та енергетики (будівель промислових та складів; будівель с/г призначення, лісівництва та рибного господарства; трубопроводів, комунікацій та ліній електропередачі; комплексних промислових споруд).

Таким чином, прийняття цього проєкту закону сприятиме мінімізації корупційних ризиків при встановленні/зміні цільового призначення земельних ділянок за межами населеного пункту і де бюрократизації процедури зміни цільового призначення таких земель, а також залученні вітчизняних та іноземних інвестицій.

### **Аграрні розписки 2.0**



В 2023 році в ВРУ було зареєстровано проєкт закону №9352 "[Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з метою створення умов для залучення коштів на агровиробництво](#)".

Незважаючи на те, що аграрні розписки (АР) були запроваджені на підставі Закону України «Про аграрні розписки» ще 2012 року, залучення фінансування до аграрного бізнесу за допомогою АР, на жаль, є недостатньо розповсюдженою практикою в Україні.

Низка недоліків законодавчого регулювання у застосуванні АР не дозволяє сьогодні повноцінно працювати цьому інструменту для підтримки агробізнесу.

Прийняття законопроєкту №9352 покликано знівелювати законодавчі прогалини. Зокрема, пропонується можливість встановити:

- обтяження щодо розпорядження земельними ділянками, зазначеними в розписці як місце вирощування с/г продукції майбутнього врожаю;
- реєстрацію обтяження в Державному реєстрі речових прав;
- можливість вимагання дострокового виконання зобов'язань за АР та встановлення обов'язку виконання такої вимоги тощо.

Сьогодні аграрна галузь займає одне з ключових місць в економіці України та гарантує продовольчу безпеку. Проте одним з обмежувальних факторів для нарощування та реалізації цього потенціалу є відсутність фінансових ресурсів.

Аграрні розписки – потенційно важливий інструмент фінансування агробізнесу. І прийняття зазначеного проєкту закону у 2024 році є важливим кроком, що в перспективі забезпечить додаткові фінансові вливання в даний сектор економіки та залучення додаткових інвестицій в галузь.