

## ПОЗИЦІЯ ЧЛЕНІВ АСОЦІАЦІЇ «УКРАЇНСЬКИЙ КЛУБ АГРАРНОГО БІЗНЕСУ» ЩОДО ЗАКОНОПРОЕКТУ ПРО ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Кабінетом Міністрів України зареєстровано у Верховній Раді України Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення. Асоціація «Український клуб аграрного бізнесу» в особі членів асоціації ознайомила із положеннями акту та висловлює свою позицію щодо них:

Законопроект встановлює, що **набувати у власність сільськогосподарську землю зможуть** виключно громадяни України, юридичні особи, утворені за законодавством України, територіальні громади та держава. Іноземці та особи без громадянства зобов'язані відчужити сільськогосподарську землю протягом одного року, якщо отримають її у спадок.

Визначене законопроектом коло суб'єктів забезпечує доступ до ринку юридичним особам, які повністю під українською юрисдикцією, але також допускає залучення іноземних інвестицій українськими підприємствами. Норма підтримується членами УКАБ, оскільки не рідкість, коли аграрні підприємства мають істотну частину залучених іноземних інвестицій. Асоціація «Український клуб аграрного бізнесу» активно виступала за надання першочергового права купівлі земель українським юридичним особам, що мають статус сільськогосподарського виробника останні три роки, і звертає увагу парламенту на проведення додаткових консультацій щодо цієї норми.

Законопроектом передбачено встановлення **обмеження на сукупну площу земель у власності** одного громадянина, юридичної особи з урахуванням пов'язаних осіб або юридичних осіб, що мають спільного кінцевого бенефіціарного власника (контролера). Пропонується встановити, що гранична площа у власності одного суб'єкта не повинна перевищувати 15% території сільськогосподарських земель в області та 0,5% в Україні.

В нас уже існують компанії, в обробітку яких є більше ніж 200 тис. га землі, тому УКАБ ініціюватиме підняття норми до 1,5% території сільськогосподарських земель України.

Закріплюється **переважне право орендаря** на викуп земельної ділянки у разі сплати продавцю ціни, яка є рівною ціні, що запропонована третьою особою.

Це важлива норма для захисту тих господарств, що вже працюють в аграрній сфері України. УКАБ підтримує збереження та розширення впливу цієї норми, адже в першу чергу аграрії зацікавлені купувати земельні ділянки, в які ними вже інвестовані кошти для покращення родючості. На думку членів УКАБ, цю норму потрібно детально прописати в Законі для унеможливлення рейдерських атак та захоплення вже оброблюваних земель і таким чином створення напруги в сільській місцевості.

Законопроектом надається громадянам **право викупити земельні ділянки**, що використовуються ними на праві постійного користування, праві довічного успадкованого володіння, на умовах розстрочки (5 років) за ціною НГО без проведення земельних торгів.

За даними Уряду, площа таких земель складає понад 500 тисяч гектарів. Ці пільгові умови викупу також повинні сприяти збереженню діючими фермерськими господарствами своїх земель.

Впроваджується обов'язок вносити до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно **інформацію про ціну (вартість) цих речових прав**. Інформація про ціну буде фіксуватися в Державному реєстрі під час реєстрації права, а джерелом інформації будуть договори купівлі-продажу, оренди, тощо.

Важлива норма, що сприятиме прозорості ринку та дозволить в подальшому встановити справжні ринкові ціни на землю. Це дасть можливість відслідковувати підозрілі угоди із значним відхиленням від середньої ціни, а також банки та інші кредитори будуть більш охоче фінансувати аграріїв, розуміючи ринкову вартість землі як предмету застави.

Законопроектом **створюється новий вид санкцій**: «заборона на набуття у власність земельних ділянок». Це дозволить накладати обмеження на придбання земель на території України. Санкції можуть поширюватися на іноземну державу в цілому та на її представників. В даному контексті це є правильним запобіжником для забезпечення скупівлі землі громадянами Росії.

Набуття законопроектом чинності заплановано на **1 жовтня 2020 року**. Дана норма також підтримується УКАБ, адже важливим є дати змогу аграріям завчасно планувати свою діяльність з урахуванням майбутнього запровадження обігу земель.

Разом з тим, сектор очікує від Уряду розробку та реалізацію подальших законодавчих ініціатив у сфері земельних відносин. Зокрема, врегулювання потребують питання консолідації земель, проведення електронних торгів, удосконалення переважного права, передачі земель громадам, а також реформування публічного управління. Важливо, також до запровадження обігу земель передбачити в законодавстві:

- запобіжники від спекуляцій землею, а саме – «заборона на відчуження придбаної ділянки с/г призначення (крім іноземців) на протязі 3-5 років»; «заборона на зміну цільового призначення на протязі 3-5 років».
- обмеження на придбання землі у власність не повинні поширюватися на площу орендованих земель станом на 01.01.2020. Орендарі повинні мати право придбати орендовану землю повністю.
- додаткову норму про обов'язкову перевірку реалізації орендарем переважного права або відмови від нього при нотаріальному посвідченні договорів купівлі-продажу. Аналогічно - обов'язкове повідомлення орендаря у випадку продажу ділянки шляхом електронних торгів.
- протягом перших двох років, з моменту запуску ринку надати право фермерам викупити земельні ділянки державної власності, що перебувають у них в оренді, за ціною НГО без проведення земельних торгів, з можливістю розстрочки та компенсацій.
- скасувати монополію нотаріусів в районах на посвідчення договорів купівлі-продажу. Надати право посвідчувати угоди купівлі-продажу нотаріусам в межах області.
- прив'язати базу оподаткування ПДФО з продажу земельної ділянки до НГО. Це дозволить уникнути монополії оцінювачів в регіонах, створення корупційних ризиків та додаткових витрат на кожній транзакції, або визначити фіксовану плату за проведення експертної оцінки.
- встановити переважне право орендаря на викуп земельної ділянки строком до 3-х років за двосторонньою згодою між орендарем та продавцем та без проведення земельних торгів. А після спливу цього терміну, переважне право закріплюється у разі сплати продавцю ціни, яка є рівною ціні, що запропонована третьою особою. Дана норма більш об'єктивно відповідає терміну «переважне право», дозволить орендарям і надалі дотримуватись сівозмін, планувати свою діяльність.

В цілому члени УКАБ підтримують запровадження прозорого ринку землі із збереженням можливістю першочергово викупу землі тим, хто на ній працює

Від імені Президії асоціації «Український клуб аграрного бізнесу»  
Президент Алекс Ліссітса

