

Проект закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»: окремі гострі питання

Олег Нів'євський та Петро Залізняк
БАРОМЕТР ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ

Інститут економічних досліджень та політичних
консультацій, Центр політико-правових реформ
email: nivievskyi@ier.kiev.ua, petro.zalizniak@gmail.com

25 червня 2013 р.

ЗМІСТ

- 1 Проект закону «Про обіг земель с/г призначення»
- 2 Окремі гострі питання: юридичні аспекти
- 3 Окремі гострі питання: економічні аспекти
- 4 Висновки

Окремі гострі питання: юридичні аспекти

- 1 Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу земель с/г призначення
- 2 Порядок купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення, що перебуває у приватній власності
- 3 Розставлення акцентів та пріоритети законопроекту або куди ми йдемо?

Окремі гострі питання: економічні аспекти

- 1 Загрозна унікальність Державного земельного банку та загроза монополізації ринку с/г землі
- 2 Про термін дії договорів оренди

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

- Не є суб'єктами: іноземці, особи без громадянства, іноземні держави, міжнародні урядові та неурядові організації - не можуть набувати у власність земельні ділянки с/г призначення, крім набуття їх у спадщину за Законом
- Є суб'єктами: 1) держава 2) територіальні громади 3) Державний земельний банк 4) громадяни України та юридичні особи (ЮО - тільки продавати - не купувати)
- Читаючи між рядками: держава намагається викупити с/г земельні ділянки (ЗД в подальшому) у юридичних осіб

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

- УВАГА: законодавець не встановлює жодних вимог задля уможливлення купівлі с/г ЗД усіма іншими суб'єктами, окрім ПРИВАТНИХ ОСІБ - громадян України.
- Вимоги задля уможливлення купівлі с/г ЗД громадянами України, серед іншого:
 - протягом 3 років проживати на місцевості, де продається ЗД (рада, район)
 - мати досвід роботи у с/г
 - отримати дозвіл на придбання ЗД.

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

Протягом 3 років проживати на місцевості, де продається ЗД (рада, район)

- Що означає протягом 3 років проживати на місцевості?
Реєстрація місця проживання?
- ЗУ «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» ч. 2 ст. 2 реєстрація місця проживання чи місця перебування особи або її відсутність не можуть бути умовою реалізації прав і свобод, передбачених Конституцією, законами чи міжнародними договорами України, або підставою для їх обмеження.
- Багато інших питань + корупційні ризики - Орган Влади сам вирішує «проживання» чи «непроживання»

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

Мати досвід роботи у сільському господарстві

- без чіткого визначення що таке досвід роботи у с/г ця вимога = корупційний ризик високого рівня, іншими словами сам Орган Влади вирішує що таке «досвід» і що таке «недосвід»
- вимога збільшує ймовірність бажання громадян України «впливати» на рішення Органу Влади

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

Отримати дозвіл на придбання с/г ЗД

- створення корупційного ризику високого рівня
- яке обґрунтування такої вимоги?
- Doing Business Index - Україна є 137 із 185 (рух у гору у порівнянні із 2012 на 15 пунктів)
- Transparency International Corruption Perceptions Index 2012 - Україна 144 (більшість країн Африки попереду)
- пропонована процедура є громіздкою та призводить до витрат фінансового та часового характеру як зі сторони громадян України, так і зі сторони службовців Органу Влади

Вимоги до суб'єктів купівлі-продажу

Отримати дозвіл на придбання с/г ЗД

- Конституція України: ч. 4 ст. 41 - Право приватної власності є непорушним
- Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод: Протокол Перший, ст. 1 - Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном
- чи є втручання Органу Влади (Держави) обґрунтованим?

Порядок купівлі-продажу с/г земельної ділянки або третє колесо

- звернення до Органу Влади із заявою (клопотанням) про продаж ЗД + додатково: 1) витяг із ДЗК 2) посвідчити право власності на ЗД 3) виписка із банк/установи
- Орган Влади - реєструє заяву - розміщує на своєму веб-порталі оголошення про продаж ЗД (до Здн)
- бажаючі придбати - звертаються до Органу Влади із заявою (клопотанням) - надати дозвіл + додати: 1) паспорт 2) ідентиф/номер 3) виписка із банк/установи із наявністю коштів для придбання ЗД
- Орган Влади - реєструє заяву - перевіряє надані докум. (до 5 днів) - у разі відповідності вимогам закону вносить покупця до бази покупців с/г ЗД

Порядок купівлі-продажу с/г земельної ділянки або третє колесо

- до 5 днів після внесення покупця до бази - орган влади - надає дозвіл або відмову
- отримавши дозвіл - покупець - надсилає органу влади повідомлення про намір купити ЗД + додати виписку із банк/установи із наявністю коштів для придбання ЗД
- Орган Влади - до 5 днів після отримання повідом про намір - розміщує інфо на своєму веб-порталі
- Суб'єкти переважного права (держжава, територ/громада, Держзембанк) - можуть заявити про намір купити ЗД - протягом 2 міс. Якщо заяви не зроблено - продовження терміну продажу ще на 1 міс

Порядок купівлі-продажу с/г земельної ділянки або третє колесо Загрози

- ЗАГРОЗА 1: Дозвіл на придбання земельних ділянок видається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- ЗАГРОЗА 2: Порядок надання громадянам України дозволів на придбання земельної ділянки встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин. ПРИКЛАД ДАІ.
- ЗАГРОЗА 3: Підставою для відмови у наданні дозволу є невідповідність потенційного покупця земельної ділянки вимогам, встановленим статтею 5 цього Закону. ? < > ≡ ↺ ↻

Порядок купівлі-продажу с/г земельної ділянки або третє колесо Наслідки

- НАСЛІДОК: виникнення КОРУПЦІЙНИХ РИЗИКІВ високого рівня.
- ПИТАННЯ: до чого у цьому процесі Орган Влади?

Розставлення акцентів та пріоритети законопроекту або куди ми йдемо?

- Ринок землі чи обіг земель с/г призначення? Відхилення від курсу
- ч. 1 ст. 2 Законопроекту метою державної політики у сфері обігу земель є забезпечення реалізації приватних, громадських і державних інтересів у процесі обігу земель сільськогосподарського призначення - протиріччя у проекті - декларування однієї мети і виконання іншої
- Чому декларуються цілі захисту приватних інтересів передусім, а відстоюються лише державно-централізовані інтереси?
- Що видно із наступного:

Розставлення акцентів та пріоритети законопроекту або куди ми йдемо?

- Для Органів Влади або інших державним структур [1) держава 2) територіальні громади 3) Державний земельний банк] не встановлюються вимоги для купівлі-продажу с/г ЗД. Вимоги встановлюються лише для громадян
- Юридичні особи можуть лише продавати, але не можуть купувати с/г ЗД
- Обмеження граничних розмірів с/г ЗД у приватній власності
- Переважне право на придбання с/г ЗД надається Органам Влади або іншим державним структурам виключно
- **ВИСНОВОК:** централізація, монополізація та поступова націоналізація ринку с/г ЗД

Загрозлива унікальність Державного земельного банку та загроза монополізації ринку с/г землі

- ВИСНОВОК з попереднього слайду: монополізація Держзембанком ринку с/г ЗД
 - Втрати як для с/г виробників та і для землевласників
- ЗАГРОЗЛИВА УНІКАЛЬНІСТЬ Держзембанку
 - поєднання функцій управління державними землями та пільгове кредитування аграріїв
 - конфлікт інтересів
 - непрозорість структури та діяльності Держзембанку (адже вкрай важко «відокремити» в бюджетуванні ці дві функції/діяльності)
 - нерівні умови на ринку кредитних ресурсів

Про термін дії договорів оренди

- термін дії договорів оренди земельних ділянок не може бути меншим ніж 7 (15) років
- Аналіз положення: з точки зору сприяння зростанню конкурентоспроможності та забезпечення продовольчої безпеки
- На перший погляд таке нововведення вигідне с/г виробникам, оскільки це даватиме їм змогу планувати діяльність на досить тривалий час.

Про термін дії договорів оренди АЛЕ

- Результати опитування БАРОМЕТРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМ свідчать про «ПРЕМІЮ за довше користування»
 - орендна плата за договорами оренди на 10 і більше років в середньому на 14% більше від орендної плати за договорами оренди до 10 років.
- Із встановленням «7-ої (15-ої) межі», необхідність сплачувати «ПРЕМІЇ» частково відпадає.
 - Менші доходи мільйонів землевласників-селян (ПРОДОВОЛЬЧА БЕЗПЕКА?)
 - З іншого боку, це фактично сповільнюватиме «рух землі» до більш ефективного виробника, що негативно відіб'ється на зростанні сектору в цілому (ЗРОСТАННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ?)

Висновки та рекомендації

- 1 Проект закону «Про обіг с/г земель» потребує суттєвого доопрацювання
 - лібералізація ринку
 - відкинути пропозицію про встановлення терміну дії договорів оренди земельних ділянок не менше 7-ми років
- 2 Державний земельний банк
 - унеможливити поєднання двох конфліктних функцій