

# Україна

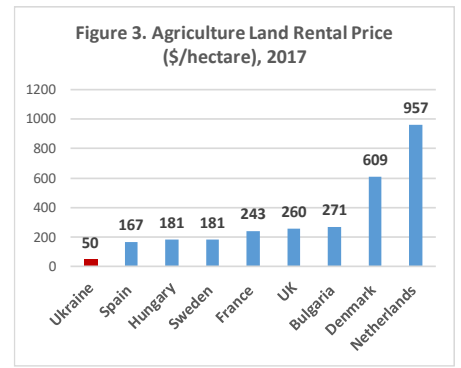
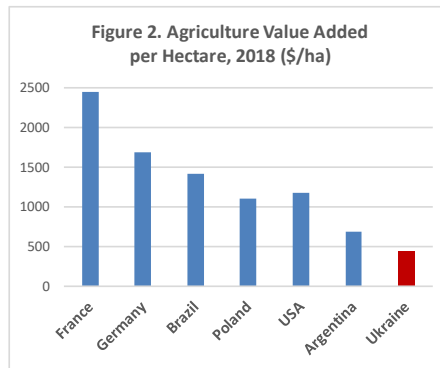
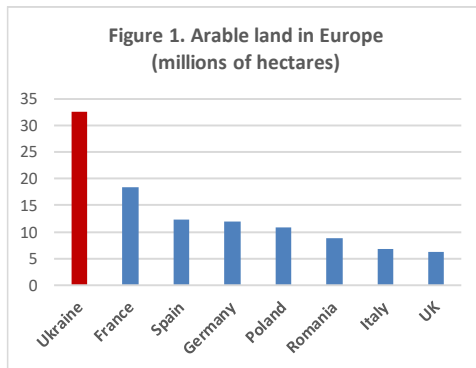
## Спеціальна доповідь на тему: Відкриття ринку землі для зростання сільського господарства

19 листопада 2019 року

- **Скасування мораторію на продаж сільськогосподарських земель та створення прозорого та ефективного ринку сільськогосподарських земель може сприяти економічному зростанню в Україні на 0,5-1,5 відсотка на рік протягом періоду 5 років. Проект Закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, який нещодавно прийнятий у першому читанні є важливим кроком вперед. Тому, його потрібно остаточно ухвалити та ввести в дію якомога швидше.**
- **Також необхідно затвердити додаткове законодавство для забезпечення прозорості та ефективності, запобігання монополізації сільськогосподарських земель та створення системи контролю за виконанням закону та запобігання шахрайським діям.**
- **Інструменти фінансування повинні надаватися дрібним фермерам, які мають обмежений доступ до послуг малого кредитування. Вони повинні бути розроблені таким чином, щоб ефективно стимулювати підвищення продуктивності праці за доступних фінансових витрат.**

### Створення ринку сільськогосподарських земель дає значний потенціал для стимулювання економічного зростання

Сільське господарство має гарний потенціал для підвищення економічного зростання та рівня життя українців, але продуктивність сільського господарства в Україні значно нижча, ніж у європейських та інших країнах-конкурентах. Україна має найбільшу в Європі кількість орних земель - 33 мільйони гектарів, порівняно з 18 мільйонами гектарів у Франції, 12 мільйонами гектарів у Німеччині та 11 мільйонами гектарів у Польщі. Україна також має високородючі ґрунти та стратегічне розташування з доступом до ринків Європи, Близького Сходу, Північної Африки та Азії. Але, на жаль, рівень продуктивності сільського господарства в Україні є невеликим в порівнянні з іншими європейськими країнами. Додана вартість ведення сільського господарства в Україні з розрахунку на один гектар у 2018р. становила 440 доларів США, порівняно з 1100 доларами США у Польщі, 1400 - у Бразилії, 1700 - у Німеччині та 2450 - у Франції. Основна причина цього полягає в тому, що сільськогосподарське виробництво в Україні зосереджене на продуктах із нижчою доданою вартістю (таких як зерно). Плата за оренду сільськогосподарських земель в Україні також значно нижча, ніж в інших європейських країнах, що негативно впливає на засоби для існування великої кількості землевласників на селі і перешкоджає продуктивному використанню земель. В Україні, вартість оренди гектара сільськогосподарських угідь у 2017 році становила 50 доларів, порівняно з 181 доларами в Угорщині, 243 - у Франції, 271 - у Болгарії та 957 доларів у Нідерландах. В результаті, велика кількість землевласників на селі позбавлена належного заробітку від використання одного із своїх найцінніших активів.



Мораторій на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення є головною перешкодою для залучення інвестицій та розблокування продуктивності сільського господарства. Мораторій підриває безпеку землеволодіння та стимули для здійснення інвестицій, що підвищують продуктивність, та управління землею в сталій спосіб, наприклад, шляхом інвестицій в системи зрошення, вирощування багаторічних рослин та забезпечення сівоозміни. Обмеженість інвестицій підриває здатність фермерів вирощувати продукцію та переходити на трудомісткий товар із підвищеною доданою вартістю. Мораторій також стоїть на заваді фінансування малих і середніх виробників, так як землі не можуть бути використані в якості застави. Якщо право власності на землю не може бути передано, воно також не може бути використане в якості застави для отримання фінансування. Відсутність доступу до фінансування запобігає появі потужної кількості дрібних і середніх фермерів та переходу до виробництва продукції з більш високою доданою вартістю. Таким чином, мораторій заважає мільйонам власників земельних ділянок використовувати їх найцінніший актив як заставу.

Створення прозорого та ефективного ринку землі сприяло б економічному зростанню приблизно до 0,5–1,5% на рік протягом 5-річного періоду, залежно від сценарію реформи та додаткових стратегій. Основним каналом впливу на процес зростання стало б розширення кількості виробників товарів з більшою доданою вартістю та вихід з ринку виробників товарів із меншою доданою вартістю у міру зростання ціни на землю. Вплив був би помітним на вищому кінці цього діапазону з меншими обмеженнями та з ефективним і стійким доступом до фінансування для малих фермерських господарств, що мають обмежений доступ до кредитування, для того, щоб вони могли брати участь у діяльності ринку та підвищувати свою продуктивність. Для досягнення цього впливу відкриття ринку має супроводжуватися додатковими заходами у наступних трьох сферах:

- створення механізмів захисту для забезпечення прозорості та ефективності ринку та запобігання його монополізації;
- створення ефективного та стійкого доступу до фінансування для малих фермерських господарств, що мають обмежений доступ до кредитування та
- створення системи моніторингу, щоб забезпечити реалізацію реформи ринку землі відповідно до встановленого плану та для запобігання шахрайським діям.

Проект закону про обіг земель, затверджений ВР у першому читанні 13 листопада 2019р., є важливим проривом у створенні ринку землі в період до жовтня 2020 року. Він повинен бути введений в дію при першій же можливості разом з необхідним додатковим законодавством. Наразі, законопроект потрібно довести до етапу затвердження та введення в дію, що має супроводжуватися введенням додаткового законодавства про механізми забезпечення прозорості та ефективності, запобігання монополізації, забезпечення ефективного та сталого фінансування для дрібних фермерів, що мають обмежений доступ до кредитування. Необхідно також створити систему моніторингу, щоб забезпечити реалізацію реформи ринку землі відповідно до плану.

### Критично важливими є механізми забезпечення прозорості, ефективності та моніторингу впровадження реформи

Паралельно, необхідно приймати додаткове законодавство про гарантії для забезпечення прозорості, ефективності та запобігання монополізації сільськогосподарських земель. Проведено значну роботу над цими різними доповненнями законодавчих актів, які охоплюють наступні важливі сфери:

- **Відкритий доступ до даних земельного кадастру:** Проект Закону «Про національну інфраструктуру геопросторових даних (НІГД) та доступ до геопросторової публічної інформації» забезпечує вільний та відкритий доступ до геопросторових кадастрових даних, застосовує стандарти для забезпечення послідовності геопросторової інформації та зобов'язує забезпечити сумісність між кадастром та державним реєстром. Це важливо з точки зору зменшення маніпуляцій з документацією щодо прав власності та можливостей для корупції. Законопроект було зареєстровано в Раді 1 листопада 2019 року, його перше читання очікується до початку грудня, а прийняття - до кінця 2019 року.
- **Упорядкування процедур передачі земельних ділянок та децентралізація управління землею:** Проект Закону «Про дерегуляцію у сфері земельних відносин, оцінку земель та зміни в системі управління земельними відносинами» упорядковує процедури створення, передачі та використання земельних ділянок; передає геокадастру право власності та управління державними землями від місцевих органів. Законопроект був ухвалений 14 листопада у першому читанні, а його остаточне прийняття очікується до кінця 2019 року.
- **Регулювання користування державними землями на місцевому рівні, проведення обов'язкових електронних аукціонів та обмеження непрозорі роздачі земель:** необхідний комплект законодавчих актів для регулювання процесу використання державних земельних ділянок місцевими органами влади; необхідно передбачити обов'язкове використання електронних аукціонів для продажу державних земель; та обмежити непрозору роздачу державних земель певним категоріям ветеранів та соціальним групам. Проект закону «Про планування землекористування» зареєстровано 17 жовтня 2019 року; проект Закону «Про продаж державних та комунальних земельних ділянок за допомогою електронних аукціонів» був ухвалений у першому читанні 13 листопада 2019 року; а проект закону про обмеження непрозорі роздачі земель ще не зареєстрований, але його текст депутати вже обговорили. Очікується, що все це законодавство буде прийняте до кінця 2019 року.
- **Запобігання випадкам повторної реєстрації і рейдерським захопленням:** Проект закону «Про запобігання рейдерству» повністю автоматизує обмін інформацією між реєстром і кадастром, робить оцифрування всіх паперових записів в реєстрі обов'язковим і вимагає реєстрації всіх розцінок прописаних в договорах продажу та оренди. Прийняття закону очікується до кінця 2019 року.

Важливою буде система моніторингу для забезпечення того, щоб реформа ринку землі здійснювалась відповідно до плану та для запобігання шахрайським діям. Наразі обговорюється концепція закону про створення системи моніторингу земель. Це забезпечило б доступ до даних про реєстри прав власності, автоматично блокувало б передачу земель з порушенням законодавчих обмежень (наприклад, про концентрацію прав власності), а також дозволило б регулярно публікувати сукупну інформацію (про угоди та ціни) на рівні села / громади. Цю систему також доповнили б реєстром фермерських господарств, щоб сприяти цільовому наданню державної підтримки для дрібних фермерів, виправити кадастрові помилки, зафіксувати незареєстровані землі та неофіційні договори оренди. Важливо узгодити концептуальний закон про систему моніторингу та забезпечити його прийняття до кінця 2019 року.

### Інструменти фінансування повинні зосереджуватись на малих фермерських господарствах та бути ефективними і сталими

Доступ до джерел фінансування для малих фермерських господарств, що мають обмежений доступ до малого кредитування через стійкі та ефективні інструменти фінансування буде важливим кроком. Скасування мораторію дозволить використовувати землю як заставу. У той же час, в Україні історично не брали до уваги фермерів, які мали менше 500 га, і багато дрібних фермерів не знайомі з усталеною практикою запозичень. Щоб подолати ці обмеження, застосовуються умови надання часткових гарантій для цілей кредитування (PCG), які можуть допомогти зменшити ризики банківського кредитування для дрібних фермерських господарств (менше 500 га) та запустити ринок іпотечного кредитування. Очікується, що механізм PCG підтримуватиме таке кредитування протягом обмеженого періоду, що становить близько 5 років. Також був розроблений законопроект про створення невеликого агентства з незалежною структурою управління для адміністрування механізму PCG на комерційній основі. Важливо подати проект закону про PCG до ВР до кінця листопада, щоб його можна було прийняти до кінця 2019 року. Крім цього, вже є розроблені проекти нормативно-правових актів щодо створення та впровадження PCG.

Державні субсидії для фермерів повинні бути вузьконаправленими та розробленими таким чином, щоб стимулювати підвищення продуктивності та вирощування продукції з більшою доданою вартістю, застосування нових технологій за доступних фінансових витрат. В минулому сільськогосподарські субсидії в Україні значною мірою приносили користь великим і впливовим виробникам. Рішення уряду замінити це тимчасовою цілеспрямованою підтримкою дрібних фермерів для придбання землі є кроком у правильному напрямку. Міжнародний досвід свідчить, що слід уникати субсидій відносно погашення процентних ставок, оскільки вони стимулюють фермерів залишатись на одному рівні прибутковості, а для банків це не дає стимулів визначати більш продуктивних позичальників, що також призводить до збільшення фінансових витрат. Натомість дострокові грантові дотації дозволяють позичальникам компенсувати більш високі витрати на виплату процентів та інші постійні витрати протягом перших років і дають стимул ставати більш прибутковими з часом, що пов'язано зі стабільними фінансовими витратами. Міжнародний досвід також говорить про те, що підтримка повинна бути спрямована на малих фермерів (господарства площею до 500 га), які є найбільш обмеженими у можливостях кредитування, щоб мінімізувати перекося на існуючому ринку комерційного кредитування.

Контактна інформація: Клаус Дайнінгер (kdeining@worldbank.org), Олег Нівієвський (onivievskyi@kse.org.ua),  
та Фарук Хан (fkhan5@worldbank.org)  
(380 44) 490 66 71 [www.worldbank.org/ua](http://www.worldbank.org/ua)