



**GROWFORD**  
INSTITUTE

Institute for Global Research  
on Optimal Ways for  
Development

Аналітичний огляд

**АНАЛІЗ  
ЗАКОНОПРОЕКТІВ  
ВІД ВЛАДИ ЩОДО  
ВІДКРИТТЯ В УКРАЇНІ  
РИНКУ СІЛЬСЬКО-  
ГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ**

Законопроекти

**№2178**

**№2178-7**

**№2178-9**

**№2178-10**

**№2194**

**ЖОВТЕНЬ 2019**

# ВСТУП

Намагання влади ухвалити законопроекти щодо відкриття в Україні ринку сільськогосподарської землі супроводжуються вуличними акціями, протестами селян, фермерів і гучними заявами політиків. Основна причина полягає в тому, що більша частина суспільства не погоджується з принципами, які нинішня влада пропонує закласти в земельну реформу. Найбільші протести викликають спроби відкриття продажу сільськогосподарської землі іноземцям, концентрації власності на землю у вузькому колі осіб і створення жорстких умов для розвитку малого і середнього фермерства, погіршення якості життя селян. Також неприйнятним є те, що влада не пропонує суспільству чіткого бачення майбутнього аграрного устрою та оптимальної моделі земельного ринку з необхідними запобіжниками для забезпечення національної безпеки.

**Для суспільства важливо чітко розуміти цілі, логіку дій органів влади та можливі наслідки.** Так званий турборежим, в якому працює монобільшість Верховної Ради України, без виваженої підготовки, глибокого аналізу та відкритого обговорення законопроектів, а також ухвалення законів із порушенням Регламенту ВР України знижує довіру до влади і до земельної реформи, що пропонується.

Тому громадянським обов'язком незалежних аналітичних центрів є надання суспільству виваженого детального аналізу ключових законопроектів влади (зокрема щодо доленосної для України земельної реформи) та оцінки їхніх ризиків і можливих наслідків для країни.

**Саме тому Інститут GROWFORD (Global Research on Optimal Ways for Development) представляє об'єктивний та виважений аналіз п'яти законопроектів органів влади щодо відкриття ринку сільськогосподарської землі (табл. 1), які вже зареєстровані у Верховній Раді і мають високу ймовірність ухвалення. Ці законопроекти дають розуміння, що саме нинішня влада пропонує зробити у надважливій сфері — земельній реформі.**

З огляду на надзвичайну активність влади у прагненні відкрити ринок сільськогосподарської землі (71 % території України) в умовах небезпечних глобальних процесів на світовому ринку землі, **Інститут GROWFORD** на початку жовтня 2019 року підготував аналітичну доповідь «Ринок землі: існуючі загрози для України та необхідні запобіжники», яка набула широкого розголосу в суспільстві.

**Місія доповіді** — надання рекомендацій з урахуванням світового досвіду для оптимального проведення земельної реформи в Україні та подолання дефіциту інформації щодо небезпечних глобальних трендів на ринку землі, які сформувались внаслідок глобальної фінансової кризи 2008 року і загострення продовольчої безпеки в багатьох країнах. Такі тренди спровокували зростання попиту глобальних гравців (зокрема фондів іноземних держав і приватних інвесторів) на родючі землі з метою забезпечення продовольчої безпеки своїх країн, доступу до можливостей виробництва біопалива і продовольства та їх експорту, а також участі в надприбуткових спекулятивних операціях на земельних ринках.

Запровадження надійних запобіжників від глобальних і внутрішніх загроз для національної безпеки України, а також створення необхідного інституційного забезпечення мають передувати проведенню земельної реформи.

Із аналітичною доповіддю  
можна ознайомитися  
за посиланням:

[http://growford.org.ua/rinok-zemli.pdf?fbclid=IwAR3HpusDIOpCB61ALT4quu6oFlqNQfOqUe79blOhS8w4\\_tO4lcsjAMq\\_iZY](http://growford.org.ua/rinok-zemli.pdf?fbclid=IwAR3HpusDIOpCB61ALT4quu6oFlqNQfOqUe79blOhS8w4_tO4lcsjAMq_iZY)



Аналітична доповідь  
«Ринок землі: існуючі загрози  
для України та необхідні  
запобіжники»

# АНАЛІЗ ЗАКОНОПРОЕКТІВ ЩОДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ, ПОДАНИХ ВІД ПРЕДСТАВНИКІВ УРЯДУ ТА ПАРЛАМЕНТСЬКОЇ БІЛЬШОСТІ (ПАРТІЇ «СЛУГА НАРОДУ»)

## 1. КОРОТКА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАКОНОПРОЕКТІВ ОРГАНІВ ВЛАДИ ЩОДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЛІ

### 1.1. ЗВЕДЕНА ТАБЛИЦЯ ЗАКОНОПРОЕКТІВ

Для аналізу відібрані ті законопроекти, які подавав безпосередньо уряд. Крім того, додані також законопроекти, подані представниками президентської політичної сили «Слуга Народу», яка становить парламентську більшість. Саме ці п'ять законопроектів (табл. 1) характеризують бачення ринку сільськогосподарської землі, який пропонує запровадити уряд.

**ТАБЛИЦЯ 1**

Номер	Дата реєстрації	Чи пройшов комітет	Автори	Модель ринку	К-сть змінених законів	Обсяг пор. таблиці, с.	Статус
№ 2178	25.09.2019	Ні	Гончарук О. В.	Неконтрольований ринок	5	10	Включено до порядку денного <sup>1</sup>
№ 2178-7	10.10.2019	Ні	Шевченко Є. В.	Змішаний ринок прав власності і користування	7	15	Надано для ознайомлення
№ 2178-9	10.10.2019	Ні	Заблоцький М.Б. Петьовка В. В.	Корпоративний ринок землі	7	18	Надано для ознайомлення
№ 2178-10	10.10.2019	Ні	Сольський М. Т. та інші	Корпоративний ринок землі	7	28	Рекомендовано комітетом <sup>2</sup>
№ 2194	01.10.2019	Ні	Заблоцький М.Б. та інші	Ринок з високим рівнем монополізації на користь великих корпорацій	28	350	Включено до порядку денного <sup>3</sup>

### 1.2. ПРОПОЗИЦІЇ ВЛАДИ ЩОДО ВІДКРИТТЯ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В ЗАРЕЄСТРОВАНИХ ЗАКОНОПРОЕКТАХ

#### 1.2.1. ЗАКОНОПРОЕКТ № 2178 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»

**Опис моделі ринку:** вільний ринок землі без реального контролю з боку держави та продаж землі іноземцям.

<sup>1</sup>Вказано за порядком денним № 136-ІХ від 2 жовтня 2019 р.

<sup>2</sup>Вказано за рішенням засідання комітету 18.10.2019 р. На сайті ВР цей законопроект має статус «надано для ознайомлення»

<sup>3</sup> Вказано за порядком денним № 136-ІХ від 2 жовтня 2019 р.

**ХТО МОЖЕ КУПУВАТИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКУ ЗЕМЛЮ:**

- держава;
- громадяни України;
- юридичні особи, створені за законодавством України;
- територіальні громади.

**СУКУПНА ПЛОЩА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ «В ОДНИХ РУКАХ»:**

- 15 % земель сільськогосподарського призначення в конкретній області (див. Додаток А);
- 0,5 % земель сільськогосподарського призначення України (див. Додаток А).

**ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:**

- переважне право викупу земельної ділянки має її орендар за умови сплати ним ціни, за якою вона продається (п. 3 ст. 130 Земельного Кодексу);
- громадяни, яким належить право постійного землекористування с.-г. землі, довічного успадкованого володіння с.-г. земель державної та комунальної власності, мають право на викуп ділянок за нормативною грошовою оцінкою з розстрочкою в 5 років без проведення земельних торгів (перехідні положення Земельного Кодексу);
- контроль за сукупною площею земель здійснює виключно державний реєстратор на основі даних Державного реєстру прав, Державного земельного кадастру та Державного реєстру юридичних осіб, ФОП та громадських формувань (п. 4-1 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

**РИЗИКИ:**

- прямий доступ іноземців до ринку землі за допомогою таких схем:
  - а) використання підприємств із іноземним капіталом за законодавством України;
  - б) викуп землі фізичними особами із подвійним громадянством;
- високі ліміти (до 212,5 тис. га) сукупної площі землі сприяють масовому викупу земель;
- переважним правом орендаря на викуп землі реально може скористатись лише корпоративний орендар, а малі та середні фермерські господарства відсторонені за фінансово-майновим цензом;
- малі та середні фермерські господарства ставляться перед загрозою банкрутства, оскільки викуп належних їм земельних ділянок за 5 років є фінансово непідйомним;

- контроль за сукупною площею фактично відсутній, покладання обов'язків контролю лише на державного реєстратора також сприяє рейдерським захопленням;
- взаємодії між різними реєстрами, необхідної для контролю сукупної площі володіння, наразі немає, проте вона вводитьься цим законопроектом — що також сприяє рейдерству й унеможлиблює громадський контроль.

### **ВИСНОВОК:**

Законопроект впроваджує неконтрольований ринок сільськогосподарської землі, а також встановлює максимальний режим сприяння великому корпоративному землевласництву та land grabbing (захопленню землі економічними методами), одночасно встановлюючи дискримінаційний режим для малого та середнього фермерства, що призведе до негативних наслідків для розвитку фермерства та життя селян.

### **1.2.2. ЗАКОНОПРОЕКТ №2178-10 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТИВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»**

**Опис моделі ринку:** корпоративний ринок землі та її продаж іноземцям.

#### **ХТО МОЖЕ КУПУВАТИ:**

- держава;
- територіальні громади;
- юридичні особи, створені за законодавством України;
- громадяни України;

#### **СУКУПНА ПЛОЩА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ «В ОДНИХ РУКАХ»:**

- 35 % земель сільськогосподарського призначення в конкретній територіальній громаді;
- 8 % земель сільськогосподарського призначення в певній області (див. Додаток А);
- 0,5 % земель сільськогосподарського призначення України (див. Додаток А)

#### **ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:**

- переважне право викупу земельної ділянки має її орендар за умови сплати ним ціни, за якою вона продається, або ціни, рівною із найвищою пропозицією на аукціоні (п. 3 ст. 130 Земельного Кодексу);
- громадяни, яким належить право постійного землекористування

с.-г землі, довічного успадкованого володіння с.-г. земель державної та комунальної власності, мають право на викуп ділянок за нормативною грошовою оцінкою з розстрочкою в 5 років без проведення земельних торгів (Перехідні Положення Земельного Кодексу);

- до 1 січня 2024 р. не допускається набуття с.-г земель юридичними особами, бенефіціарним власником яких є іноземці, чи юридичні особи, створені за законодавством інших держав (перехідні положення Земельного Кодексу);
- обмеження щодо набуття земель не поширюється на випадки набуття с.-г. земель у власність особами, які володіють ними на правах оренди чи емфітевзису<sup>1</sup>, за умови якщо з часу реєстрації юридичної особи минуло не менше трьох років (перехідні положення Земельного Кодексу);
- контроль за сукупною площею земель здійснюють державний реєстратор та нотаріус на основі даних Державного реєстру прав, Державного земельного кадастру та Державного реєстру юридичних осіб, ФОП та громадських формувань (п. 12-1 ст. 7 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», ст. 11 Закону України «Про державну реєстрацію державних актів», ст. 55 Закону України «Про нотаріат»).

#### **РИЗИКИ:**

- прямий доступ іноземців до ринку землі зберігається за допомогою таких схем: а) викуп землі особами з подвійним громадянством; б) викуп чи рейдерське захоплення корпоративних прав у підприємствах агросектору, які працюють на ринку більше трьох років та мають в оренді будь-які обсяги землі; в) викуп земель вже наявними фірмами з іноземним капіталом, які працюють на ринку більше трьох років (в основному це великі агрохолдинги); г) викуп земель шляхом участі в земельних торгах юридичних осіб із нерозкритими бенефіціарами (законом не допускається, але пеня за це в рази менша за прибутки від викупу земель);
- високі ліміти (до 212,5 тис. га) сукупної площі землі зберігаються (за даними в Додатку А видно, що зниження до 8 % ліміта земель по області суттєво не зменшують допустимі обсяги викупу) і сприяють масовому викупу земель;

---

<sup>1</sup>Емфітевзис — це довгострокове, відчужуване та успадковане речове право на чуже майно, яке полягає в наданні особі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення. В українських умовах схеми на базі емфітевзису використовуються для прихованого та безоплатного відчуження землі.

- ліміт в 35 % від об'єднаних територіальних громад, де знаходиться земля, реально застосовуватись не буде, адже на сьогодні проведення меж в об'єднаних територіальних громадах не є завершеним, що створює поле для корупції та «законного» накопичення земель понад ліміти;
- переважним правом орендаря на викуп землі реально може скористатись лише корпоративний орендар, а малі та середні фермерські господарства відсторонені за фінансово-майновим цензом. Порівняно із законопроектом №2178 ценз навіть посилюється;
- загроза банкрутства для малих і середніх фермерських господарств зберігається, тому що збережена норма викупу належних їм земельних ділянок за 5 років є фінансово непідйомною;
- контроль за сукупною площею також фактично відсутній, а покладання обов'язків контролю окремо на державного реєстратора та нотаріуса також сприяє рейдерським захопленням;
- взаємодії між різними реєстрами, необхідної для контролю сукупної площі володіння, наразі немає, однак вона також вводиться цим законопроектом — що сприяє рейдерству й унеможлиблює громадський контроль.

#### **ВИСНОВОК:**

Законопроект № 2178-10 суттєво не відрізняється від законопроекту № 2178. Він також запроваджує неконтрольований ринок землі, встановлює максимальний режим сприяння великому корпоративному землевласництву та захопленню земель, встановлює для малого і середнього фермерства дискримінаційний режим. Крім того, закладені в перехідних положеннях винятки створюють передумови для корупційного та рейдерського захоплення підприємств, які вже існують в аграрному секторі, — це створює додаткову загрозу для малого фермерства, що вже працює.

### **1.2.3. ЗАКОНОПРОЕКТ №2178-7 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТИВ УКРАЇНИ ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ПОРЯДКУ ЇХ ОБІГУ»**

**Опис моделі ринку:** змішаний ринок земельних ділянок і права на використання, продаж землі іноземцям.

#### **ХТО МОЖЕ КУПУВАТИ:**

- держава;
- територіальні громади;
- громадяни України;



**СУКУПНА ПЛОЩА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ «В ОДНИХ РУКАХ»:**

- 500 га для фізичної особи, яка не веде с.-г. виробництва;
- 2000 га для фізичної особи, яка веде с.-г. виробництво протягом 5-ти років;
- 20 тис. га для фізичної особи, яка веде с.-г. виробництво протягом 10-ти років;
- для права використання лімітів не передбачено.

**ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:**

- обіг земель починається з 1 жовтня 2020 р. (перехідні положення Земельного Кодексу);
- громадяни, яким належить право постійного землекористування с.-г земель, довічного успадкованого володіння с.-г. земель державної та комунальної власності, мають право на викуп ділянок за нормативною грошовою оцінкою з розстрочкою в 5 років без проведення земельних торгів (перехідні положення Земельного Кодексу);
- земля може вноситися до статутного капіталу товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю (ст. 13 Закону України "Про товариства з обмеженою і додатковою відповідальністю"), в т. ч. із 100 % іноземним капіталом, оскільки часткова участь визначається виключно статутом підприємства (ст. 130 Земельного Кодексу);
- юридична особа може набути право використання земельної ділянки, при цьому на сукупну площу використовуваних земель обмеження не накладається, а підприємство може мати 100 % іноземного капіталу (ст. 130 Земельного Кодексу);
- при цьому, якщо іноземні фізичні та юридичні особи є засновниками українського підприємства, то судові спори захисту інвестицій (якою може бути земля) вирішуються в юрисдикції осіб-засновників підприємства (там само). Рішення суду щодо такого спору є обов'язковим до виконання в Україні (ст. 462 Цивільного процесуального кодексу України);
- контроль за сукупною площею володіння покладається виключно на державного реєстратора на основі даних Державного реєстру прав, Державного земельного кадастру та Державного реєстру юридичних осіб, ФОП та громадських формувань (п. 4-1 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно»).

**РИЗИКИ:**

- прямиий доступ іноземців на ринок землі здійснюється за допомогою таких схем: а) внесення фізособами землі до статутного капіталу підприємств із іноземним капіталом, при цьому земля гарантовано залишається за ними, оскільки законопроект встановлює іноземну юрисдикцію захисту інвестицій, що сприяє рейдерству; б) викуп права використання землі юридичними особами зі 100 % іноземного капіталу;
- незважаючи на малі обсяги набуття землі у власність, ніяких лімітів на придбання права використання не встановлюється — це відкриває дорогу до неконтрольованого захоплення земель через накопичення прав на використання (оренда, емфітевзис), при цьому легального способу це відстежити немає — державний реєстратор повинен лише фіксувати набуття власності;
- переважного права викупу землі орендарями немає взагалі, що створює умови для виключного домінування корпоративного покупця прав землекористування. Малі та середні фермерські господарства, які мають землю в довгостроковому використанні ставляться в дискриміноване становище, адже викуп землі протягом 5-ти років для них не є підйомним, а право на використання може бути предметом рейдерства;
- контроль за сукупною площею фактично відсутній, покладання обов'язків контролю лише на державного реєстратора також сприяє рейдерським захопленням;
- взаємодії між різними реєстрами, необхідної для контролю сукупної площі володіння, наразі немає, а вона лише вводиться зазначеним законопроектом, що також сприяє рейдерству й унеможливорює громадський контроль.

**ВИСНОВОК:**

Законопроект запроваджує неконтрольований ринок землі та максимально сприяє масовому викупу земель і розповсюдженню феномена land grabbing в Україні. При цьому, законопроектом встановлюється юридична преференція для іноземних бенефіціарів, автоматично узаконюючи іноземну юрисдикцію у випадку спору про захист інвестиції, предметом якого може бути земля. Паралельний обіг землі та права користування нею сприятимуть рейдерському захопленню врожаю та примушенню фермерських господарств до продажу права використання земель. Оскільки обмежень на право використання земель немає, це закладає можливість до фактичного викупу земель кількома великими агрохолдингами.

## **.2.4 ЗАКОНОПРОЄКТ №2178-9 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТИВ УКРАЇНИ ЩОДО ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»**

**Опис моделі ринку:** корпоративний ринок землі та продаж землі іноземцям.

### **ХТО МОЖЕ КУПУВАТИ:**

- держава;
- територіальні громади;
- юридичні особи, створені за законодавством України;
- громадяни України;

### **СУКУПНА ПЛОЩА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ «В ОДНИХ РУКАХ»:**

- 8 % земель сільськогосподарського призначення в конкретній області (див. Додаток А);
- 0,5 % земель сільськогосподарського призначення України (див. Додаток А)

### **ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:**

- переважне право викупу земельної ділянки має її орендар за умови сплати ним ціни, за якою вона продається, або ціни, рівною із найвищою пропозицією на аукціоні (п. 3 ст. 130 Земельного Кодексу);
- набуття земельної ділянки юридичними особами з бенефіціарами-іноземцями не допускається до 1 січня 2024 р.;
- громадяни, яким належить право постійного землекористування с.-г землі, довічного успадкованого володіння с.-г. земель державної та комунальної власності, мають право на викуп ділянок за нормативною грошовою оцінкою з розстрочкою в 5 років без проведення земельних торгів (перехідні положення Земельного Кодексу);
- обмеження щодо набуття земель не поширюється на випадки набуття с.-г. земель у власність особами за умови, якщо з часу реєстрації юридичної особи минуло не менше трьох років (перехідні положення Земельного Кодексу), або договори оренди чи емфітевзису були укладені чи продовжені до набуття чинності зазначеним законопроектом (там само);
- контроль за сукупною площею земель здійснюють державний реєстратор та нотаріус на основі даних Державного реєстру прав, Державного земельного кадастру та Державного реєстру юридичних осіб, ФОП та громадських формувань (п. 12-1 ст. 7 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань», ст. 11 Закону України «Про державну реєстрацію державних актів», ст. 55 Закону України «Про нотаріат»).

**РИЗИКИ:**

- ідентичні ризикам для законопроекту № 2178-10;
- через узагальнене виключення для набуття прав власності на землю для юросіб, які мають землю в оренді чи емфітевзисі станом на момент ухвалення закону, дозволяє миттєву легалізацію земель, нагромаджених за допомогою договорів прихованої оренди чи схеми емфітевзису.

**ВИСНОВОК:**

Цей законопроект є ідентичним до законопроекту №2178-10, усі ризики для нього також справедливі. Крім того, виключення в перехідних положеннях максимально сприяє миттєвій легалізації земель, що перебувають в оренді чи емфітевзисі в підприємств з іноземним капіталом, а також рейдерським захопленням підприємств.

**1.2.5 ЗАКОНОПРОЕКТ №2194 «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ ТА ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ ТА ДЕРЕГУЛЯЦІЇ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН»**

**Опис моделі ринку:** ринок з високим рівнем монополізації на користь великих корпорацій, продаж землі іноземцям.

**ХТО МОЖЕ КУПУВАТИ:**

- держава;
- територіальна громада;
- юридичні особи, зокрема іноземної юрисдикції;
- громадяни України;
- іноземці;
- особи без громадянства.

**СУКУПНА ПЛОЩА ЗЕМЛЕВОЛОДІННЯ «В ОДНИХ РУКАХ»:**

- ліміт встановлюється тільки для земельного торгу — 20 га;
- обмеження на сукупну площу володіння відсутні.

**ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ:**

- переважне право викупу земельної ділянки має її орендар за умови сплати ним ціни, за якою вона продається, або ціни, рівною із найвищою пропозицією на аукціоні (п. 3 ст. 130 Земельного Кодексу);
- оскарження орендарем продажу земельної ділянки через ненадання чи порушення під час надання переважного права на викуп можливе тільки в тому випадку, якщо в процесі подання позову позивач внесе

на депозитний рахунок суду повну суму, яка була визначена на аукціоні чи торгу (ст. 9 Закону України «Про оренду землі»);

- повністю скасовується поняття особливо цінних земель, яке містилось в ст. 150 Земельного Кодексу. До таких земель належали не лише найбільш родючі землі, а й заповідники, землі дослідних інститутів тощо. Скасування такого статусу і зняття контролю ВР України над перекваліфікацією таких земель (ст. 6 Земельного Кодексу) відкриває дорогу до зміни їх призначення і нанесення їм непоправної шкоди. Враховуючи скасування необхідності обґрунтування та дозволу органу місцевого самоврядування на зняття родючого шару на земельній ділянці (ст. 54 Закону України «Про землеустрій»), ґрунти на особливо цінних землях можуть бути цілковито знищені;
- скасовано агрохімічну паспортизацію земель (ст. 37 Закону України «Про охорону земель»);
- скасовано державний акт як посвідку про право власності (ст. 128 та 132 Земельного Кодексу);
- контроль землекористування та екологічних вимог суттєво ослаблений;
- контролю сукупної площі володіння немає.

#### **РИЗИКИ:**

- максимальний режим сприяння масовому скуповуванню земель (land grabbing), причому не лише сільськогосподарських, а й інших: лісових масивів і водних ресурсів;
- сприяння викупуванню за заниженою ціною та виведення земель з експлуатації з метою спекуляцій;
- сприяння неналежному та шкідливому для довкілля землекористуванню, а також виснаженню та знищенню ґрунтів;
- сприяння легалізації латифундій, рейдерству та самозахопленню земель, зокрема й приватної власності.

#### **ВИСНОВОК:**

Найбільш небезпечний з усіх законопроектів, поданих парламентською більшістю. Він запроваджує неконтрольований («дикий») ринок землі із прямим доступом іноземців до її купівлі. Мале та середнє фермерство він дискримінує та закладає передумови для його банкрутства, а також створює всі умови для швидкого захоплення сільськогосподарської землі іноземцями. Радикальне зменшення земельного та екологічного нагляду дозволяє хитрацьке виснаження та винищення земель аж до зняття родючого шару. При цьому легального способу вплинути на зазначені процеси в державі немає.

## **2. ВИСНОВКИ ЩОДО ЗАГАЛЬНОГО ПІДХОДУ ВЛАДИ ДО МОДЕЛІ РИНКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОЇ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ**

У результаті аналізу всіх законопроектів, поданих правлячою більшістю, можна виокремити такі спільні елементи:

- 1. Прямий доступ іноземців** до ринку землі, прямо чи опосередковано за схемами подвійного громадянства чи викупу корпоративних прав на українські підприємства. Запобіжників проти таких схем не передбачає жоден законопроект.
- 2. Практично необмежені ліміти сукупної площі володіння**, які дозволяють нагромадження великих обсягів землі в руках вузького кола фінансово потужних (корпоративних) власників. Реального контролю за таким нагромадженням немає в жодному законопроекті.
- 3. Контроль за сукупною площею володіння фактично відсутній.** Він покладений або на державного реєстратора, або на нотаріуса. І той, і той може брати участь у різноманітних рейдерських схемах [1].
- 4. Інструментом контролю сукупної площі володіння є публічні реєстри**, а саме: Державний реєстр прав, Державний земельний кадастр та Державний реєстр юридичних осіб, ФОП та громадських формувань. Всі ці реєстри між собою не поєднані — така вимога лише ставиться в запропонованих законопроектах, і титули (права власності) в них не є захищеними. Це робить контроль сукупної площі володіння неефективним, а також створює умови для рейдерства шляхом махінацій із записами в реєстрах.
- 5. Основним інструментом будь-якого контролю є Державний земельний кадастр.** За словами Прем'єр-міністра України **О. В. Гончарука, в цьому кадастрі панує хаос** [2], а як свідчить зав. кафедри землепорядного проектування в Національному університеті біоресурсів і природокористування України **А. Мартин**, наявна інформація в них дуже низької якості [3]. Тому в планах уряду закладено ліквідацію чи глибоке реформування цієї структури із перерозподілом повноважень з наповнення кадастру на місцевий рівень. Це означає, що нотаріальний та реєстраційний контроль над сукупним землеволодінням може бути втрачено на значний період часу. Після чого не буде легального способу перевірити сукупне землеволодіння чи повернути відібране в результаті рейдерської атаки, крім як в судовому порядку, що в умовах системної кризи судової гілки влади є практично неможливою задачею.

**6. Системна дискримінація вітчизняного малого та середнього фермерства шляхом створення для них неконкурентних умов порівняно з іноземцями та великими корпоративними агрохолдингами.** За інформацією Всеукраїнської Асоціації Фермерів [4], на сьогодні державна підтримка фермерства припинена, а наявні кошти розподіляються не ефективно і несправедливо. Це ставить питання про те, що у разі запровадження земельного ринку мале та середнє фермерство опиняться під загрозою витиснення з ринку і навіть ліквідації.

**7. Непряме сприяння рейдерству в різних формах і схемах.** За даними Генеральної прокуратури України, за останні роки зафіксовано 1700 випадків рейдерства [5]. Проте, за даними заступника Всеукраїнської аграрної ради Д. Марчука, їх як мінімум удвічі більше [6]. Загалом, 75 % всіх фермерських господарств вважають себе незахищеними перед рейдерами.

Усе це дає підстави зробити висновок, що всі проаналізовані законопроекти влади мають одну мету: запровадити неконтрольований ринок землі, на якому максимальну преференцію матимуть іноземні корпоративні структури. Це, у свою чергу, означає сприяння масовому захопленню іноземцями сільськогосподарської землі (land grabbing) в Україні.

**Виходячи з цього, всі законопроекти, проаналізовані в цьому аналітичному огляді, є небезпечними як для економіки, так і для національної безпеки України. Вони мають бути негайно відкликані, який би статус в законодавчому процесі вони не мали.**

## ДЖЕРЕЛА

1. А. Новікова «Рейдерство в Україні: основні афери в нотаріаті», 26 червня 2019 р. <https://sud.ua/ru/news/publication/144668-reyderstvo-v-ukrayini-osnovni-aferi-v-notariati>
2. Урядовий Портал, повідомлення про робочу нараду О. Гончарука, 26 вересня 2019 р. <https://www.kmu.gov.ua/ua/news/haos-u-kadastrah-pripinyayemo-oleksij-goncharuk>
3. А. Мартин «Державний земельний кадастр: куди йдемо?» <https://agravery.com/uk/posts/author/show?slug=derzavnij-zemelnij-kadastr-kudi-jdemo>
4. ВАР продовжує боротьбу в суді за скасування несправедливого розподілу підтримки АПК — журнал «Пропозиція», 25 липня 2019 р. <https://propozitsiya.com/ua/var-prodovzhuye-borotbu-v-sudi-za-skasuvannya-nespravedlyvogo-rozpodilu-pidtrymky-apk>
5. Ю. Біляк «Рейдерство в агросекторі: причини і наслідки» [http://www.agrosvit.info/pdf/5\\_2019/2.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/5_2019/2.pdf)
6. Д. Марчук «Аграрії проти рейдерів: на чиєму боці влада?» <https://www.epravda.com.ua/columns/2019/03/20/646220/>



## ДОДАТОК А

### КІЛЬКІСТЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ ЗА ОБЛАСТЯМИ

Область	Загальна площа с.-г. земель, тис. га	15%	8%
Одеська	2591,8	388,77	207,344
Дніпропетровська	2513	376,95	201,04
Чернігівська	2067,6	310,14	165,408
Харківська	2411,5	361,725	192,92
Житомирська	1510,1	226,515	120,808
Полтавська	2165,4	324,81	173,232
Херсонська	1969,4	295,41	157,552
Київська	2816,2	422,43	225,296
Запорізька	2241,8	336,27	179,344
Луганська	1406,2	210,93	112,496
Донецька	2041,1	306,165	163,288
Вінницька	2014,2	302,13	161,136
Миколаївська	2006,2	300,93	160,496
Кіровоградська	2031,6	304,74	162,528
Сумська	1698	254,7	135,84
Львівська	1261,5	189,225	100,92
Черкаська	1451	217,65	116,08
Хмельницька	1566,2	234,93	125,296
Волинська	1048	157,2	83,84
Рівненська	926,2	138,93	74,096
Івано-Франківська	630,5	94,575	50,44
Тернопільська	1046,1	156,915	83,688
Закарпатська	451	67,65	36,08
Чернівецька	469,7	70,455	37,576
<b>Всього:</b>	<b>35229,5</b>		

В даній таблиці використані дані з екопаспортів областей за 2017 р.

<https://menr.gov.ua/news/32629.html>

До даної таблиці не входять **7 млн. га.**, які за даними «Укрсадпром» залишаються незадіяними. Т.ч. загальна площа сільськогосподарських угідь складає **42,5 млн. га.** 0,5% від цієї кількості становить **212,5 тис. га.**



**GROWFORD**  
INSTITUTE

Institute for Global Research  
on Optimal Ways for  
Development