Ринок землі: які загрози для українських фермерів?

Україна, Північна Корея, Таджикистан, Куба, Венесуела. Що спільного між цими країнами? Всіх їх об’єднує відсутність ринку землі. Але вже за рік усе може змінитися. Український уряд хоче дозволити купівлю та продаж земельних паїв.

Про що йдеться, кому вигідно, які загрози для українських землевласників – розглядаємо ще одну складну тему для України.



?У 2001 році, коли прийняли Земельний кодекс, в Україні заборонили продавати землю. 22 травня минулого року Європейський суд з прав людини визнав, що мораторій на продаж землі в Україні порушує права людини та рекомендував скасувати

його. Нещодавно президент Володимир Зеленський доручив Верховній Раді до першого грудня цього року виконати цю рекомендацію http://bit.ly/2phhv58

Парад законів

?У Верховній Раді зареєстрували одразу кілька законопроектів для регулювання ринку землі (№2195 про електронні аукціони http://bit.ly/2nFBz0T, №2194 – комплексний земельний законопроєкт http://bit.ly/2plV7I2, №2178, що стосується обігу ринку землі http://bit.ly/2pkuJOB Крім того є ще два альтернативні проєкти від опозиційних фракцій).

?Передбачається, що ринок землі відкриється з 1 жовтня 2020 року. Землі державної та комунальної власності будуть реалізовуватися на торгах. Стартова ціна продажу – нормативна грошова оцінка (тобто, це оцінка якості землі, її ресурсів і виробничої спроможності. На основі такої оцінки здійснюють сільськогосподарське виробництво, розробляють схеми використання земельних ресурсів та проектів землеустрою.

Скільки землі можна буде купити?

– одна особа може купити не більше 0,5% українських земель с/г призначення, але не більше 15% у межах однієї області

Хто зможе купити?

– громадяни України, юридичні особи, територіальні громади, держава
– першочергове право на купівлю землі матиме її орендар

Вартість землі

– викуп землі можливий з розстрочкою до п’яти років за ціною не нижче нормативної грошової оцінки (близько 30 тисяч гривень за 1 гектар)
За прогнозами фахівців, ціни на оренду землі за декілька років подвояться. А за оцінками Світового банку – зростуть утричі. Для власника паю у 3-4 гектари йдеться про збільшення річного

доходу приблизно у $200. Таких власників в Україні близько чотирьох мільйонів http://bit.ly/2osR3oR

Обмеження

– заборона на набуття у власність земельних ділянок компаніями, що перебувають під санкціями, наприклад, особами, що пов’язані з державою-агресором – Росією
– Кабмін може забороняти купівлю земель, розташованих ближче, ніж 30 км до держкордону України для іноземців чи осіб без громадянства

Міфи і спростування

Ринок землі відбере у селян землю

Земля вже належить українцям, які володіють земельними паями. Сталося це ще 20 років тому, коли селяни отримали у власність колгоспну землю від 2 до 20 гектарів на людину. Тож на право власності скасування мораторію не вплине. Відкритий ринок землі не означає, що власник землі повинен її продати. Він лише отримує право нею розпоряджатися. Тобто, хоче здавати в оренду – може здавати. Хоче продавати – може продавати. Хоче залишити собі – без питань.

Землю продадуть за копійки

На електронних аукціонах виставлятимуться ділянки площею до 20 га для малих і середніх господарств. За умови відкритих торгів вартість лотів визначатиме ринок. Що стосується дрібних землевласників – все залежатиме тільки від них. Мораторій діє вже 17 років. Увесь цей час селяни мають право лише здавати свої паї в оренду та передавати у спадок. При чому роблять це практично за безцінь. За офіційними даними, середня вартість оренди одного гектару – близько 1000 грн. на рік. Тоді як у Європі середня ціна оренди в п’ять разів більша http://bit.ly/2n1elBZ

Іноземці викуплять усю землю

Вони можуть викупити частину землі, але не більше 0,5% на особу. З можливих переваг – нові робочі місця, сучасне високотехнологічне виробництво та податки в бюджет України. Якщо ж українські чорноземи намагатимуться скупити мультинаціональні корпорації – такі питання регулюватимуться в межах антимонопольного законодавства.

Підводні камені

?Більшість локальних фермерів мають право оренди на землю на 49 років. Частина з них вже виплатила повну вартість земельних ділянок пайовикам. Ініціювати викуп вони не будуть, бо це їм невигідно. Якщо запрацює ринок землі (а отже право не тільки володіти і користуватися землею, а і розпоряджатися нею), ці договори на оренду можуть бути оскаржені юристами.

?Інша проблема – в кредитуванні фермерів. Наразі річні ставки зависокі. Зважаючи на запуск ринку землі, банки повинні надати систему кредитування із низькою кредитною ставкою, щоб фермери, які захочуть викупити землі у власників, змогли позичити гроші у держави або приватних банків під вигідний відсоток.

?Є також проблема, коли одна і та ж земельна ділянка може за документами йти як дві різні. Дієвого механізму вирішення цієї проблеми немає. Тому потрібна інвентаризація всіх с/г земель із залученням відповідних експертів та внесення усіх ділянок до Земельного Кадастру. Це планують зробити до кінця 2019 року. Наразі до кадастру внесено інформацію про 20,6 млн земельних ділянок.

?На 11 жовтня Аграрний комітет Верховної ради запланував розгляд усіх законопроектів про ринок с/г землі http://bit.ly/2nY07C6

Слідкуємо за ситуацією.