



USAID
ВІД АМЕРИКАНСЬКОГО НАРОДУ

| Проект АгроІнвест

LAW OFFICES OF **OMP**
Legal Consultants for Investment

Зняття мораторію – загроза чи можливість для агросектора?

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

Зняття мораторію – загроза чи можливість для агросектора?

Заборону на продаж земель сільськогосподарського призначення (далі – **Мораторій**) запроваджено в Україні з 25 жовтня 2001 року. Первинний термін дії Мораторію було встановлено 1 січня 2005 року. Проте дія Мораторію кілька разів продовжувалася аж до теперішнього часу. Не слід забувати, що дія Мораторію розширена з земель для товарного сільськогосподарського виробництва і на землі особистого селянського господарства, заборонена зміна цільового призначення «підмораторних» земель.

Відповідно, ситуація із користуванням сільськогосподарськими землями в Україні формувалася за умови існування Мораторію. На нашу думку, саме така ситуація призвела до цілого ряду системних проблем, вирішення яких на часі саме шляхом зняття Мораторію.

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

Проблеми, які не можуть бути вирішені без зняття мораторію

Очікуваний результат зняття мораторію

Концентрація земель під контролем (користуванням) великих агрохолдингів. Причина такої концентрації – власники земельних ділянок не ставляться до землі, як до цінного активу. За неможливості обробляти самостійно – ладні передавати в оренду земельні ділянки за безцінь

Зняття Мораторію дозволить надати землі реальну цінність (вартість). З моменту зняття Мораторію власники розумітимуть реальну вартість землі і реальні кошти, які можна одержати в разі її продажу чи передачі в користування.

Недобросовісна конкуренція серед сільськогосподарських підприємств, в тому числі шляхом підкупу власників земельних ділянок. Шантаж на основі «шахівниці» із орендованих земельних ділянок. Дрібні і середні господарства часто не можуть протидіяти потужним холдингам в боротьбі за цілісні масиви землі (поля).

Консолідація земель відбудеться в руках саме дрібних і середніх користувачів земельних ділянок, за умови збереження правила «100 га в одні руки» (подробиці див. нижче). Адже з точки зору покупця землі (не орендатора!) надважливим є формування масивів, готових для ефективної обробки.

Права оренди землі не розцінюються міжнародними (та й українськими) фінансовими інституціями, як достатньо надійні для існування бізнесу. Відповідно, малі (особливо фермерські) і середні підприємства не мають доступу до міжнародного фінансування, в тому числі і через відсутність права власності на свій основний актив – землю.

Права власності на земельні ділянки малих і середніх господарств покращать можливість доступу до порівняно дешевих міжнародних джерел фінансування.

Ринок продажу земель функціонує вже багато років, на зважаючи на існування Мораторію. Найчастіше мова йде про оформлення тривалого права користування землею, але є й способи держання продажу землі у власність цілком у відповідності до існуючого законодавства, наприклад, шляхом укладення договорів міні.

Запровадження механізму прозорого продажу землі на сам перед піде на користь власникам земельних ділянок (продавцям).

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

Наразі, якщо перейти від причин для зняття (скасування) Мораторію до, власне, механізмів зняття і наслідків, то ми повинні пам'ятати про одне: головне, щоб потенційна шкода від зняття Мораторію не перекреслила всі можливі позитивні наслідки. Адже перше, що приходить на думку це те, що вирішення одних проблем (як це часто буває) не призвело до нових проблем.

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

В питанні зняття Мораторію ми пропонуємо такі істотні позиції (концепцію):

Основні проблеми, які асоціюють зі скасуванням мораторію	Ефективні шляхи їх подолання та вирішення
<p>Втрата землі громадянами України та її скуповування за безцінь іноземними громадянами, міжнародними корпораціями, вітчизняними агрохолдингами</p>	<p>Запровадження достатньо тривалого перехідного періоду (10..15 років), протягом якого земельні ділянки с/г призначення зможуть купувати лише громадяни України (тільки фізичні особи!) та українські банки (із зобов'язанням про їх відчуження громадянам України протягом року). Для уникнення непорозумінь, українським банком слід вважати банк із розкритою інформацією про акціонерів.</p>
<p>Польові дороги, які зникнуть лише з консолідацією земельних банків. Питання обслуговування лісосмуг так само може врегульоване тільки після оформлення прав на консолідовані земельні масиви.</p> <p>На сьогодні питання користування польовими дорогами піднімається виключно в контексті (1) передачі їх в оренду і одержання за це коштів сільрадами чи адміністраціями, причому підстави передачі сумнівні з точки зору законодавства або (2) в якості інструменту тиску під час «добросусідських» спорів орендарів чи бажаючих обробляти землю індивідуально.</p>	<p>Легальний спосіб придбання земельних ділянок дозволить консолідувати земельні масиви у власності тих, хто дійсно бажає на них працювати. Врегулювання «шахівниці» під час консолідації земельних масивів найбільш ефективно працюватиме для дрібних землевласників – коли мова йде про двох або кількох користувачів на одному полі.</p>
<p>значні витрати на адміністрування земельного банку (домовляння з великою кількістю землевласників)</p>	<p>Одержання у власність земель дозволить господарствам не вести переговори із великою кількістю землевласників. Як і в попередніх двох пунктах ми вважаємо, що консолідація земель зможе знизити навантаження на адміністрування, зокрема, тиск на «земельні відділи» сільськогосподарських підприємств.</p> <p>Особливо відчутним цей ефект буде у випадку дрібних та середніх господарств вже після першої хвилі консолідації.</p>
<p>значний вплив будь-якого землевласника як на орендарів, так і на інших землевласників, які фактично стають заручниками окремих оригіналів</p>	<p>На практиці часто трапляються випадки, коли один землевласник (чи група, або т.н. «клан») в своїх не завжди конструктивних інтересах намагається спекулювати на правах користування належними їм земельними ділянками.</p>

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

Основні проблеми, які асоціюють зі скасуванням мораторію	Ефективні шляхи їх подолання та вирішення
<p>Можливість розвивати галузі агробізнесу, які є капіталоемкими та довготривалими (щодо повернення інвестицій), а отже вразливими до примх землевласників – зрошувальне землеробство, садівництво, тваринництво</p>	<p>Як ми вже зазначали вище – відсутність доступу до дешевого фінансування є одним із похідних існування Мораторію. Банки та фінансові установи готові надавати фінансування під заставу активів, причому оренда не є достатньо надійним правом на основний актив (землю). Як наслідок – аграрії мають доступ лише до незрівнянно дорожчого фінансування, ніж це прийнято в світовій практиці. В разі, коли мова йде про будівництво теплиць, тваринницьких ферм чи розвиток інфраструктури (особливо меліоративної), то можливість право власності на земельні ділянки під цими об'єктами дозволить підняти їх інвестиційну привабливість на новий рівень.</p>
<p>Можливість отримання доступу до дешевшого фінансування (в першу чергу для дрібних та середніх агробізнесів), коли земля стає предметом застави</p>	<p>Як і в попередньому слайді, ми хочемо наголосити тому, що можливість консолідації землі <u>у власності</u> дрібних та середніх господарств (NB: з урахуванням перехідного періоду – в українських власників цих господарств) дозволить одержувати фінансування після зростання вартості активів.</p>
<p>Скорочення рейдерства, коли земля стане власністю тих, хто її фактично обробляє</p>	<p>На сьогодні під поняття «рейдерство» підпадає і постійне намагання «перетягнути до себе» (оформити найбільшу кількість) договорів оренди землі. Метою таких дій найчастіше є бажання розвиватися, консолідувати землю, а не захопити чуже. Хоча з точки того, чие право оренди припиняється – ситуація виглядає навпаки. На нашу думку консолідація земель шляхом відкритого ринку (з урахуванням перехідного періоду) дозволить значною мірою зменшити прояви недобросовісного тиску на власників земельних ділянок та на законних користувачів.</p>
<p>Агрохолдинги чи недобросовісні інвестори використовуватимуть довірених громадян України для придбання великих наділів землі</p>	<p>В законодавстві існувало обмеження щодо власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (будь-які) – не більше 100га на одну особу. Це обмеження завершилося 1 січня 2015 року. Пропонуємо продовжити обмеження на невизначений строк. За умови функціонування Земельного кадастру та Реєстру прав власності на нерухоме майно – обмеження 100га на особу може працювати ефективно.</p>

АНАЛІТИЧНА ПЛАТФОРМА АПК

Основні проблеми, які асоціюють зі скасуванням мораторію	Ефективні шляхи їх подолання та вирішення
Недосконала або відсутня інформація про деякі земельні ділянки в електронній базі Державного земельного кадастру	Обов'язкове внесення такої інформації на момент переходу права власності на земельні ділянки. Наразі інформація про земельні ділянки, які хоча б один раз передавалися в оренди починаючи із 1 січня 2013 року вже внесена до Державного земельного кадастру.
Сільське населення не матиме засобів до існування, села вимруть одразу після перших хвиль придбання землі	На практиці обробкою власних земельних ділянок займається невеликий відсоток сільського населення. За відсутності засобів до виробництва, доступу до фінансування – розвиток дрібного фермерства чи фермерських господарств вкрай обмежений. Скасування Мораторію навпаки, сприятиме консолідації земель в обробітку реальних фермерських господарствах сімейного типу (до 500..1000га). Якісне наповнення земельного кадастру спростить продаж частин земельних ділянок – цей фактор спрощує продаж чи купівлю частин земельних ділянок чи ділянок, в тому числі з метою формування єдиних масивів для обробітку землі.
Існуватимуть масові порушення прав власників земельних ділянок, особливо щодо осіб похилого віку	Купівля-продаж землі здійснюється за нотаріально посвідченим договором. Прямий обов'язок нотаріуса в цьому випадку – переконатися, що продавець розуміє зміст своїх дій. Нагадаємо, що при укладенні договорів оренди землі нотаріальне посвідчення не є обов'язковим. Відповідно, порушення прав орендодавців (мінімальний строк оренди сім років, постанова ВСУ про переважне право оренди, як приклади із новітньої практики) мають системний характер і не можуть бути вирішені без скасування Мораторію (див. вище причина для скасування Мораторію).
Фермери, дрібні та середні фермери залишаться без землі, яку вони обробляють сьогодні. Будуть втрачені інвестиції, які вкладалися в обробіток землі протягом багатьох років.	За законодавством України, орендарі, які належним чином оформили договори та виконують свої зобов'язання за такими договорами – мають пріоритет при купівлі земельної ділянки. Слід відмітити, що орендарями земельних ділянок, як правило, є юридичні особи, які за нашою концепцією скасування Мораторію не матимуть прав на придбання земельних ділянок протягом дії тривалого перехідного періоду. Тут слід зауважити, що у разі продажу переданої в оренду земельної ділянки – дія договору оренди зберігається, якщо в договорі не зазначено інше (переважна більшість договорів оренди на практиці не зазначає розірвання договору в разі переходу права власності на земельну ділянку). Цей та інші пункти щодо механізмів (і наслідків) зняття Мораторію потребуватимуть освітницької роботи, перш за все серед сільського населення.

Дякуємо за увагу!



Микола Орлов
Партнер
E-mail: mo@omp.ua

Кирило Левтеров
Партнер
E-mail: kl@omp.ua

Тел.: +38 044 391-3001
Факс: +38 044 391-3002

вул. Тарасівська, буд. 9
м. Київ, 01033, Україна