

МЕМОРАНДУМ

про створення Громадської Коаліції за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення



МЕМОРАНДУМ
про створення Громадської Коаліції
за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель
сільськогосподарського призначення

_____ червня 2018

Ми, представники громадських організацій, фермерських господарств, сільськогосподарських компаній, банківської спільноти, політики, економісти, правозахисники,

беручи до уваги потребу у створенні потужних стимулів для розвитку економіки та швидкого зростання добробуту українських громадян;

розуміючи важливість створення умов для формування потужного середнього класу в Україні, зокрема, у сільській місцевості, що стимулюватиме створення робочих місць та відродження українського села;

виступаючи за відновлення конституційного права вільного розпорядження власною землею сільськогосподарського призначення, у тому числі, для мільйонів власників земельних паїв;

враховуючи рішення Європейського суду з прав людини від 22 травня 2018 року, яким запроваджений в Україні мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення визнано порушенням прав людини;

спираючись на результати економічного, юридичного аналізу, а також - на досвід інших країн,

СТВЕРДЖУЄМО, що запроваджений у 2001 році мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення справляє значний негативний вплив на численні сфери суспільного й економічного життя України та стає на перешкоді її економічного зростання, зокрема:

- **дискримінує близько 7 мільйонів власників** земель сільгосппризначення. На відміну від власників інших видів нерухомості – квартир, земель іншого цільового призначення тощо, - власники земельних ділянок, отриманих в результаті розпаювання колективних сільськогосподарських підприємств, не можуть повноцінно розпоряджатися своєю власністю, навіть у критичних життєвих ситуаціях. Середній вік власників паїв - понад 55 років. Сьогодні серед них уже 65% пенсіонерів (майже 4,5 млн). Близько ¼ власників паїв мають вік 70 і більше років. За даними Держгеокадастру, понад 1,4 млн власників паїв померли, так і не дочекавшись відновлення права на розпорядження своєю приватною власністю. Через неможливість оформити спадщину чи через відсутність спадкоємців понад 400 тис. з них не змогли передати землю у спадщину і залишили понад 1,6 млн га сільськогосподарських земель безхазяйними;
- **позбавляє власників паїв справедливого доходу** від надання своїх паїв в оренду. Через мораторій ціна оренди паїв значно занижена; їх власники недоотримують за оренду паю в середньому 13-18 тис грн на рік¹;

¹ Експертні розрахунки Світового банку.

- **обмежує конституційні права особи;**
- **знижує конкурентоспроможність** фермерських господарств. Існування мораторію стає на перешкоді залучення банківського фінансування малими фермерськими господарствами, оскільки земля у користуванні фермерів не є ліквідним активом. На відміну від них, великі і середні с/г компанії мають доступ до банківського фінансування, а також мають можливості залучати зовнішнє фінансування, зокрема, через інструменти розміщення акцій або облігацій на міжнародних біржах. Відсутність права використовувати землю як заставу є значною дискримінаційною умовою для розвитку малих та середніх фермерських господарств;
- **гальмує вкладення інвестицій** у довгострокові сільськогосподарські та інфраструктурні проекти. Через мораторій компанії агросектору та фермерські господарства змушені працювати на орендованих землях, залежачи від рішення власника землі щодо продовження договору; це робить ризикованими довгоочікувані інвестиції, зокрема, у зрошення, садівництво, ягідництво, тваринництво, органічне виробництво;
- **знижує прибутки фермерських господарств** та с/г компаній. Інвестуючи в однорічні культури замість багаторічних, фермер щороку втрачає приблизно \$1 тис. доходу з кожного га²;
- **спрямовує розвиток аграрної галузі в сировинне русло.** Мораторій стримує розвиток виробництва із вищою доданою вартістю, оскільки вони вимагають довгострокових інвестицій, зокрема, у системи зрошення, що, в свою чергу, **погіршує торговельний баланс.** Україна експортує сировинні культури із низькою доданою вартістю, натомість імпортує сільгосппродукти із високою доданою вартістю: овочі, фрукти, сири, м'ясні продукти;
- **блокує створення робочих місць** на селі та розвиток сільських територій. Переважання рослинництва із вирощуванням однорічних культур має наслідком значно менший попит на робочу силу у сільській місцевості, як безпосередньо у сільському господарстві, так і в інших галузях.
- **призводить до трудової міграції та вимирання українських сіл** та селищ: щороку з мапи України зникає близько 30 сільських населених пунктів;
- **створює значний простір для корупції** з боку тих, хто розпоряджається землями державної та комунальної власності;
- **призводить до тіньового використання** державних с/г земель у масових масштабах. Із 10,5 млн га відсутня офіційна інформація про використання близько 50% з них, а також земель відумерлої спадщини (понад 1,6 млн га), та колишньої колективної власності (польові дороги, лісосмуги, господарські двори, – всього понад 2 млн. га);
- **стимулює розвиток тіньового ринку** сільгоспземель, де і продавець, і покупець працюють в сірій зоні, обидва ризикуючи, а держава не отримує жодних податків;
- **сприяє рейдерству.** Наявність тіньового використання та неформальний обмін правами оренди робить кожного виробника вразливим до рейдерських атак та шантажу;

² Експертні оцінки Світового банку

- **негативно впливає на стан ґрунтів.** Орендарі не зацікавлені у збереженні та покращенні якості земель, що перебувають у їх короткостроковому користуванні або на основі тіньового обробітку. Натомість, власники землі часто живуть в інших регіонах, містах та країнах і не в змозі здійснювати належний контроль за станом ділянки. Це призводить до порушення обмежень щодо захисту ґрунтів, їх виснаження та деградації. За останні 20 років, в середньому по Україні, вміст гумусу в ґрунтах зменшився із 3,36 до 3,14%.

ВИСТУПАЄМО за якнайскоріше скасування мораторію та запровадження ринку сільськогосподарських земель, який має ґрунтуватися на таких принципах:

1. На першому етапі право придбання сільгоспземель повинні мати виключно українські громадяни та українські юридичні особи. Особливі умови мають надаватися банкам для використання землі як застави.
2. Для забезпечення рівного доступу до банківського кредитування для малих та середніх виробників, відкриття ринку має відбуватися одночасно із наданням часткових гарантій для кредитів під придбання ними землі. Для цього має бути створено агенцію з надання кредитних гарантій та сприятливі умови для залучення зовнішніх гарантій.
3. Для запобігання надмірної концентрації сільгоспземель у власності окремих осіб, упродовж перших років формування ринку мають бути встановлені обмеження щодо максимальної кількості землі у власності однієї фізичної або юридичної особи із врахуванням можливих зв'язків власності та контролю. Особливі умови мають створюватися для банків для використання землі як застави.
4. Для усунення джерел корупції у сфері розпорядження державними землями та для наповнення державного і місцевих бюджетів, продаж державних та комунальних земель має відбуватися через прозорі конкурентні процедури, а визначення державних земель, які підлягають продажу, має відбуватися прозоро й публічно.
5. Гарантування прав орендарів на збереження оренди у разі переходу земельних ділянок до нового власника. Надання переважного права купівлі землі особам, які мають зареєстровані права користування цією землею та власникам суміжних ділянок.
6. Забезпечення інформування та захист прав землевласників і землекористувачів.
7. Для забезпечення розвитку інструментів фінансування ринку землі та зменшення можливого шоку під час відкриття ринку, операції з купівлі-продажу земель приватної власності мають бути дозволені не раніше, ніж через 3-6 місяців після ухвалення закону про обіг (ринок) земель сільськогосподарського призначення, і бажано – наприкінці сільськогосподарського сезону.
8. Для запобігання зловживанням та порушенням прав власників, на початковому етапі має бути встановлено мінімальну ціну продажу, а інформація про фактичний рівень ціни на місцевому рівні має перебувати у публічному доступі.

У рамках цього Меморандуму ми зобов'язуємося діяти узгоджено та відкрито для досягнення спільної мети – скасування мораторію на купівлю-продаж сільськогосподарських земель в Україні з 1 січня 2019 року, і закликаємо:

- **Президента України** – висловити чітку публічну позицію щодо ставлення до впливу мораторію на добробут громадян та економіку країни;
- **Прем'єр-міністра України** – внести на розгляд парламенту проект закону про обіг (ринок) земель сільськогосподарського призначення;
- **Уповноваженого Верховної Ради із захисту прав людини, а також народних депутатів України** – звернутися до Конституційного суду щодо визнання мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення таким, що порушує конституційні права особи;
- **Голову Верховної Ради України** – не виносити на розгляд парламенту закон про продовження мораторію як такий, що порушує Конституційні права людини, та сприяти всебічному обговоренню законопроекту про обіг (ринок) земель сільськогосподарського призначення, який би забезпечив захист конституційних прав та сприяв розвитку добробуту громадян України;
- **Народних депутатів України** – ініціювати всебічне та фахове обговорення законопроекту про обіг (ринок) земель сільськогосподарського призначення Комітетом з питань аграрної політики та земельних відносин та фракціями Парламенту, та ухвалити закон про обіг до початку виборчої кампанії.

Цей Меморандум відкритий для підписання іншими громадськими організаціями, асоціаціями, представниками бізнес-спільноти, народними депутатами, експертами, тощо.

Центр економічної стратегії

Окрема думка. Пункт 1 принципів запровадження ринку с/г земель викласти в такій редакції: «1. До 2020 право придбання сільгоспземель повинні мати виключно українські громадяни та українські юридичні особи. Особливі умови мають надаватися банкам для використання землі як застави».

Заступник виконавчого директора Яблочков Д.С.

Асоціація «Український клуб аграрного бізнесу» УКАБ

Генеральний директор

Васильченко



Височинська

Незалежна асоціація банків України

Голова Ради УНБ
Р. Шпек

Насіннева асоціація України

Виконавчий директор



В.В. Фисоренко

Нова Країна

Голова



В.Р. Козаченко

CASE Україна

Виконавчий директор

ВО «Федерація роботодавців агропромислового комплексу та продовольства України»

Голова Федерації

Українська гельсинська спілка з прав людини

Гавриченко Олександр
виконавчий директор

О.Павленко

Dragon Capital

Fiata, Томаш Фіала, керівний директор

Економічна правда

Єськова О.О., редактор

Єськова

Земельний Форсайт

Земельний

бульвар ІП фондатор проєкту
«Земельна відповідь»

ГС «Співка українських підприємців» підтримує підписання Меморандуму про створення Громадської Коаліції за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення від 21.06.2018 року.

З повагою,
Виконавчий директор
Глазкова К.С.



21.06.2018

НГ'О VoxUkraine

Видавничий директор Борис Давиденко

Мухомов О.П. 124

Брижнєв О.М. 124

Шверс Г.А. 124

Маршак І.В. 124

Сергійчук О.О. 130
Володимир БМ (Міжнародні) 149

Др'єв В.І. 116

народний депутат України

Черненко О.М. (НДУ)

Єрмак О.В. (НДУ)

Тетерук А.А. (230)

Берега Ю.М. 010

Павло Кириченко 116

Василюк Наталія (136)

Гізаєв Павло Олександрович 301

Заблоский Морис Богданович 116
Українське товариство економічних свобод
Центр експертного законодавства

Київська школа економіки

Висхідання у фінансів

Москвинський Роман



АСОЦІАЦІЯ «УКРСАДПРОМ»

04053, м. Київ, вул. Січових Стрільців, 77, оф. 701
п/р 26002002322401 в ПАТ «Айбокс Банк», МФО 322302
ідентифікаційний код 40375245
тел.: (044) 232-22-68, e-mail: info@ukrsadprom.org, web-сайт: www.ukrsadprom.org

21.06.2018 р. № 141/18

Асоціація «Укрсадпром», що об'єднує професійних виробників фруктів, ягід та горіхів, діючи відповідно до рішень Загальних зборів Асоціації від 15 червня 2018 року, підтримує підписання Меморандуму про створення Громадської Коаліції за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення від 21 червня 2018 року, з умовою виключного придбання землі під промисловими багаторічними насадженнями власниками таких насаджень та відповідних об'єктів інфраструктури – юридичними особами протягом десяти років, передачі земель державної власності під промисловими багаторічними насадженнями юридичним особам, які використовують її на правах оренди, а також вільного відкриття ринку землі сільськогосподарського призначення, яка не зайнята промисловими багаторічними насадженнями, після завершення десятирічного терміну.

Голова Асоціації

Дмитро Крошка



State Watch, Towna upravuina, Tuið Hauðskúli
J. Hauð

EasyBusiness (Громадська організація «Легкий Бізнес») повністю підтримує ідею створення вільного ринку землі та приєднується до підписання Меморандуму про створення Громадської коаліції за скасування мораторію щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення від 22.06.2018 за умови відсутності обмежень обігу передбачених в пунктах:

- **1** (в контексті обмеження прав для іноземців),
- **3** (в контексті обмеження максимальної площі),
- **8** (в контексті додаткових бар'єрів внаслідок встановлення мінімальної ціни).

Ми переконані, що орієнтиром при визначенні моделі ринку має бути землевласник та захист його інтересів і саме скасування мораторію нарешті дозволить створити умови для реалізації конституційних прав землевласників. Аналіз міжнародного досвіду в 60 країнах світу, проведений нашою організацією, свідчить про те, що створення ринку землі за ринковими правилами дозволить максимізувати вартість активу землевласників та економічний ефект для України в цілому.

Голова правління

ГО «Легкий Бізнес»

Шпаков А. І.

