

РЕЗЮМЕ

Зростаючий та продуктивний аграрний сектор України відіграє ключову роль у сприянні сталому економічному та соціальному розвитку, а також розвитку села, який нікого не залишає без уваги. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення позбавив мільйони власників земельних ділянок конституційного права власності і став серйозною перешкодою для досягнення цих цілей.

- Рішення Верховної Ради від 31 березня 2020 року прийняти проект закону про обіг земель 2178-10 є важливим кроком у реалізації потенціалу розвитку сільського господарства.
- Наразі необхідно швидко сформувавши більш широкий пакет запропонованих Урядом додаткових законодавчих актів, які стосуються земельної реформи. Поки було затверджено лише два з п'яти відповідних законопроектів.
- Створення функціонуючого ринку землі має передусім приносити користь землевласникам, дрібним фермерам та місцевим громадам. Необхідно запобігти подальшій концентрації землі в руках декількох операторів.
- Дрібні землевласники та фермерські господарства повинні забезпечуватися підтримкою за допомогою цільових та прозоро керованих інструментів фінансування, включаючи державну підтримку, доступ до кредитування та часткових кредитних гарантій.
- Механізми консолідації земель необхідні для запобігання фрагментації земель та сприяння розвитку власників дрібних домогосподарств в комерційно життєздатні ферми.
- Земельна реформа повинна впроваджуватись на основі правозахисного підходу з урахуванням ґендерних аспектів та інтересів найбільш маргіналізованих груп.
- Новим учасникам ринку, які знаходяться в невідповідному становищі, потребують надання посиленої консультативної підтримки, забезпечення безоплатною юридичною допомогою та консультаціями.

ОГЛЯД

В аграрному секторі України зайнято близько 3 мільйонів осіб, і в 2017 році було вироблено приблизно 10% загального ВВП та 42% загальної вартості експорту. У сільській місцевості проживає майже 13 мільйонів осіб, проте рівень розвитку села залишається надзвичайно низьким. Це непропорційно впливає на жінок та молодь, які проживають у сільській місцевості, та посилює еміграцію з села. У секторі існує нерівномірна структура власності та низька продуктивність. Налічується близько семи мільйонів землевласників, а середня площа земельних ділянок складає 4,2 га. Близько 90% землевласників орендують свою землю, але за значно нижчими ставками, ніж встановлені за кордоном. За оцінками, існує 900 тисяч дрібних або сімейних фермерських господарств, але зареєстровано трохи більше 7%. Тому вони переважно працюють у неформальному секторі економіки та не мають права на отримання державної підтримки. Низькі орендні ставки сприяли зростанню кількості великих агрохолдингів – часто складних структур, до складу яких входить велика кількість пов'язаних компаній, які підтримуються за рахунок акціонерного капіталу. Ці підприємства змогли підписати тисячі індивідуальних договорів оренди і в деяких випадках вступити у володіння землею, загальною площею до 700 тис. га. Станом на кінець 2017 року, топ-70 агрохолдингів експлуатували приблизно 8 мільйонів гектарів землі. Ризики, пов'язані з необхідністю оренди землі, підштовхнули великі сільськогосподарські підприємства до збільшення використання короткострокових, капіталомістких бізнес-





моделей недорогих однорічних культур, які складають 72% загального обсягу сільськогосподарського виробництва.

Прийняття закону № 2178-10 передбачає поетапне відкриття ринку землі з 1 липня 2021 року. Громадянам України до 31 грудня 2023 року буде дозволено купувати землю сільськогосподарського призначення площею до 100 гектарів. Жодна юридична особа, за винятком банків, не зможе отримати землю протягом цього часу. Банки зможуть приймати земельні паї в якості застави, але зобов'язані відчужувати їх протягом двох років. Протягом цього початкового етапу продовжуватиме діяти мораторій на продаж земельних ділянок державної власності. З 1 січня 2024 року українським громадянам та юридичним особам буде дозволено купувати землі сільськогосподарського призначення площею до 10 тисяч гектарів. Іноземним громадянам та юридичним особам забороняється володіння землею до моменту, поки на референдумі, проведеному не раніше 2024 року, не буде прийнято рішення щодо їх майбутнього статусу. Уряд України також розробив важливі додаткові законопроекти на підтримку Закону щодо обігу земель № 2178-10, зокрема законодавство щодо забезпечення відкритого доступу до даних кадастрів, посилення управління земельними ресурсами, впорядкування процедур передачі земельних ділянок, регулювання продажу земельних ділянок державної власності, включаючи обов'язкові електронні аукціони, обмеження дискреційної передачі земель державної власності та розширення доступу до фінансування для дрібних фермерів.

ЦІЛІ СТАЛОГО РОЗВИТКУ

Відкриття та розвиток ринку сільськогосподарських земель є важливими для досягнення цілої низки узгоджених цільових показників ЦСР. Землеволодіння та право на продаж землі, при поєднанні з наданням підтримки дрібним фермерам, мають основоположне значення для зниження рівня бідності, запровадження цільових програм соціальної допомоги малозабезпеченим та підвищення стійкості соціально незахищених верств населення (ЦСР 1). Втручання, особливо спрямоване на дрібних фермерів, збільшує доступність збалансованого харчування для місцевого споживання та покращує стійкість систем виробництва (ЦСР 2). Динамічний аграрний сектор розширює економічні можливості жінок і тим самим сприяє забезпеченню ґендерної рівності та розширення прав і можливостей усіх жінок та дівчат (ЦСР 5). Він сприяє поступальному, всеохоплюючому та сталому економічному зростанню, повній і продуктивній зайнятості та гідній праці для всіх, особливо молоді (ЦСР 8). Покращення землекористування, підтримка дрібних фермерів та сприяння вирощуванню цінних культур допомагають у забезпеченні захисту, відновлення та сприяння сталому використанню наземних екосистем (ЦСР 15). Заплановані інституційні реформи та зусилля з розбудови потенціалу сприяють покращенню доступу до правосуддя і створенню ефективних, підзвітних та заснованих на широкій участі інституцій на всіх рівнях (ЦСР 16). «Добровільні керівні принципи відповідального регулювання питань володіння і користування земельними, рибними і лісовими ресурсами» містять ще одну важливу низку кращих міжнародних практик покращення регулювання землекористування. Таким чином, впровадження вищезазначених «Добровільних керівних принципів» сприяє досягненню Цілей сталого розвитку.





ПОЛІТИЧНІ МІРКУВАННЯ

- Закон щодо обігу земель не є гарантом успішної земельної реформи. Додаткове законодавство, запропоноване Урядом, має бути швидко введене в дію.
- Державна підтримка залишається на рівні, нижчому за задекларовані Урядом цілі, і в минулому значною мірою охоплювала великі фермерські господарства, включаючи деякі агрохолдинги. Вкрай важливо, особливо на початковому етапі, коли великі корпоративні фермерські господарства будуть виведені з ринку землі, щоб дрібні фермери отримали підтримку за допомогою відповідних, цільових та прозорих інструментів фінансування задля підтримки додаткових закупівель земель та сприяння їх розвитку у життєздатні, продуктивні комерційні господарства. Ці інструменти повинні включати в себе державну підтримку, доступ до кредитування, а також часткові кредитні гарантії, надані новоствореною незалежною установою.
- Продовження земельної реформи повинно бути всеосяжним, широким та консультативним процесом. До нього має долучитися не лише Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства, а й Міністерство юстиції, Міністерство розвитку громад та територій, а також місцеві громади та групи громадянського суспільства. Необхідно надавати технічну допомогу та забезпечувати розбудову спроможності для того, щоб цільові установи могли розробити політику, яка буде офіційно ухвалена та запроваджена.
- Функціонуючий ринок землі вимагає проведення прозорої, доступної, точної та актуальної інвентаризації та стандартизованої системи моніторингу ґрунтів для забезпечення точної оцінки та сталого використання земель.
- Для забезпечення прозорості державного ринку землі необхідно завершити повну інвентаризацію та реєстрацію земель державної та комунальної власності. Прозора приватизація земель державної власності допоможе в реалізації державних планів децентралізації. Доходи мають бути спрямовані на відновлення напівзруйнованої сільської інфраструктури.
- Після здачі в оренду та приватизації земель державної власності пріоритетну увагу необхідно приділити дрібним фермерам та фермерам-початківцям.
- Законом №2178-10 встановлено переважне право існуючих орендарів на придбання землі, виставленої на продаж. Розроблене з метою запобігання подальшій фрагментації земель, це положення може надзвичайно ускладнити придбання додаткових земельних ділянок для дрібних операторів, а також нових фермерів, які розпочинають свою господарську діяльність.
- Більша частина незареєстрованих земель використовуються в рамках неофіційних домовленостей. Реформа ринку землі повинна врегулювати ці неформальні домовленості та врахувати, що значна частина сільськогосподарських земель у приватній власності вже неформально, але фактично продається.
- Посилення ролі Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини, створення посади Земельного омбудсмена, система безоплатної правової допомоги та посилена система контр-рейдерських бюро є необхідними для надання власникам земельних ділянок неупереджених порад та доступу до правової системи.

