

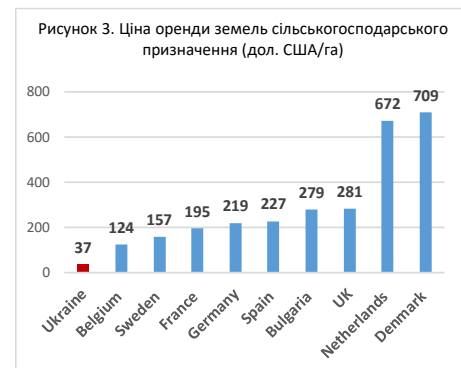
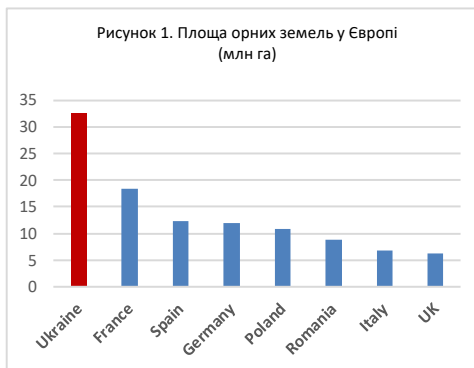
**3 жовтня 2017 року**

- **Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення в поєднанні з недостатньою прозорістю у сфері прав власності на землю та операцій із землею зумовлюють низьку продуктивність, низький рівень інвестицій у сільськогосподарський сектор та низькі доходи від надання землі в оренду для мільйонів українців.**
- **Земельна реформа є надзвичайно важливою для покращення рівня життя українців, оскільки вона має сприяти пришвидшенню економічного зростання, збільшенню доходів населення, в тому числі доходів від оренди землі для дрібних землевласників.**
- **Влада вживає заходів з метою підвищення прозорості та вивчає механізми поліпшення доступу до фінансування для малих і середніх фермерських господарств. Ці ініціативи необхідно довести до завершення.**
- **Проект закону про відкриття ринку землі необхідно терміново подати на розгляд парламенту з метою зняття мораторію вже у 2018 році.**

## Сільське господарство в Україні має надзвичайний потенціал, водночас продуктивність залишається низькою

Сільське господарство має потенціал, аби стати двигуном економічного зростання та підвищення доходів населення. Україна наділена найбільшими площами орних земель у Європі – 33 млн га, порівняно з 18 млн га – у Франції, 12 млн га – у Німеччині та 11 млн га – у Польщі. Україна також володіє третією світових запасів чорноземів – надзвичайно родючих земель, що можуть давати високі врожаї за сприятливих умов. Крім того, Україна має стратегічне розташування для доступу до ринків сільгосппродукції Європи, Середнього Сходу, Північної Африки й Азії. Усі ці фактори є сприятливими для розкриття сільськогосподарського потенціалу України задля прискорення економічного зростання та підвищення стандартів життя населення.

При цьому, продуктивність сільського господарства в Україні є значно меншою, ніж в інших європейських країнах. Це стримує потенціал сільського господарства стати чинником економічного зростання та підвищення стандартів життя населення. Додана вартість на один гектар земель сільськогосподарського призначення в Україні у 2014 році становила 413 дол. США, тоді як у Польщі – 1142 дол. США, Німеччині – 1507 дол. США, Франції – 2444 дол. США. І це – незважаючи на значно вищу якість ґрунтів в Україні. Сільськогосподарське виробництво в Україні не лише орієнтоване на продукцію з нижчою доданою вартістю; навіть якщо розглядати чисті культури, врожайність в Україні є нижчою, ніж в інших європейських країнах. Наприклад, урожайність пшениці в Україні у 2014 році становила 4 тонни з гектара, тоді як у Польщі – 5 т/га, Франції – 7,4 т/га, Німеччині – 8,6 т/га.



Орендні ставки на землі сільськогосподарського призначення є на порядок меншими, ніж в інших європейських країнах, що негативно позначається на рівні життя великої кількості сільських землевласників і не сприяє продуктивному використанню землі. Ціна оренди гектару землі сільськогосподарського призначення в Україні становить 37 дол. США, тоді як у Франції – 195 дол. США, Німеччині – 219 дол. США, Болгарії – 279 дол. США, Нідерландах – 672 дол. США. Як результат, велика кількість сільських землевласників позбавлена справедливого доходу від одного зі своїх найцінніших активів. Фактично, близько 4,5 млн малих землевласників, часто пенсіонерів, нині одержують 10–20 відсотків свого річного доходу від здачі в оренду землі за ставками, що є на порядок меншими від потенційного доходу. Крім того, надзвичайно низькі орендні ставки не сприяють продуктивному використанню землі.

## Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення та низька прозорість негативно позначаються на інвестиціях і продуктивності

Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення є головною перешкодою для залучення інвестицій та збільшення продуктивності в сільськогосподарському секторі України. Неможливість придбання землі позбавляє виробників стимулів для інвестицій у підвищення продуктивності та не сприяє сталому користуванню землею, наприклад, через інвестиції в зрошення, багаторічні культури й сівозміну. Це зумовлено тим, що виробники не впевнені в тому, чи зможуть користуватися землею протягом тривалого часу. Обмежений доступ до капіталу та інфраструктури не сприяє розвитку сімейних фермерських господарств і переходу до продуктів, що передбачають високий рівень зайнятості й мають вищу додану вартість.

**Мораторій також негативно позначається на потоках фінансування малих та середніх виробників, оскільки землю не можна використовувати як заставу.** Якщо право власності на землю передавати заборонено, її не можна використовувати як заставу для отримання фінансування. Брак доступу до фінансування не дає змоги багатьом малим і середнім фермерам розвиватися та переходити до продукції з вищою доданою вартістю. Мораторій, таким чином, позбавляє мільйонів землевласників можливості використовувати свій найцінніший актив як заставу.

**Ще однією значною перешкодою для залучення інвестицій у сільське господарство є брак прозорості та ясності у сфері прав власності на землю та операцій із землею.** Суттєві помилки в земельному кадастрі та реєстрі зумовлюють додаткову вартість операцій і є джерелом незахищеності права власності. Ці помилки також шкодитимуть використанню землі як застави банками, навіть у разі зняття мораторію. По-друге, відсутність реєстрації цін на обмежений спектр земельних операцій, дозволених за межами мораторію, означає те, що прозорості історії вартості землі та цін на землю не існує. По-третє, значний обсяг ринку оренди землі перебуває в тіні. Така відсутність реєстрації поточних орендних відносин призводить до неможливості їх захисту та потенційних зловживань. Усе це призводить до замкнутого циклу неформальних відносин, слабких прав, втрати бюджетних доходів і низької продуктивності сільськогосподарського виробництва.

**Низький рівень реєстрації державних земель сільськогосподарського призначення також є значним джерелом непрозорих методів діяльності та втрати продуктивності.** Окрім 32 млн га земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватних руках, ще 10 млн га земель сільськогосподарського призначення належать державі. Однак лише 25 % державних земель сільськогосподарського призначення було зареєстровано, а процес землевідведення часто не є прозорим. Це не лише перешкоджає продуктивному використанню цих земель, а й також позбавляє населення близько 250 млн дол. США доходів щороку.

## Реформування земельних ринків: було досягнуто певного прогресу, однак критично важливо завершити роботу над Законом про обіг земель

**Уряд зробив важливі кроки для початку земельної реформи, однак потрібні подальші заходи в низці сфер.** Уряд проголосив земельну реформу своїм пріоритетом і розпочав роботу з: пошуку шляхів підвищення прозорості на земельних ринках; дослідження механізмів полегшення доступу до фінансування для малих і середніх фермерів; а також обговорення із зацікавленими сторонами принципів, що мають бути закладені в проект Закону про обіг земель. В інтересах усього населення України важливо без зволікання завершити ці підготовчі кроки та домогтися зняття мораторію у 2018 році.

**Робота над забезпеченням прозорості у сфері прав власності на землю та публікації цін триває і повинна бути доведена до завершення.** З цієї метою уряд: ухвалив постанову про моніторинг земель; розпочав роботу над інтеграцією даних реєстру та кадастру; налаштований завершити роботу з виправлення кадастрових помилок, що не потребують рішення суду, до кінця 2017 року; передбачив обов'язковість продажу державних земель з аукціону; готує до розгортання в жовтні 2017 року платформи для проведення електронних аукціонів; розробляє заходи з метою регулярної реєстрації та публікації цін на землю. Критично важливо довести ці ініціативи до завершення. Крім того, важливо забезпечити повну інтеграцію земельних даних із системами державної фіскальної служби та постійний моніторинг земель.

### Вставка 1: Ключові принципи розроблення проекту Закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення»

*Продавці:* фізичні особи, юридичні особи, муніципалітети, держава.

*Покупці:* фізичні особи, юридичні особи (з тимчасовими обмеженнями), муніципалітети, держава.

*Банки:* можуть тимчасово володіти землею – предметом застави, на яку було звернено стягнення; обов'язок позбутися через електронний аукціон упродовж певного періоду часу.

*Застережні заходи:* i) заборона іноземного володіння; ii) мінімальна ціна; iii) тимчасове обмеження максимального обсягу володіння землею для фізичних та юридичних осіб; iv) обмеження щодо концентрації володіння/контролю; v) прозорі плани землекористування для державних та комунальних земель.

*Набрання чинності:* 2018 рік.

**Проект Закону про обіг земель необхідно якнайшвидше подати на розгляд Парламенту.** Без зняття мораторію сільськогосподарський сектор України не зможе продемонструвати швидке зростання і сприяти поліпшенню стандартів життя. Критично важливо забезпечити чітке розуміння запропонованих правил усіма сторонами до моменту зняття мораторію: щоб землевласники могли скористатися своїми правами, інвестори могли планувати свої рішення, а фінансовий сектор мав час для підготовки продуктів для малих та середніх підприємств. Ключові принципи розроблення законопроекту, які було вироблено в процесі обговорень із усіма зацікавленими сторонами, наведено у Вставці 1.

**Важливе значення має доступ до фінансування для сімейних фермерських господарств і сільських малих та середніх підприємств.** У середньостроковій перспективі зняття мораторію та підвищення прозорості прав на землю сприятимуть поліпшенню іпотечного кредитування для фінансування інвестицій і

диверсифікації. Однак багато малих та середніх фермерських господарств ведуть обмежений облік і не мають кредитної історії, що стримуватиме фінансування в короткостроковій перспективі. Серед заходів, які могли б дати поштовх цьому ринку, можна назвати, зокрема, такі: (i) проведення для фермерів і банків навчання щодо складання та оцінки життєздатних інвестиційних пропозицій; (ii) цільова підтримка, така як часткові кредитні гарантії, що може стимулювати банківське кредитування малих та середніх фермерських господарств. Хоча в законопроекті про державний бюджет на 2018 рік передбачено відповідні ресурси, необхідна подальша робота із забезпечення прозорого використання ресурсів для фінансування продуктивних фермерів, які не мають інших можливостей для доступу до капіталу.

**Землевласники повинні бути поінформовані про свої права і повинні мати змогу ними користатися.** Окрім публічних інформаційних кампаній, одним зі способів досягнення цього (який широко підтримується) буде оновлення технічної та функціональної спроможності Уповноваженого Верховної Ради з питань прав людини з метою забезпечення ширшого захисту земельних прав. Це дасть змогу забезпечити надання землевласникам неупереджених юридичних консультацій щодо їхніх земельних прав і сприятиме їхньому доступу до судової системи для одержання відшкодування в разі порушення таких прав.

**Необхідно забезпечити реєстрацію державних земель сільськогосподарського призначення.** Це також потребуватиме реєстрації адміністративних меж селищних рад, міст і районів, а також регуляторних заходів у сфері складання та публікації місцевих планів землекористування. Наразі триває процес переведення обліку приватизації в цифровий формат і виявлення порушень у зонуванні, що становитиме основу для подальших заходів на місцевому рівні.