

Підтримку надає:



Федеральне міністерство
продовольства і
сільського господарства

на підставі рішення
Німецького Бундестагу



Німецько-український
агрополітичний діалог

Випуск 09/2022

МОНІТОРИНГ аграрного законодавства України

Серпень 2022 року

1. Загальне аграрне законодавство (АПД)

Закони та інші нормативно-правові акти, які прийняті або набули чинності у серпні 2022 р.

Законопроекти, прийняті Верховною Радою України в першому читанні у серпні 2022 р.

Законопроекти, запропоновані у Верховній Раді України у серпні 2022 р.

2. Земельне законодавство (Фаховий діалог з земельних питань)

Прийняття, підписання, набрання чинності нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин

Законопроектна діяльність

В серії публікацій «Моніторинг аграрного законодавства України» розглядаються закони та нормативно-правові акти Верховної Ради <http://portal.rada.gov.ua/>, які мають вагомe значення для сталого розвитку аграрного сектору (тобто, суттєво впливають на сільське господарство та харчову промисловість).

Інформація з цього огляду не може розглядатися як юридична консультація. АПД та Фаховий діалог з земельних питань не несуть відповідальності за правильність тверджень.

Виконавці



Оперативний партнер



Виконавець Фахового діалогу
з земельних питань



1. Загальне аграрне законодавство

Закони та інші нормативно-правові акти, які прийняті або набули чинності у серпні 2022 року

Безмитне ввезення рукавів для зберігання зерна

Закон України «Про внесення зміни до розділу XXI «Прикінцеві та перехідні положення» Митного кодексу України щодо звільнення від оподаткування ввезим митом товарів, що використовуються для забезпечення зберігання зернових та/або олійних культур» № 2445-IX від 21.07.2022. Закон підписаний Президентом України 15.08.2022 та набирає чинності 17.08.2022.

Даним Законом звільнюються від оподаткування ввезим митом імпорту в Україну мішки, рукави для зберігання зернових та олійних культур та обладнання для їхнього наповнення, завантаження та розвантаження. Звільнення від ввезного мита чинне протягом воєнного стану та 30 днів з дня його припинення чи скасування.

Новий об'єкт інвентаризації земель

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель» № 866 від 05.08.2022. Постанова набирає чинності 10.08.2022.

Даною Постановою визначаються:

- новий об'єкт інвентаризації земель – земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їхня складова частина;
- перелік відомостей, які зазначаються на робочому та зведеному інвентаризаційних планах у разі, коли об'єктом інвентаризації земель є земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їхня складова частина;
- підставу для проведення інвентаризації земель (у разі коли об'єктом інвентаризації є земельні ділянки, на яких розміщені меліоративні мережі або їхня складова частина) – договір, укладений між замовником та розробником документації із землеустрою.

Підвищення безпеки під час здійснення фітосанітарних заходів

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 1 квітня 2022 р. № 398» № 867 від 05.08.2022. Постанова набирає чинності 10.08.2022.

З метою створення безпечних умов при здійсненні фітосанітарних заходів даною Постановою надається можливість електронного обміну документами для отримання фітосанітарних заходів і процедур між бізнесом та Держпродспоживслужбою в місцевостях, де велися бойові дії, або які були під окупацією чи підлягали обстрілам.

Крім того, на період воєнного стану Постановою передбачається:

- фітосанітарні процедури на територіях територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні, не здійснюються;
- обстеження та моніторинг здійснюються за наявності документа, що підтверджує відсутність на відповідній території ризиків, пов'язаних із вибухонебезпечними предметами;
- документи для фітосанітарних заходів і процедур у сфері карантину рослин подаються до територіальних органів Держпродспоживслужби також в електронній формі, а не виключно в паперовій.

Новий очільник Держрибагентства

Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про тимчасове покладення виконання обов'язків Голови Державного агентства меліорації та рибного господарства України на Клименка І.М.» № 709 від 12.08.2022.

Даним розпорядженням виконання обов'язків Голови Державного агентства меліорації та рибного господарства України тимчасово покладається на заступника Голови Агентства Ігоря Клименка.

Підтримка фермерства під час війни

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання підтримки фермерським господарствам та іншим виробникам сільськогосподарської продукції» № 918 від 16.08.2022. Постанова набирає чинності 23.08.2022.

Даною Постановою затверджується Порядок використання фінансової допомоги малим агровиробникам, які постраждали від військової агресії російської федерації.

Допомогою зможуть скористатися агровиробники, які обробляють від 1 до 120 га с/г угідь або які утримують від 3 до 100 корів усіх напрямів продуктивності. Безповоротна допомога в розмірі 3100 грн. виплачуватиметься за один гектар с/г угідь (але не більше 372 тис. грн), а також 5300 грн. за вирощену дійну корову (але не більше 530 тис. грн.).

Отримувач коштів може одноразово скористатися одним із визначених напрямів.

Зміни в Типовому договорі оренди землі

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 і від 29 грудня 2021 р. № 1438» № 921 від 19.08.2022. Постанова набирає чинності 24.08.2022.

Даною Постановою вносяться зміни до Типового договору оренди землі та встановлюються особливості регулювання земельних відносин на час дії воєнного стану, зокрема в частині оренди земельних ділянок с/г призначення державної/комунальної власності. Так, напр. орендар земельної ділянки не має права на:

- компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки;
- поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачу земельної ділянки в суборенду;
- встановлення земельного сервітуту;
- закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень;
- зміну цільового призначення земельної ділянки тощо.

Також продовжено строк реалізації пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками до 2023 року.

Відміна маркування продуктів недержавною мовою

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення зміни до постанови Кабінету Міністрів України від 9 березня 2022 р. № 234» № 922 від 19.08.2022. Постанова набирає чинності 25.08.2022.

Даною Постановою скасовується дозвіл на період дії воєнного стану реалізації імпортованих харчових продуктів на митній території України, інформація про які викладена мовою, відмінною від державної.

Водночас харчові продукти, ввезені на територію України з 09.03.2022 по 01.12.2022, інформація про які викладена недержавною мовою, можуть перебувати в обігу до закінчення терміну придатності.

Положення про Фонд часткового гарантування аграрних кредитів

Постанова Правління Національного Банку України «Про затвердження Положення про регулювання діяльності Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві» № 184 від 19.08.2022. Постанова набирає чинності 24.08.2022.

Даною Постановою визначено порядок регулювання діяльності Фонду часткового гарантування кредитів у сільському господарстві під час забезпечення підтримки суб'єктів підприємництва, які провадять діяльність у галузі сільського господарства, основним видом діяльності яких є виробництво с/г продукції.

Звільнення від повернення грошей за знищені господарства

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для державної підтримки розвитку тваринництва та переробки сільськогосподарської продукції» № 960 від 27.08.2022. Постанова набирає чинності 31.08.2022.

Українським аграріям дозволяється не повертати кошти, отримані за програмою державної підтримки тваринництва та будівництва елеваторів, якщо відповідні активи знищені внаслідок збройної агресії РФ. Дана норма стосується знищених елеваторів, тваринницьких комплексів та загиблих внаслідок воєнних дій с/г тварин.

Модельний статут організації водокористувачів

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження модельного статуту організації водокористувачів» № 962 від 27.08.2022. Постанова набирає чинності 01.09.2022.

Постановою затверджується модельний статут організації водокористувачів в якості основи для розробки та затвердження кожною організацією водокористувачів власного статуту як установчого документа.

Статут визначає правовий статус, права, обов'язки та відносини членів організації водокористувачів, порядок створення такої організації, органи управління та їхні повноваження, основні напрями діяльності організації водокористувачів, порядок проведення господарської діяльності та її припинення.

Державна підтримка для водокористувачів

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 8 лютого 2017 р. № 77 і від 11 жовтня 2021 р. № 1070» № 973 від 30.08.2022. Постанова набирає чинності 02.09.2022.

Постановою передбачено механізм надання державної підтримки сільгоспвиробникам, які використовують меліоровані землі, а також організаціям водокористувачів, для відновлення переданих у власність таким організаціям непрацюючих насосних станцій або показники продуктивності яких є нижчими за визначений Кабміном рівень.

Законопроекти, прийняті Верховною Радою України у першому читанні у серпні 2022 року

Зміни у законодавстві щодо пестицидів та агрохімікатів

Проект Закону «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення державного регулювання у сфері поводження з пестицидами і агрохімікатами» № 4558 від 30.12.2020. Законопроект прийнято за основу 15.08.2022, готується на друге читання.

Метою законопроекту є всеосяжне удосконалення законодавства у сфері поводження із пестицидами і агрохімікатами, з огляду на внесення численних змін до Закону «Про пестициди та агрохімікати» протягом останніх 25 років, а також необхідність

гармонізації законодавства України до законодавства ЄС, зокрема до положень Регламенту (ЄС) №1107 / 2009. Для цього передбачається:

- чітко розмежувати повноваження органів державної влади у сфері діяльності, пов'язаної з пестицидами і агрохімікатами;
- врегулювати питання ведення державного реєстру пестицидів і агрохімікатів, дозволених до використання в Україні, який має бути безоплатним та відкритим;
- привести термінологію Закону у відповідність із законодавством ЄС;
- привести вимоги до змісту етикетки і до маркування пестицидів і агрохімікатів у відповідність до законодавства ЄС;
- скасувати норми про обов'язковість страхування господарської діяльності у сфері зберігання та застосування пестицидів і агрохімікатів, як такі, що не відповідають законодавству ЄС;
- скасувати норми про спеціальні сировинні зони, призначені для вирощування продукції для дитячого і дієтичного харчування, оскільки існування такого регулювання не відповідає законодавству ЄС та ін.

Законопроекти, запропоновані у Верховній Раді України у серпні 2022 року

Відновлення системи прав оренди

Проект Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» № 7636 від 05.08.2022, знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатори – Гайду О.В., Нагаєвський А.С. та ін. (партії «Слуга народу», «За майбутнє», депутатська група «Довіра»)).

Законопроект передбачає повернення до системи оформлення прав оренди земельних ділянок с/г призначення, яка існувала до запровадження воєнного стану. Законопроектом передбачається:

- встановлена пунктом 27 Перехідних положень Земельного кодексу України система оформлення права на земельні ділянки с/г призначення має застосовуватися у період дії воєнного стану

лише тоді, коли Державний земельний кадастр не функціонує протягом 30 робочих днів;

- відновлення земельних торгів з передачі у користування земельних ділянок с/г призначення державної, комунальної власності;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- право встановлення об'єктів виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання с/г продукції, на земельних ділянках с/г призначення тощо.

Врегулювання земельних відносин

Проект Закону «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів України щодо підвищення ефективності використання державних земель сільськогосподарського призначення» № 7588-1 від 10.08.2022, знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатори – Гунько А.Г., Чорноморов А.О. та ін. (партії «Слуга народу», «За майбутнє», депутатська група «Довіра»)).

Основними положенням законопроекту пропонується:

- визнати забезпечення ефективного використання земель с/г призначення державної власності одним із принципів земельного законодавства;
- передавати в оренду для с/г використання на земельних торгах земельні ділянки с/г призначення державної власності, які перебувають у постійному користуванні державних підприємств, установ, організацій, закладів освіти та тимчасово не використовуються ними у с/г науково-дослідній та навчальній діяльності;
- визначити порядок передачі зазначених земельних ділянок в оренду;
- визначити особливі умови оренди земельних ділянок: строк оренди – від 7 до 10 років, заборона суборенди, поновлення договору оренди.

Створення Фонду розвитку рибного господарства

Проект Закону «Про внесення змін до Бюджетного кодексу України щодо створення державного фонду розвитку рибного господарства» № 7641 від 08.08.2022, знаходиться на розгляді у комітетах

(ініціатори – Чорноморов А.О., Грищенко Т.М. та ін. (партія «Слуга народу»)).

Законопроектом пропонується створення державного Фонду розвитку рибного господарства за рахунок надходжень коштів від реалізації права на використання водних біоресурсів (в рамках затверджених лімітів і квот на вилов водних біоресурсів) шляхом запровадження прозорих та конкурентних торгів через систему «Прозоро продажі».

Мінімальна орендна плата для державних сільгоспземель

Проект Закону «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо підвищення ефективності використання державних земель сільськогосподарського призначення» № 7656 від 11.08.2022, знаходиться на розгляді у комітетах знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатори – Гунько А.Г., Торхтій Б.Г. та ін. (партія «Слуга народу»)).

Законопроектом пропонується встановити мінімальний розмір річної орендної плати за земельні ділянки с/г призначення державної власності, що перебувають у постійному користуванні державних підприємств, організацій та закладів освіти. Мінімальний розмір річного платежу для таких земельних ділянок становитиме не менше 12% їхньої нормативної грошової оцінки.

Відтермінування заборони зовнішньої реклами на території пам'яток

Проект Закону «Про внесення змін до пункту 1 Розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»» № 7685 від 19.08.2022, знаходиться на розгляді у комітетах знаходиться на розгляді у комітетах (ініціатори – Потураєв М.Р., Кравчук Є.М. та ін. (партії «Слуга народу», «Голос», «За майбутнє»)).

Законопроектом пропонується відтермінувати до 01.01.2023 заборону зовнішніх рекламних стаціонарних конструкцій у межах території пам'ятки, зон охорони історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, у межах історичних ареалів населених місць.

Автори, редакція та контакти:**Загальне аграрне законодавство (АПД)**

Підготовка проєкту: Катерина Лелет

Моніторинг та редакція видання українською мовою: Марія Ярошко – Німецько-український агрополітичний діалог (АПД)

Редакція видання німецькою мовою: Симан Юрк – ІАК Аграр Консалтинг ГмбХ (виконавець проєкту АПД)

Тел. +38 066 598 14 40

info@apd-ukraine.de

www.apd-ukraine.de

**2. Земельне законодавство**

(Фаховий діалог з земельних питань)

Прийняття, підписання, набрання чинності нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин

01.07.2022 р. Верховною Радою України було відхилено законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» (р.№ 6199д).

Аналіз законопроекту наведений у звіті за грудень 2021 року.

Коментар: відхилення законопроекту оцінюється вкрай негативно, адже він вирішував найбільш нагальні проблеми, які виникли після зняття мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Проте слід зазначити, що усі положення законопроекту увійшли до законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» (р.№ 7532 від 07.07.2022).

05.08.2022 р. Кабінет Міністрів України прийняв постанову «Про внесення змін до Порядку проведення інвентаризації земель» № 866

Текст постанови

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/866-2022-%D0%BF#Text>

Постановою передбачено порядок проведення інвентаризації земельних ділянок із розташованими на них меліоративними системами.

Коментар: постанова прийнята для узгодження Порядку проведення інвентаризації земель із Законом України «Про організації водокористувачів та стимулювання гідротехнічної меліорації земель» і оцінюється позитивно. Вона надає змогу проведення землевпорядних робіт, необхідних для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про меліоративні системи.

19.08.2022 р. Кабінетом Міністрів України було прийнято постанову № 921 «Про вне-

сення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 р. № 220 і від 29 грудня 2021 р. № 1438».

Текст постанови
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/921-2022-%D0%BF#Text>

Постановою передбачено:

- узгодження Типового договору оренди землі із Законом України від 12 травня 2022 р. № 2247-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»;
- продовжено строк реалізації пілотного проекту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками до 2023 року.

Коментар: зміни оцінюються позитивно, адже вони узгоджують акти Кабінету Міністрів України із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».

Законопроектна діяльність

Діяльність Комітетів Верховної Ради України

12 серпня 2022 року на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики було підтримано законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» (р.№ 7532 від 07.07.2022).

Текст законопроекту
http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74504

Коментар: до законопроекту увійшли усі положення підготовленого до другого читання законопроекту «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо уточнення положень стосовно вчинення нотаріальних та реєстраційних дій в процесі набуття прав на земельні ділянки» (р.№ 6199д), аналіз якого наведений у звіті за грудень 2021 року.

25 серпня 2022 року на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та

земельної політики було підтримано законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» (р.№ 7636 від 05.08.2022).

Текст законопроекту
http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74684

Законопроектом пропонуються наступні положення.

1. Встановити, що встановлена пунктом 27 Перехідних положень Земельного кодексу України система оформлення права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення має застосовуватися **у період дії воєнного стану лише тоді, коли Державний земельний кадастр не функціонує протягом 30 робочих днів.**

Зобов'язати землекористувачів, чиї права користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення зареєстровані районними військовими адміністраціями у відповідних Книгах реєстрації, ініціювання внесення відомостей про такі права до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Коментар: пропонувані зміни оцінюються позитивно. Запровадження системи реєстрації прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення було обумовлено необхідністю термінового оформлення прав користування такими ділянками для проведення посівної під час дії воєнного стану в умовах, коли Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно не працювали. На сьогодні усі вказані державні інформаційні системи відновили роботу, і потреба у продовженні функціонування системи оформлення прав користування земельними ділянками без використання цих систем, відсутня. В той же час існує необхідність перенесення відомостей із Книг реєстрації до Державного реєстру речових прав на нерухомість. Це є необхідним для того, щоб уникнути реєстрації у Реєстрі прав користування земельними ділянками за іншими особами, ніж ті, право користування земельними ділянками яких зареєстроване у Книгах.

2. **Відновити проведення земельних торгів з передачі у користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності.**

Коментар: положення підтримуються. Відновлення проведення земельних торгів з передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності сільськогосподарського призначення сприятиме відновленню прозорого механізму розподілу земельних ділянок в аграрному секторі економіки.

3. Врегулювати питання внесення до Державного земельного кадастру відомостей про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів, обмеження у використанні земель на підставі документації із землеустрою в галузі охорони земель.

Коментар: положення підтримуються. На сьогодні планування та проведення заходів з охорони земель жодним чином не фіксується у Державному земельному кадастрі, у ньому також відсутні дані про якісні характеристики ґрунтів. Запровадження запропонованих положень сприятиме наповненню Кадастру зазначеними даними, **що сприятиме охороні земель та проведенню державного контролю за використанням та охороною земель.**

4. Встановити, що громадяни та юридичні особи, які одержали право постійного користування земельними ділянками державної та комунальної власності, але відповідно до Земельного кодексу України не можуть бути суб'єктами такого права, можуть викупити такі земельні ділянки із розстроченням платежу.

Коментар: положення підтримується. Воно вирішує застарілу проблему, яка стосується використання земельних ділянок державної, комунальної власності на праві постійного користування, які відповідно до вимог Земельного кодексу України не можуть бути суб'єктами такого права. Право постійного користування земельними ділянками як інститут існує ще з радянських часів. До 2002 року, коли набрав чинності новий Земельний кодекс України, вказане право могло належати юридичним особам усіх форм власності та громадянам. Стаття 92 прийнятого у 2001 році Земельного кодексу України обмежила коло суб'єктів права постійного користування лише підприємствами, установами та організаціями, що належать до державної та комунальної власності. Пунктом 6 розділу X цього Кодексу було зобов'язано громадян та юридичних осіб, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві,

переоформити це право на право власності або право оренди на них. Але вказана норма Рішенням Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005 була визнана неконституційною. Заручниками ситуації, яку спричинило це рішення Конституційного суду України на сьогодні стали тисячі громадян та юридичних осіб приватного права, які набули право постійного користування землею до 2002 року. На даний час вони, з одного боку, згідно із статтею 92 Земельного кодексу України не можуть бути суб'єктами такого права. А з іншого - це не є підставою для припинення права згідно із статтею 141 Земельного кодексу. Така ситуація спричиняє численні конфлікти землекористувачів з органами влади. Надання права викупу земельних ділянок постійними користувачами вирішує цю проблему.

5. Закріпити право встановлення об'єктів виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, на земельних ділянках сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь.

Коментар: положення підтримуються, адже вони сприятимуть збільшенню виробництва біометану, що є особливо актуальним в сучасних умовах воєнного стану.

6. Дозволити в умовах воєнного стану безоплатну приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, які перебувають у приватній власності, і земельних ділянок, які передані громадянам у користування до набрання чинності Земельним кодексом України.

Коментар: Положення оцінюються позитивно. На сьогодні немає жодних перешкод для здійснення безоплатної приватизації земельних ділянок власниками нерухомості, адже усі державні інформаційні системи, які забезпечують оформлення прав власності на земельні ділянки (Державний земельний кадастр та Державний реєстр речових прав на нерухоме майно) вже відновили функціонування. Є доцільним відновлення безоплатної приватизації земельних ділянок, на яких розташоване нерухоме майно, адже є неприродним, коли право на будівлю належить громадянину, а право на земельну ділянку – ні. Тому забезпечення поєднання правової долі будівлі та земельної ділянки є правильним. Крім того, це сприятиме вирішенню проблем з оформленням спадщини, у складі якої є нерухомість.

В той же час в умовах воєнного часу не є доцільним здійснення безоплатної приватизації вільних від забудови земельних ділянок, які не використовуються громадянами. Безоплатна приватизація, на жаль, є значно корумпованою сферою, а використання корупційних механізмів під час війни є особливо небезпечним. Тому заборону на безоплатну приватизацію таких земельних ділянок під час дії воєнного стану пропонується зберегти.

7. Закріпити на рівні закону право АТ «Укрзалізниця» здійснювати будівництво на земельних ділянках, які перебувають у неї у постійному користуванні, не лише за власні, а й за залучені кошти.

Коментар: положення підтримуються. Зазначені положення сприятимуть будівництву транспортних терміналів для створення нових логістичних зв'язків замість тих, що порушені війною.

30.08.2022 р. на засіданні Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики було підтримано законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель фізичними особами та суб'єктами державного сектору економіки» (р.№ 7588 від 25.07.2022)»

Текст законопроекту
http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74622

Текст альтернативного законопроекту
http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=74706

Законопроектом р.№ 7588 передбачені наступні положення

1. Встановлення правила, за яким **вилучення земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення** (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) із постійного користування державних підприємств, установ та організацій **у разі незгоди землекористувача здійснюється за згодою органу виконавчої влади, до сфери управління якого належить державне підприємство, установа, організація.**

Коментар: вирішення доцільності запропонованих положень перебуває у політичній площині.

2. Надання юридичним та фізичним особам, яким належить право постійного користування земель-

ними ділянками державної, комунальної власності і які не можуть набувати такі земельні ділянки у постійне користування, **права викупити земельні ділянки.** У разі, якщо такі земельні ділянки відповідно до закону не можуть перебувати у приватній власності, зазначеним особам надається право отримати такі земельні ділянки в оренду строком на 50 років.

Коментар: пропозиції підтримуються. Вони направлені на забезпечення прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, які одержали земельні ділянки у постійне користування до набрання чинності Земельним кодексом України, але за сьогоdnішнім законодавством не можуть бути суб'єктами права постійного користування земельними ділянками.

3. Надання можливості громадянам в умовах воєнного стану безоплатно приватизувати земельні ділянки у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також у разі, якщо земельна ділянка була передана в користування до набрання чинності Земельним кодексом України.

Коментар: пропозиції підтримуються. На сьогодні, навіть в умовах воєнного стану немає жодних перешкод у приватизації земельних ділянок, які вже використовуються громадянами, у тому числі і тих, на яких розташовані будівлі і споруди. Ця безоплатна приватизація не пов'язана із корупційними механізмами, і забезпечує поєднання правової долі будівлі і земельної ділянки, на якій ця будівля розташована.

4. Надання можливості перетворення державного унітарного комерційного підприємства у товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі яких належать державі (на сьогодні Господарський кодекс України дозволяє перетворювати його лише у акціонерне товариство із власністю держави на 100 відсотків його акцій).

Коментар: положення підтримується. Така організаційно-правова форма, як товариство з обмеженою відповідальністю є більш зручною для управління та функціонування в ринкових умовах, аніж державне підприємство.

5. Встановлення правила, за яким: «у випадку передачі акціонерними товариствами, товариствами з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі яких належать державі, утвореними внаслідок перетворення держав-

них підприємств, у постійному користуванні яких перебували земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності не менше 100 гектар, в суборенду земельних ділянок на земельних торгах, орендар на період дії договору суборенди звільняється від сплати орендної плати, а суборендна плата сплачується до відповідного бюджету.».

Коментар: пропозиції не підтримуються з наступних підстав.

По-перше, запропоновані новації щодо звільнення орендаря від сплати орендної плати **не узгоджуються із самим поняттям оренди**, як платного користування майном. По-друге, за умов, якщо суборендна плата за користування земельною ділянкою буде надходити не орендарю, а спрямовуватися до бюджету, **орендар жодним чином не зацікавлений у передачі її в оренду**.

6. Надання Кабінету Міністрів України повноважень щодо прийняття рішення про передачу до сфери управління цілісних майнових комплексів державних підприємств, яким належить право постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення від одного органу до іншого. Передачі підлягають цілісні майнові комплекси державних підприємств, у постійному користуванні яких перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею не менше 100 гектарів. **Передача здійснюється без погодження із державним підприємством, цілісний майновий комплекс якого передається, а також із органом, уповноваженим управляти державним майном, або Національною академією наук, галузевими академіями наук, іншими установами та організаціями.**

Коментар: вирішення доцільності запропонованих положень перебуває у політичній площині.

7. Встановлення правила, за яким «передача в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які орендуються акціонерними товариствами, товариствами з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі яких належать державі, утвореними внаслідок перетворення державних підприємств, у постійному користуванні яких перебували земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності не менше 100

гектар, здійснюється виключно на земельних торгах.»

Коментар: положення підтримуються. Передача земельних ділянок державної власності в суборенду на земельних торгах є найбільш прозорим способом передачі їх у користування.

Законопроектом р.№ 7588-1 передбачені наступні положення.

1. Надання Мінагрополітики повноважень щодо:

- погодження рішень про передачу в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, закладів освіти, що належать до державної власності;
- затвердження типової форми договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що перебуває у постійному користуванні підприємства, установи, організації, закладу освіти, що належить до державної власності.

Коментар: надання повноважень Мінагрополітики щодо погодження рішень про передачу в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, закладів освіти, що належать до державної власності і не входять до сфери управління цього міністерства є сумнівним. Зазначене міністерство не здійснює жодних функцій щодо управління майном цих юридичних осіб, а тому є незрозумілим, якими критеріями буде керуватися міністерство, погоджуючи або не погоджуючи відповідне рішення. Надання ж дискреційних повноважень в цьому випадку стимулюватиме корупцію.

2. Встановлення правила, за яким «земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, закладів освіти державної власності ..., та тимчасово не використовуються ними у сільськогосподарській науково-дослідній та навчальній діяльності, передаються на конкурентних засадах (земельних торгах) в оренду.

До земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, закладів освіти державної власності, які тимчасово не використовуються ними у сільськогосподарського

сподарській науково-дослідній і навчальній діяльності та підлягають передачі в оренду, належать:

- земельні ділянки, які протягом не менше 1095 календарних днів до дня набрання чинності законопроектом є предметом укладених такими постійними землекористувачами господарських договорів про спільну діяльність, про спільний обробіток земель, про інвестиційну діяльність, про організацію проведення сільськогосподарських робіт, договорів підряду, поставки та інших договорів з метою одержання прибутку;
- земельні ділянки, які тимчасово не використовуються для проведення досліджень у зв'язку з необхідністю додержання вимог просторової ізоляції посівів оригінального, елітного, сертифікованого насіння та садивного матеріалу плодкових культур і винограду;

Передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які перебувають у постійному користуванні підприємств, установ, організацій, закладів освіти, що належать до державної власності, здійснюється на підставі рішення уповноважених органів управління таких підприємств, установ, організацій, закладів освіти.

Коментар: спробу викоринити за допомогою запропонованих положень механізми прихованої передачі в оренду земель державних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій навряд чи можна назвати ефективною.

По-перше, перелік договорів, за допомогою яких приховується передача земельних ділянок в оренду (спільна діяльність, спільне господарювання, інвестиційні договори тощо), не можна вважати повним, приховати договір оренди можна за численними видами господарських договорів.

По-друге, не усі із зазначених договорів можуть вважатись прихованими договорами оренди (і, взагалі, вважати договір прихованим можна лише після відповідного рішення суду). Наприклад, не можна зобов'язувати передавати в оренду земельну ділянку лише тому, що постійним користувачем було укладено договір підряду на проведення сільськогосподарських робіт на цій ділянці.

Більш доцільним було б надання права усім постійним користувачам земельних ділянок сільськогосподарського призначення права передавати їх в оренду на земельних торгах за згодою органу управління, не встановлюючи критеріїв для таких

земельних ділянок. Це б вирішило проблему тінювого використання земельних ділянок с/г призначення, які перебувають у постійному користуванні. Між іншим, це запропоновано у підтриманому Комітетом Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики законопроекті «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо розширення прав постійних користувачів земельних ділянок» (р.№ 6289).

3. Зобов'язання уповноважених органів управління підприємств, установ, організацій, закладів освіти, що належать до державної власності, у постійному користуванні яких перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності:

- у тримісячний строк: сформувати переліки земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, що перебувають у постійному користуванні таких підприємств, установ, організацій, закладів освіти і відповідно до цього Закону підлягають передачі в оренду, та прийняти рішення про їх передачу в оренду;
- у тримісячний строк з дня погодження рішень про передачу в оренду земельних ділянок вжити в установленому порядку необхідних заходів щодо організації земельних торгів з продажу права оренди таких земельних ділянок.

Коментар: положення не підтримуються. Верховна Рада України шляхом прийняття законів не може підміняти функції органів, уповноважених управляти державним майном.

4. Встановлення особливих умов договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, переданих в оренду постійними користувачами:

- заборона передачі земельної ділянки в суборенду;
- орендна плата не може бути меншою 12 відсотків нормальної грошової оцінки земельної ділянки;
- заборона на передачу у заставу права оренди.

Коментар: не є зрозумілим доцільність запровадження заборони на передачу орендованої земельної ділянки в суборенду. В даному випадку, коли орендар набув право оренди земельної ділянки на конкурентних засадах, особливої різниці, хто саме

використовує земельну ділянку – орендар самостійно чи суборендар, не має різниці.

Зареєстровані законопроекти

21.07.2022 р. у Верховній Раді України зареєстрований законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо вдосконалення системи управління об'єктами інженерної інфраструктури меліоративних систем державної власності» (р.№ 7577), внесений н.д. Чорноморовим А.О., Гайду О.В. та ін.

Текст законопроекту
<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/40049>

Законопроектом передбачені наступні положення.

Створення операторів об'єктів меліоративних систем державної власності, що утворюються як державні некомерційні підприємства. Таким підприємствам планується передати функції управління меліоративними системами, які є у державній власності. Утворення зазначених операторів пропонується здійснювати за рішенням центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері гідротехнічної меліорації земель.

Для експлуатації об'єктів інженерної інфраструктури одного каналу державного значення може бути утворений лише один оператор. Утворення операторів для експлуатації інших об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, які перебувають у державній власності, та які не передані організаціям водокористувачів, здійснюється уповноваженим органом з дотриманням принципів технологічної єдності таких активів та економічної ефективності їх експлуатації.

За оператором інфраструктури закріплюється таке майно: об'єкти інженерної інфраструктури, що входять до складу одного каналу державного значення; інші об'єкти інженерної інфраструктури меліоративних систем, що перебувають у державній 22 власності, та які не передані організаціям водокористувачів; інше майно за рішенням уповноваженого органу.

Залучення до управління оператором об'єктів меліоративних систем державної власності водокористувачів, які користуються меліоративною системою через включення їх представників до складу наглядових рад операторів.

Коментар: законопроект оцінюється позитивно. На сьогодні значна кількість меліоративних систем

державної власності перебувають не у найкращому стані і потребують вкладення значних коштів у їх ремонт та розвиток. Управління зазначеними системами суб'єктами господарювання, а не бюджетними установами, як має місце зараз, та за участю споживачів послуг зазначених систем сприятиме вирішенню зазначених проблем.

Автори, редакція та контакти:

Земельне законодавство (Фаховий діалог з земельних питань)

Моніторинг та редакція видання українською мовою: Сергій Біленко

Редакція видання німецькою мовою: Катя Делльс, Аудріус Паура

Німецько-український агрополітичний діалог (Фаховий діалог з земельних питань)

Тел. +38 066 598 14 40

info@apd-ukraine.de

www.apd-ukraine.de