

організації ринку землі. Проте реально діяти у цьому напрямку почав уряд Азарова за президентства Януковича. 2 липня 2012 року з'явилася постанова Кабінету міністрів №609 «Про створення Державного земельного банку». Перед сумнозвісним земельним банком ставилося зокрема таке завдання, як фінансова підтримка розвитку малого і середнього сільгоспвиробника, підтримка державної програми розвитку АПК на основі поворотного фінансування.

«Ми братимемо на себе частину ризиків, стимулюватимемо інші банки, щоб кредитувалося наше сільське господарство, зокрема під заставу землі. Ставки кредитів будуть від 8% до 10%, а за рахунок компенсації до 2,6% і 3% річних», – розповідала очільниця банку Світлана Скосирська. Банк так і не запрацював.

Далі за земельну реформу та обіцянки селянам взявся наступний глава держави Петро Порошенко. Уряд Володимира Гройсмана анонсував систему пільгового кредитування фермерства, малого та середнього бізнесу на селі, підтримки виробництва нішевих культур та нішевого бізнесу, а також інвестицій у покращення якості ґрунтів.

«Знайдені відповіді, що робити і як підтримати українського фермера», – наголошував Порошенко.

Чотири варіанти запровадження ринку землі в Україні, напрацьовані робочою групою при Комітеті Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин, було вперше презентовано під час «Всеукраїнського земельного форуму» у Києві 10 квітня 2019 року.

Зокрема, законом мали встановлюватися кваліфікаційні вимоги до покупців. Людина повинна була б мати аграрну освіту, досвід роботи у сільському господарстві не менше п'яти років чи займатись веденням товарного сільгоспвиробництва. По-друге, одна особа, відповідно до рекомендацій наукових установ Національної академії аграрних наук, не змогла б придбати на Поліссі більше ніж 1500 га, у Лісостепу – 1750 га; у Степу – 2100 га; Карпатській гірській області – 900 га; Кримській гірській області – 1100 га. Такі обмеження були передбачені для недопущення надмірної концентрації земельних ділянок у власності однієї особи та монополізації земель як ресурсу людського та економічного розвитку у сільській місцевості.

Читайте також: **Земля Луганщини в окупації. Війна з російським звіром та сільське господарство**

Заспокоювати обіцянками фермерів продовжив вже Володимир Зеленський. «Ще більшій пільги мають бути у тих, хто вже зараз працює на цій землі та хоче стати її власником. І тільки потім, коли українські фермери отримають землю, можна буде дозволяти їй купівлю іноземним компаніям», – наголосив Зеленський. Уряд Гончарука планував малим фермерам частково компенсувати процентну ставку за кредитами, щоб вони могли конкурувати за купівлю землі.

В уряді запевняли, що угоди з продажу будуть прозорими і захищеними від будь-яких махінацій.

Але при розгляді правок у профільному комітеті Ради один із найнадійніших запобіжників для фермерів, які обіцяли усі президенти та уряди, було відхилено. Мова про норму, яку передбачала правка депутата від партії «Батьківщина» Олега Мейдича, згідно з нею переважне право набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території України, відповідно, територіальної громади, об'єднаної територіальної громади, де здійснюється продаж земельних ділянок, мають сільгоспосвіту і досвід роботи в сільському господарстві.

Зрештою закон було ухвалено з відкладенням набрання чинності на один рік. Для уникнення спекуляцій та зловживань дійсно була передбачена складна процедура купівлі. Там і обмеження кола осіб, і обмеження площі, і перевірка набувача, і дотримання переважного права орендарів, тощо. До запуску ринку ретельно готувалися усі учасники ринку, зокрема нотаріуси. Вони проявили високий професіоналізм та готовність до обігу земель. І вже у липні 2021 року посвідчували перші договори купівлі-продажу.

Читайте також: **Як АПК України може перетворитися на перешкоду на шляху до ЄС**

Але обіцянки підтримати фермерські господарства в умовах обігу земель сільськогосподарського призначення у сухому залишку так і залишилися обіцянками усіх урядів та президентів.

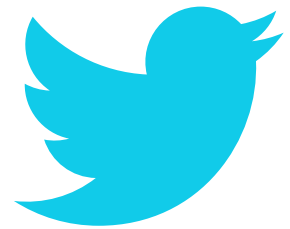
На сьогодні у законодавстві немає преференцій для господарств та їх членів, котрі працюють та живуть у селі, мають аграрну освіту, досвід у сільському господарстві та бажання займатися агровиробництвом, а не лише отримувати пасивні доходи з оренди землі.

Не встановлено й обіцяне першочергове право для придбання суміжних земельних ділянок, для формування масиву землі, що, до речі, вирішило б проблему черезсумжжя.

Не було та немає програм пільгового кредитування під заставу землі з можливістю викупити власний земельний банк.

Позитивно є лише норма щодо викупу земель комунальної власності, котрі були надані у постійне користування, на пільгових умовах – за нормативною грошовою оцінкою. І то, це залежить від волі громади, а там ці питання розглядаються не завжди прозоро. Та й норма ця запізнана, бо з аналізу судової практики випливає, що за роки затягування реформи інституту постійного користування, злочинним шляхом, багато фермерів були позбавлені землі.

Не зрозуміло, чому перед ухваленням земельної реформи зі 131 статті Земельного



||

кодексу України була вилучена норма про право набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення за договором ренти: коли одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взаємін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

Що це означає на практиці? Що багаторічні надійні та довірливі відносини, котрі склалися у пайовиків з господарствами, могли б мати продовження після відчуження земельної ділянки за таким договором. Наприклад, пайовик передає у власність земельну ділянку фермерському господарству за визначеною ними ціною, але також договором встановлюється для одержувача ренти довічна плата у вигляді 200 кілограмів пшениці та послуг з оранки присадибної ділянки.

Читайте також: **Розмінувати поля: алгоритм, час, гроші, ризики, чорний ринок саперів**

Окрім продажу земель іноземцям, однією з найбільших «страшилок», які звучали перед кожним анонсом земельної реформи, була гіпотеза, що власники паїв будуть обезземелені. Передбачення, що люди в один день за безцінь продадуть землю, не справилися! Народ не має наміру продавати на цьому надто ліберальному ринку, але підґрунтя цього явище – економічне. Воно доводить, що орендні відносини ще до ухвалення ринку землі були добре розвинені в Україні.

Конкуренція на ринку сформувала орендну плату за родючу землю на рівні \$220 за гектар, що не нижче рівня на сході Європи. Це свідчить, що прихильники вільного обігу земель, критики мораторію продажу землі, теж маніпулювали: спеціально оперували у своїх статтях низькими ставками орендної плати: наводили приклади виплат за паї з низькою якістю ґрунтів, або зумисне упускали інформацію про площу ділянки, порівнювали орендну плату у різних громадах.

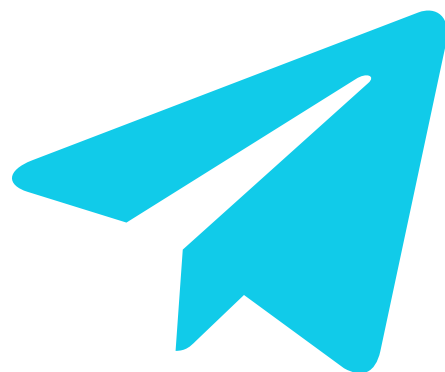
«Вільний обіг землі збільшить орендну плату», – обіцяли вони, і жодного слова не говорили про рентабельність виробництва, від якого й залежить вартість оренди.

Поряд з цими міфами був ще один. Загрозою зображувалися агрохолдинги: вони нібито мали першими скупити усю землю і обезземелити власників сільськогосподарських угідь. І навіть уряди, які пропонували запобіжники від зловживань на ринку земель, пропонували саме захист від агрохолдингів, або, принаймні, вдавали це. Але й тут переживання не справилися.

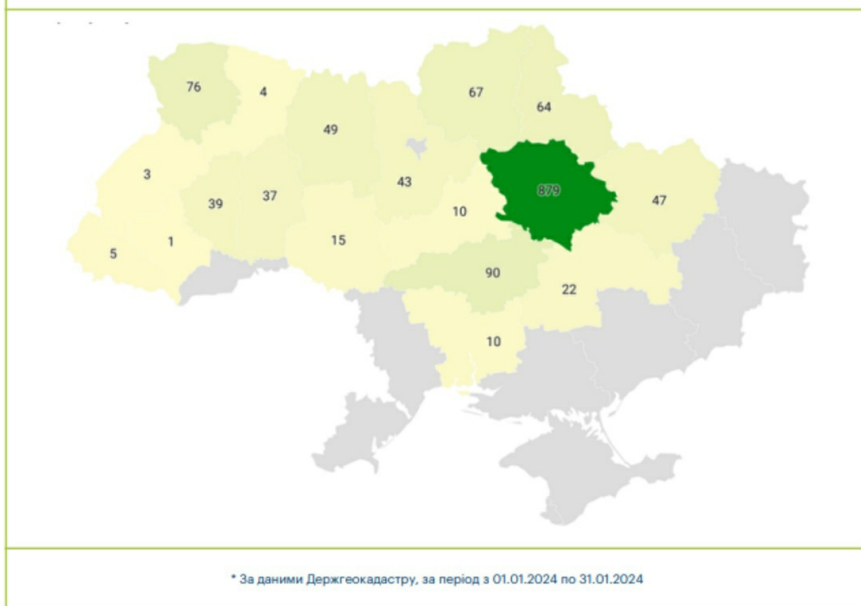
Агрохолдинги, звісно, потужні виробники із фінансовими ресурсами, значно більшими, аніж у фермерських господарств. Вони дійсно в окремих громадах займають монопольне становище. Але у реаліях вільного ринку земель, з'ясувалося, що й там рахують собівартість виробленої продукції, планують витрати на посівну та жнивну кампанії, розвивають парк техніки, тому цілком розуміють реалії ринку і об'єктивну ціну гектара. Та й якби усі орендодавці запропонували викупити 100% власного земельного банку, це просто неможливо зробити навіть великим агрокомпаніям.

Читайте також: **Друга «воєнна» посівна України: заміновані поля, обмеженість фінансового ресурсу і МТЗ**

Саме тому, наприкінці 2023 року дуже дивно було чути від колег та так званих фермерських псевдоспільнот, асоціацій та експертів, що **відкриття ринку землі для юридичних осіб** є загрозою для фермерських господарств, саме через сусідство з агрохолдингами. Це нісенітниця! Конкуренція за право оренди є навіть сьогодні, це правда. Щодо прав власності на землю – агрохолдинг переймається купівлею власного земельного банку.



Площа сільгоспземель, придбаних юридичними особами у січні 2024 р., у розпізі регіонів, га.



У січні 2024 року Юридичні особи придбали 498 земельних ділянок загальною площею 1461 га, або 10,4% від усіх проданих у цьому періоді ділянок. дані: KSE

І тут малі та середні господарства опинилися майже у рівних умовах з

агрохолдингами. У всіх виробників, від малого до великого, сформувалися однакові пріоритети: інвестиції у виробництво, а ще в умовах війни та падіння цін, пошук шляхів зниження собівартості сільськогосподарської продукції, викуп власного орендованого земельного банку. Тобто навіть нам сусідський земельний банк, якщо ми не можемо викупити й власний.

Схема «Надури і фермера, і пайовика»

А от звідки ніхто не чекав клопоту, враховуючи доволі складну процедуру придбання землі, так це недобросовісне її придбання шляхом обману суб'єкта переважного права, котрий не завжди можна перевірити та довести. Законодавці залишили шпарину, через яку пролазять спритні ділки та їхні агенти, часто діючи непорядно, за добре відпрацьованою схемою махінацій, котрим уряд обіцяв запобігти.

Суть схеми полягає у змові потенційного покупця з продавцем про завищену суму договору. Ця цифра направляється підприємству, яке орендує ділянку, у вигляді пропозиції, із розрахунком на відмову ним від переважного права. У результаті власник землі не отримує усієї заявленої у пропозиції суми коштів: він повинен буде повернути різницю готівкою після отримання коштів на рахунок.

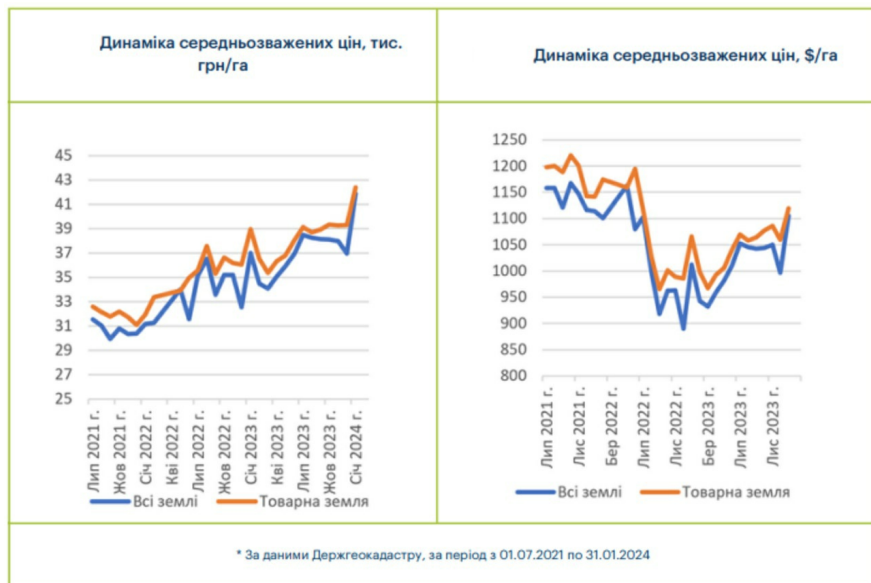
Пайовики, власники землі, зрештою почувуються використаними та ошуканими, але буває запізно, бо пристають на пропозицію махінаторів не повідомляти орендаря землі про намір продажу навіть телефоном. Їх переконують одразу їхати до нотаріуса та реєструвати намір продажу за псевдоціною. Часто селянам доводиться завчасно власними коштами сплачувати за ці послуги. Так звані покупці роблять усе, щоб уникнути прямого спілкування власника землі з орендарем, який має переважне право визначене законом або ж договором користування, і може у ході розмови з'ясувати реальну ціну угоди.

Усім нам відомо про звичаєве право: вдарити по руках, отримати завдаток, запити могорич. Але у схемі новітніх маклерів продавець не завдаток бере, а сам сплачує наперед нібито покупцеві кошти, котрі втрачає. Як бачимо із введенням надто вільного обігу земель, ожила, описана понад сто двадцять років тому Карпенком-Карим у п'єсі «Хазяїн», справа земельних афер з позбавлення селян землі, де через образ Пузиря та маклера Маюфеса, український класик зображує моральне виродження хапуги, для якого зиск понад все, і який не зупиняється перед жодними аферами.

Не завжди власники землі усвідомлюють, що у випадку неправомірних дій для захисту своїх прав орендар або землекористувач може звернутися до суду, який накладе арешт на земельну ділянку.

Хто ж ці нові та загадкові латифундисти, з якими не конкурують навіть агрохолдинги? Здебільшого власники землі мають справу із представниками так званих покупців, котрі не те що не мешкають у громаді, а й взагалі перебувають за кордоном. І тут була б корисною правка аграрного комітету щодо набуття у власність земельної ділянки сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території України. А вона, як вже згадувалося вище, була відхилена...

З моменту ухвалення реформа удосконалювалася, закон редагувався, то ж і на сьогодні перед законодавцем постає завдання розробити та ухвалити відповідні зміни з урахуванням описаних зловживань. Адже немає користі від цього ані власникові, ані аграріям, котрі працюють на землі, інвестують, сплачують податки, і не дочекалися зростання від шахраїв, фінансування та кредитування під придбання основного засобу виробництва – землі, яка натомість стає активом для спекуляцій.



У січні 2024 року ціни на сільгоспземлі, за даними KSE, суттєво зросли, у порівнянні з попереднім місяцем. Якщо середньозважена ціна гектара у грудні 2023 року становила 37,0 тис. грн/га, то вже у січні – вже 41,9 тис. грн/га, що еквівалентно зростанню на 13,3%. дані: KSE

Варто зауважити, що в умовах війни, регулювання земельних відносин зазнало змін. Зупинена приватизація земельних ділянок, зокрема тих, котрі внесені до земельного кадастру, надані на розгляд місцевими радами, але не передані у зв'язку із введенням заборони. Ділянки не мають власників, а тому з них не справляється земельний податок, що спричиняє втрати для бюджетів громад.

НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА

Закрито доступ до публічної кадастрової карти, що обмежує права учасників ринку земель сільськогосподарського призначення та ускладнює здійснення угод.

То ж постає питання: чому введено ці обмеження, а щодо купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення приватної власності їх немає, зокрема через катастрофічне падіння цін на продукцію та обмеження експорту у зв'язку із російською агресією, через відсутність механізмів кредитування під купівлю землі, тощо?

Законодавець обмежив відчуження комунальних земель на час дії воєнного стану, а агровиробників залишив наодинці із земельними аферистами? Агропідприємства замість того, щоб зосередитися на виробництві продукції, котра приносить валютну виручку країні, витрачають час на утримання земельного банку, відбиваючись по нотаріальних конторах від недобросовісних скупників сільськогосподарських земель.

—
Руслан Сокол, юрист-дорадник; опубліковано у виданні ГЛАВКОМ

На цю тему:

- **Агрофірми в окупації: «Продати урожай за безцінь чи залишити в полі»**
- **Ризики стратегії виживання на окупованих російськими загарбниками територіях**
- **Якою буде посівна-2023 на Херсонщині? «Ракети на полях, робітники на фронті»**
- **Бізнес на окупованих територіях: на межі між колабораціонізмом і виживанням**
- **Розмінування України займе десятки років, воно коштує від 2 до 8 доларів за квадратний метр**
- **WP: Щільні мінні поля - найбільша перешкода для українського наступу**
- **М'ясорубка на роки: російська тактика на другий рік повномасштабного вторгнення в Україну — звіт RUSI**
- **Де російські окупанти залишають пастки? Поліцейська-кінологиня розповіла про небезпеку на Херсонщині**

Share 0

Читайте «Аргумент» в [Facebook](#) и [Twitter](#)

Если вы заметили ошибку, выделите ее мышкой и нажмите **Ctrl+Enter**.

Коментарі

ВІДЕО

Воїни «Альфи» СБУ — ТОП-1 серед підрозділів Сил оборони за результатами бойової роботи у квітні



Про що не можна було жартувати в СРСР



HEAVY SHOT, VAMPIRE, NEMESIS: як «Баба Яга» б'є ок*пантів



[Головна](#) [Про сайт](#) [Опитування](#)

© 2011 «АРГУМЕНТ»

Републікація матеріалів: для інтернет-видань обов'язковим є пряме гіперпосилання, для друкованих видань – за запитом через електронну пошту. **Посилання або гіперпосилання повинні бути розташовані при використанні тексту - на початку**

використовуваної інформації, при використанні графічної інформації - безпосередньо під об'єктом запозичення. При републікації в електронних виданнях у кожному разі використання вставляти гіперпосилання на головну сторінку сайту argumentua.com та на сторінку розміщення відповідного матеріалу. За будь-якого використання матеріалів не допускається зміна оригінального тексту. Скорочення або перекомпонування частин матеріалу допускається, але тільки в тій мірі, якою це не призводить до спотворення його сенсу.

Редакція не несе відповідальності за достовірність рекламних оголошень, розміщених на сайті, а також за вміст веб-сайтів, на які дано гіперпосилання.

Контакт: uargumentum@gmail.com