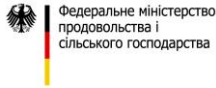


Підтримку надає:



на підставі рішення
Німецького Бундестагу



при Національній асоціації сільськогосподарських дорадчих служб України



Коментар до проєкту розпорядження

APD/KG/03/2022

Додатковий коментар щодо земельних питань з посиланням на коментар експерта Романа Корінця щодо проєкту розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Стратегії розвитку підприємницьких ініціатив ветеранів війни на період до 2030 року»

Катя Делльс

Київ, травень 2022

Виконавці



Контакти:
АПД Україна
вул. Рейтарська, 29-б,
01054 Київ
info@apd-ukraine.de
www.apd-ukraine.de

Про проєкт «Німецько-український агрополітичний діалог» (АПД)

Проєкт «Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)» реалізується за підтримки Федеральним Міністерством продовольства та сільського господарства (BMEL) з 2006 року і наразі до 2024 року та за його замовленням через виконавця ТОВ ГФА Консалтинг Груп, а також робоче співтовариство, яке складається з ТОВ ІАК Аграр консалтинг (ІАК), Лейбніц-Інституту аграрного розвитку в країнах з перехідною економікою (ІАМО) та ТОВ АФЦ Консультантс Інтернешнл.

Реципієнтом проєкту виступає Національна асоціація сільськогосподарських дорадчих служб України «Дорада». При реалізації важливих заходів для розвитку ринку землі, використання державних земельних площ та приватизації АПД працює у кооперації з ТОВ з управління та реалізації земель (BVVG). Бенефіціаром проєкту виступає Міністерство аграрної політики та продовольства України.

Проєкт має підтримувати Україну в питаннях розвитку сталого сільського господарства, ефективної переробної промисловості та підвищення міжнародної конкурентоспроможності відповідно до принципів ринкової та регуляторної політик та з урахуванням потенціалу розвитку, який виникає в рамках Угоди про Асоціацію між ЄС та Україною. З цією метою Проєкт має надавати інформацію про німецький, зокрема, східнонімецький, а також міжнародний, європейський досвід з розробки рамкових аграрно-політичних умов, а також з організації відповідних аграрно-політичних установ.



www.apd-ukraine.de

Автор

Катя Делльс

BVVG

Керівниця Фахового діалогу з земельних питань АПД

Дисклеймер

Це дослідження публікується за відповідальності Німецько-українського агрополітичного діалогу (АПД). Будь-які точки зору та результати, висновки, пропозиції чи рекомендації в дослідженні належать авторам і не обов'язково збігаються з думкою АПД.

© 2022 Німецько-український агрополітичний діалог
Всі права захищено.

ЗМІСТ

1. *Загальні зауваження до Стратегії та коментаря Романа Корінця 4*
2. *Виділення землі ветеранам війни в рамках безоплатної приватизації 5*
3. *Здешевлення ціни оренди на землі для ветеранів війни при оренді комунальних та державних земель 6*

1. ЗАГАЛЬНІ ЗАУВАЖЕННЯ ДО СТРАТЕГІЇ ТА КОМЕНТАРЯ РОМАНА КОРІНЦЯ

На тлі російського вторгнення в Україну та поточних бойових дій ми, як і пан Корінець, чітко підкреслюємо важливість розробки Стратегії розвитку підприємницьких ініціатив ветеранів війни до 2030 року.

Пан Корінець надав глибокий аналіз та прокоментував Стратегію та план дій Міністерства у справах ветеранів. Ми багато в чому підтримуємо висновки та рекомендації, які він представив.

Таким чином, далі будуть висвітлені лише деякі додаткові аспекти, пов'язані з доступом ветеранів до сільськогосподарських земель, які розглядаються в Стратегії, та перераховані деякі рекомендації.

Відповідно до Стратегії, метою документу створення сприятливих умов для започаткування власного бізнесу, просування та розвиток ветеранського бізнесу та підвищення його конкурентоспроможності для вирішення проблеми соціальної реінтеграції ветеранів війни. Серед ключових сфер економічної діяльності, які зазначають як такі, де ветерани засновують власний бізнес, зазначено і сільське господарство.

Як захід підтримки започаткування бізнесу та розвитку підприємницької діяльності пропонується запровадження інструментів «зниження процентних ставок або часткової компенсації ціни оренди» на землю комунальної та державної власності. Іншими словами, ветерани війни повинні сплачувати нижчу орендну плату за державну чи муніципальну землю і таким чином отримувати кращий доступ до орендованої землі.

В результаті, разом з іншими згаданими заходами, це має на меті гарантувати «цільове використання землі ветеранами війни». Мабуть, тут мається на увазі використання землі, виділеної ветеранам війни в рамках безоплатної приватизації, для сільськогосподарського виробництва в рамках започаткування бізнесу/створення підприємств ветеранами війни.

У наступних зауваженнях ми хотіли б зосередитися та обмежитися коментарем до цих двох інструментів:

- Виділення землі ветеранам війни в рамках безоплатної приватизації
- Здешевлення ціни оренди на землі для ветеранів війни при оренді комунальних та державних земель
- оренди земель комунальної та державної власності.

2. ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЛІ ВЕТЕРАНАМ ВІЙНИ В РАМКАХ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ

Законодавчі основи:

Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України кожен громадянин України має право вільно володіти земельними ділянками із земель державної та комунальної власності:

- для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 га;
- для садівництва - не більше 0,12 га;
- для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 га, у селищах - не більше 0,15 га, у містах - не більше 0,10 га;
- для індивідуального котеджного будівництва - не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 га.

Ця норма поширюється як на ветеранів війни, так і на кожного громадянина України. Якоїсь особливої норми щодо безоплатної передачі землі ветеранам війни немає. Ветерани війни отримують землю так само, як і інші громадяни України.

Усі землі в Україні, у тому числі землі, передані ветеранам війни, можуть використовуватися лише за цільовим призначенням.

Проте свод законів про нерухоме майно не містить заборони щодо їхнього продажу чи передачі у користування іншим особам, а також зміни у встановленому порядку їх цільового призначення. Український Парламент кілька разів намагався обмежити цю можливість, але ці спроби не увінчалися успіхом.

Земельним законодавством України не передбачено кваліфікаційних вимог для ведення фермерського господарства для ветеранів війни на власних ділянках.¹

Система безоплатної приватизації зазнала донині багато критики. Зокрема, схильність до розвитку корупції та можливість перепродажу чи передачі у користування третім особам ставить під сумнів початковий намір, а саме надавати земельні ділянки для самостійного ведення господарської діяльності на них. Крім того, можна сумніватися, що в довгостроковій перспективі буде достатньо земельних площ для реалізації безкоштовної приватизації.

У результаті війни можна також очікувати, що попит на виділення сільськогосподарських земель зросте через відсутність альтернатив для забезпечення засобів до існування та для поселення внутрішньо переміщених осіб, так що потенційні майбутні програми підтримки інших групи людей можуть почати конкурувати із запланованою ветеранською програмою.

¹ Джерело: Сергій Біленко, юридичний консультант Комітету Верховної Ради з питань аграрної політики та земельних відносин

Взагалі викликає сумнів, чи може лише безкоштовне виділення сільськогосподарських угідь, особливо у розмірі лише близько 2 га, забезпечити розвиток економічно сталого аграрного господарства.

Тому виділення сільськогосподарських земель ветеранам війни не можна розглядати окремо від питання про безоплатну приватизацію в цілому.

Що стосується мети розглянутої Стратегії, то загалом рекомендується – якщо система безкоштовної приватизації буде збережена в довгостроковій перспективі – пропагувати цей інструмент лише для ветеранів війни, які однозначно вирішили заснувати сільськогосподарські підприємства, і доповнювати подальшими заходами як, наприклад, підтримка в розробці концепції для господарювання, підтримка в отриманні кредитних коштів, підтримка щодо сільськогосподарського дорадництва тощо.

Для ветеранів війни, зацікавлених у відкритті інших форматів власного бізнесу, мають бути доступні інші спеціалізовані заходи щодо підтримки.

Пан Корінець також підсумовує це у своєму коментарі: «Треба говорити про «корінну зміну підходу до виділення землі такого типу: вона має бути доступною лише для тих, хто бажає і може займатися підприємницькою діяльністю на цій землі».

3. ЗДЕШЕВЛЕННЯ ЦІНИ ОРЕНДИ НА ЗЕМЛІ ДЛЯ ВЕТЕРАНІВ ВІЙНИ ПРИ ОРЕНДІ КОМУНАЛЬНИХ ТА ДЕРЖАВНИХ ЗЕМЕЛЬ

Пропозиція, що міститься в Стратегії, гарантувати ветеранам війни зниження ціни на комунальні та державні землі, має на меті підтримати ветеранів війни як пільгову групу населення шляхом субсидування орендної плати при заснуванні та створенні сільськогосподарського підприємства.

З метою запобігання нецільовому використанню, надання орендованих площ на пільгових умовах оренди має бути пов'язане з визначеними передумовами, дотримання яких також потребує відповідного контролю. Наприклад, потрібно було б гарантувати, що господарська діяльність вестиметься самими ветеранами війни та виключити можливість передачі земель в суборенду. Насправді, у багатьох країнах, де ціни на оренду були встановлені на низькому рівні державою, затвердилася широко розповсюджена суборенда, коли орендарі здають ділянки в суборенду за вищими цінами, і, таким чином, початковий намір регулювання, а саме підтримати орендаря як самостійного фермера, було обійдено.

Крім того, є сумнівним, чи буде таке положення взагалі застосовним для комунальних земель. Тут необхідно перевірити, якою мірою національне законодавство (передача в оренду на пільгових умовах у будь-якому випадку має бути закріплена в законі) може протирічити законодавчим нормам щодо

комунального самовизначення (і, таким чином, самовизначення громад щодо того, як будуть використовуватися земельні ділянки комунальної власності).

Виникає також питання, як на практиці планувати доступ до орендованої землі для ветеранів. Для громад це означало б часткову втрату доходу через пільгові умови оренди для ветеранів. Як слід було б заохочувати громади до передачі земельних ділянок в оренду ветеранам війни, якщо вони можуть отримати більший дохід від оренди, наприклад, здаючи їх в оренду інвестору, і водночас бачать в цьому більшу перспективу розвитку для громади.

Якщо мета цього інструменту полягає в тому, щоб договори оренди між ветеранами війни та орендодавцями уклалися на звичайних умовах (звичайні ціни) і щоб ветеранам частково відшкодовувалися ціни оренди третьою стороною (через програми державної підтримки?), то для цього були б більш доцільними простіші інструменти підтримки, такі як (тимчасова) підтримка для отримання доходу новими нещодавно заснованими підприємствами.

Як альтернативний інструмент для забезпечення покращеного доступу до сільськогосподарських земель для ветеранів війни можна зазначити обмежені торги або обмежені земельні аукціони. Тут земля здається в оренду державою або громадами в рамках тендеру/аукціону, на якому допускається до участі лише певна група людей, наприклад ветерани війни, які розпочали або хочуть розпочати сільськогосподарський бізнес і відповідають необхідним вимогам. Внаслідок обмеженої конкуренції земельні площі зазвичай можуть бути орендовані тим, хто пропонує найвищу ціну, за нижчою орендною платою. У той же час, однак, не можна буде повністю обходитися без процесу торгів, що, з одного боку, забезпечує прозорий процес, а з іншого боку, можна припустити, що земельні площі будуть виставлені на аукціон для запланованої мети і не мати так званих ефектів «непередбачених прибутків».

У Німеччині існує позитивний досвід з використанням обмежених тендерів, за допомогою яких ставиться на меті надати певним формам сільськогосподарських підприємств пріоритет у плані забезпечення землями.