

**У редакції до другого читання законопроекту № 2178-Х право переважного придбання залишається ключовою неврегульованою нормою для обігу земель сільськогосподарського призначення.**



Право на переважне придбання (переважне право купівлі) земельних ділянок сільськогосподарського призначення, яке з точки зору фінансової економіки є опціоном на купівлю базового активу, на сьогодні відповідно до частини 2 статті 130 Земельного кодексу України “мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування”. Якби не мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то реалізацію колективного права на відмову в розумінні частини 2 статті 130 Земельного кодексу України, було б досить складно адмініструвати. Адже хто повинен повідомляти всіх громадян України, “які постійно проживають на території відповідної місцевої ради” щодо умов договору купівлі-продажу між продавцем та покупцем ділянки сільськогосподарського призначення? Державний реєстратор, у т.ч. нотаріус? Продавець? Покупець – орендар, активи якого консолідуються агрохолдингом, або інший покупець з-поза меж території відповідної місцевої ради? Чому за основу взято територію місцевої ради, адже поза межами населеного пункту залишаються район, область чи держава в цілому, в яких також розподіляються

загальнодержавні податки, частина яких призначена членам територіальної громади.

Відсутність територіальних громад, районів чи регіонів у тексті законопроекту № 2178-Х можна пов'язати з тим, що виборча система, за якою обирались за пропорційними списками народні депутати України, не передбачала обрання за регіональними списками, що істотно вплинуло на персональний склад депутатського корпусу. Проте це не пояснює відсутність держави серед суб'єктів права переважного придбання. Якщо говорити про державу, можливо, в особі Державного земельного банку, існування якого було передбачене пунктом 6 розділу IX перших редакцій Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року N 2768-III, то ані надання йому переважного права купівлі, ані навіть його створення не передбачені проектом до першого та до другого читання. Як відомо, Постановою КМУ від 2 липня 2012 року № 609 “Про створення Державного земельного банку” така установа вже створювалась. А відповідно до пункту 8 Закону України від 06 вересня 2012 року № 5245-VI “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності”, Кабінет Міністрів України передавав земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 Земельного кодексу України, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передавав земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації. Також Законом України від 18 вересня 2012 року № 5248-VI “Про внесення змін до Закону України “Про банки і банківську діяльність” щодо державного земельного банку” було врегульовувано питання видачі державному земельному банку банківської ліцензії. Як відомо, ПАТ “Держзембанк” був ліквідований Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2014 р. № 418, а рішення Національного банку України про визнання Держзембанку неплатоспроможним було прийняте 27 вересня 2016 року.

Отже, ані члени територіальної громади, жителі району чи області, ані держава в особі державного земельного банку право переважного придбання не отримають. Проте між першим та другим читанням законопроекту № 2178-Х також було вилучено пункт 3 пропонованої редакції статті 131 Земельного кодексу України, відповідно до якої “орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, якщо інше не передбачено законом, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону”. Проте у редакції законопроекту № 2178-Х до другого читання ця група інтересів все-таки втратила право на першочергову відмову (переважне право купівлі), гарантоване

їй у першому читанні. У редакції до другого читання законопроекту № 2178-Х право першочергового придбання взагалі не розкрито. Лише у частині другій статті 131 ЗКУ зазначено, що “купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права її придбання”.

Якщо говорити про орендарів, як про окрему групу інтересів, можна згадати, що станом на 01.01.2015 року державою було зареєстровано близько 4 781,85 тис. договорів оренди землі, за якими в оренду було передано 17 168 тис. га земель сільськогосподарського призначення. З урахуваннями того, що всього у приватну власність було розпайовано 27 000 тис. га земель сільськогосподарського призначення, можна вважати, що договорами оренди, істотні умови яких визначено Постановою КМУ від 03.03.2004 року № 220 “Про затвердження Типового договору оренди землі”, прийнятою на виконання ст. 14 Закону України № 161-XIV “Про оренду землі”, було охоплено **63,59% земель с.г. призначення у приватній власності**. А ще 1,4 млн. га приватизованих земель с.г. призначення не здавалось в оренду і не оброблялось:

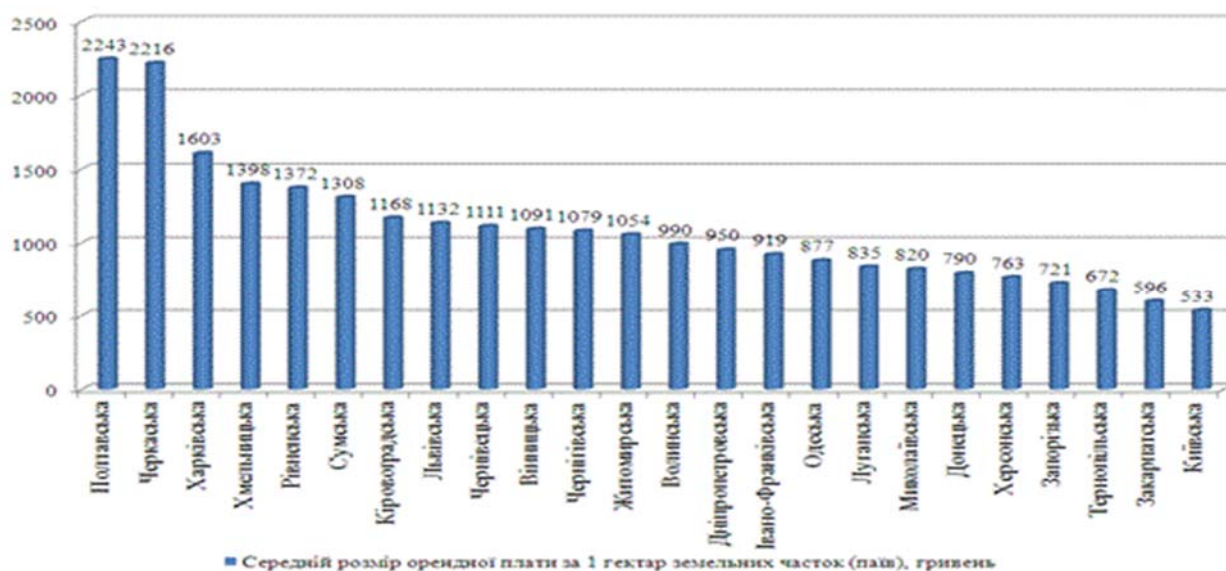
млн. га	%	%	2016
<b>31,0479</b>	<b>74,80</b>	<b>51,49</b>	<b>Земель с.г. призначення у приватній власності.</b>
27	65,05	44,78	у т.ч. розпайовані землі для ведення с.г. товарного виробництва,
17,168	41,36	28,47	у т.ч. в оренді,
9,832	23,69	16,31	у т.ч. не в оренді,
1,4	3,37	2,32	серед тих що не в оренді, не обробляється.
<b>10,4</b>	<b>25,10</b>	<b>17,25</b>	<b>Земель с.г. призначення у державній власності.</b>
3,2	7,71	5,31	у т.ч. земель сільгосппризначення у державній вл-ті у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій.
2,5	6,02	4,15	у т.ч. земель сільгосппризначення у державній вл-ті у запасі.
4,7	11,32	7,79	у т.ч. земель сільгосппризначення у державній вл-ті в оренді.
1,1	2,65	1,82	у т.ч. деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених земель, які підлягають консервації.
0,1434	0,35	0,24	у т.ч. порушених земель, що підлягають рекультивзації.
0,3156	0,76	0,52	у т.ч. малопродуктивних угідь, що потребують поліпшення.
<b>0,0415</b>	<b>0,10</b>	<b>0,07</b>	<b>Земель с.г. призначення у комунальній власності</b>
<b>41,5079</b>	<b>100,00</b>	<b>68,84</b>	<b>Усього земель с.г. призначення</b>
<b>60,3</b>		<b>100%</b>	<b>Усього земельний фонд України</b>

Джерело: Постанова КМУ від 7 червня 2017 р. № 413.

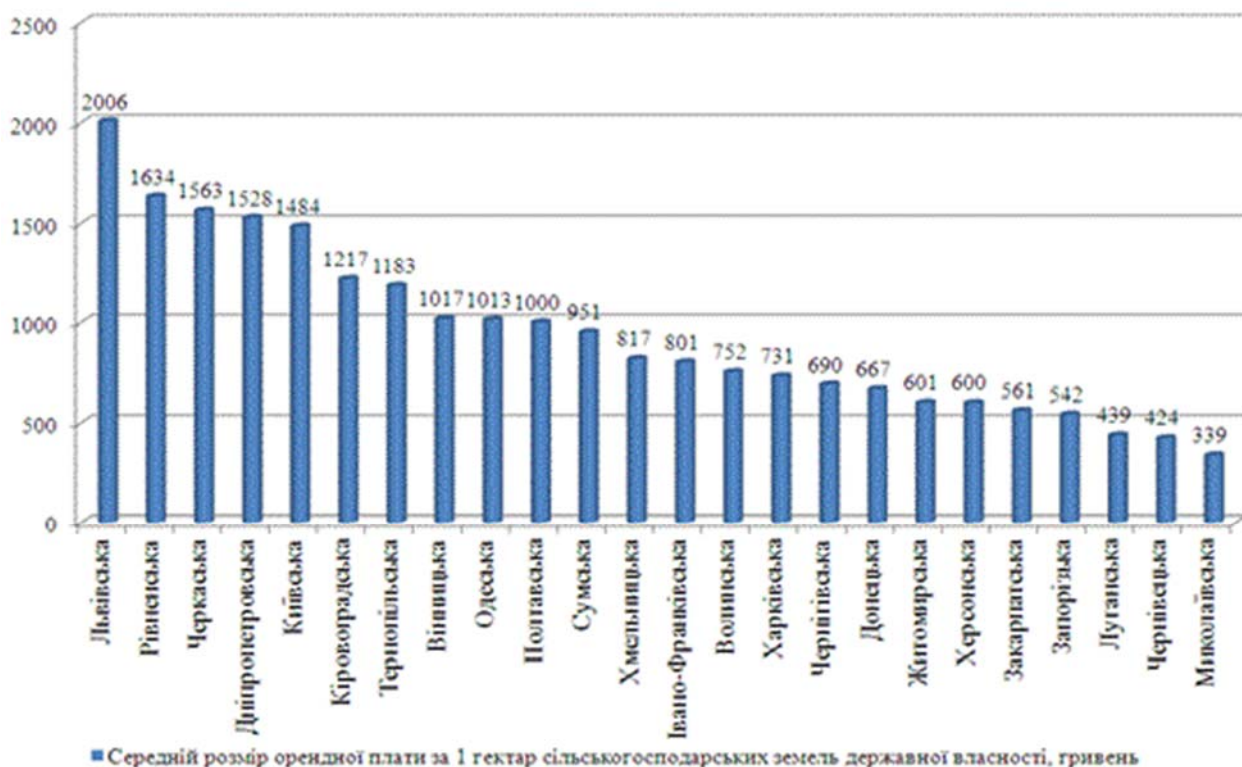
**Стратегія** удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними, затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 7 червня 2017 р. № 413, втрата чинності якої відбулась на підставі рішення Конституційного Суду № 8-р/2019 від 25.06.2019, розкрила деякі статистичні дані щодо взаємовідносин між землевласниками та орендарями.



Так, у 2016-му році в розрізі адміністративно-територіальних утворень на регіональному рівні адміністративно-територіального устрою середній розмір орендної плати на 1 гектар для **17,168** млн. га орендованих земель приватної форми власності **коливався між 533 грн./га і 2 243 грн./га** для земель (у **середньому 1 093 грн./га**), з яких 61,9 відсотка від загальної суми виплат ще 2015-го року було у натуральній формі.



А для **4,7 млн. га** орендованих земель державної форми власності коридор цін був дещо меншим (від **339 до 2006 грн./га**):



Що стосується комунальних земель сільськогосподарського призначення, то станом на дату затвердження Стратегії, частка цієї форми власності була нікчемною (0,1% від 42,7 млн. га земель сільськогосподарського призначення та 0,1% від 32,5 млн. га ріллі).



З огляду на проголошений курс на децентралізацію, очікується значне зростання питомої ваги земель сільськогосподарського призначення комунальної форми власності. Водночас, триватиме і безоплатна приватизація земель сільгосппризначення державної форми власності, передбачена статтею 118 Земельного кодексу України.

Право на переважне придбання (переважне право купівлі, право першочергової відмови) у першу чергу впливатиме на зміну питомої ваги різних форм власності на земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Отже, право переважного придбання залишається ключовою неврегульованою нормою для обігу земель сільськогосподарського призначення. У майбутніх редакціях статей 130 та 131 Земельного кодексу України може бути прописане право переважного придбання таких суб'єктів:

- 1) близькі (фізичні) та пов'язані (юридичні) особи продавців-землевласників,
- 2) громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюватиметься продаж земельної ділянки, тобто територіальна громада,
- 3) відповідні органи місцевого самоврядування на базовому, районному чи регіональному рівнях адміністративно-територіального устрою,
- 4) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, у т.ч. спеціалізована державна установа, яка може викуповувати земельні ділянки приватної форми власності і надалі торгувати правами оренди на накопичені активи,
- 5) орендарі, що зареєстрували договори оренди.

Отже, в чийх інтересах прописано законопроект № 2178-Х до другого читання у частині права переважного придбання? У частині другій проекту статті 131 ЗКУ йдеться про те, що “купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права її придбання”. Таким чином, механізм переважного набуття права власності на земельні ділянки у законопроекті № 2178-Х до другого читання не розкрито.

Так чи інакше, під час проведення земельної реформи необхідно забезпечити паритет інтересів суспільства, територіальних громад та держави, при цьому запобігши виникненню корупційних факторів.

Любич Андрій, голова ГО “Інститут фінансів та права”.