

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктами державного сектору економіки»

1. Мета

Метою проекту акта є підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктами державного сектору економіки через створення організаційно-правового механізму для удосконалення їх організаційно-правової форми та заміни титулу права постійного користування земельними ділянками на оренду земель.

2. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Відповідно до статті 13 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

На сьогодні, рівень ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності залишається незадовільним. Попри те, що у постійному користуванні державних підприємств, установ та організацій перебувало близько 3,2 млн га сільськогосподарських земель (тобто близько 7,5% від їх загальної площі), питома вага чистого доходу (виручки) від реалізації продукції (суб'єктів господарювання державного сектору економіки у галузі «Сільське господарство, лісове господарство та рибне господарство» за даними Мінекономіки у 2020 році становила лише 3,3 %. Таким чином, сільськогосподарське землекористування підприємств державного сектору економіки принаймні у 2,3 рази менш ефективно, ніж мало б бути при наявних площах використовуваних земель та виходячи із середнього рівня виручки по галузі.

Крім того, державні підприємства, установи та організації використовують земельні ділянки на праві постійного користування землею. Вказане право як інститут існує ще з радянських часів. Фактично, воно дозволяє відповідним суб'єктам мінімізувати плату за землю, оскільки постійні користувачі сплачують за використання належних їм земельних ділянок державної власності земельний податок (не більше 1% від нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь), а не орендну плату (яка при визначенні орендаря на земельних торгах перевищує 20% від нормативної грошової оцінки земель). Це суттєво зменшує можливі надходження до місцевих бюджетів та впливає на добробут місцевих громад.

Крім того, існує чимало проблем у користуванні земельними ділянками на праві постійного користування юридичними особами державного і комунального сектору економіки. Вказане право не є «гнучким» і не відповідає

сучасним потребам суб'єктів господарювання. На відміну від суб'єктів права власності, оренди на земельну ділянку, Земельним кодексом України на постійного користувача покладений обов'язок щодо самостійного господарювання на земельній ділянці. Суб'єкт права постійного користування позбавлений можливості передавати земельну ділянку у користування третім особам, використовувати її як об'єкт застави для отримання кредитних ресурсів. Проте практика свідчить, що вказаних заборон часто не дотримуються. Дуже поширеним явищем в Україні є укладення «квазі-договорів оренди землі» під виглядом договорів про спільну діяльність, спільний обробіток, інвестиційних договорів, які фактично є прихованими договорами оренди. Обсяг земель, які належать таким підприємствам на праві постійного користування, є досить значним. У той же час матеріально-технічна база цих підприємств залишає бажати кращого, і часто єдиним їх реальним активом є земля. Проте усі вказані договори укладаються і виконуються «в тіні», кошти від «орендної плати» часто сплачуються готівкою керівництву підприємств, бюджети не одержують коштів з оподаткування вказаних операцій.

Таким чином, існує значна потреба у підвищенні ефективності використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктами державного сектору економіки, що має передбачати перетворення державних комерційних підприємств, у постійному користуванні яких перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею не менше 100 га, в товариства з обмеженою відповідальністю із наступною передачею їм відповідних земельних ділянок у оренду.

3. Основні положення проекту акта

Проектом акта пропонується:

1. Надати Кабінету Міністрів України право приймати рішення про передачу до сфери управління центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну аграрну політику, цілісних майнових комплексів державних підприємств, установ, організацій, яким належить право постійного користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

2. Встановити організаційно-правовий механізм перетворення державних підприємств, у постійному користуванні яких перебувають земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею не менше 100 га, у товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків часток у статутному капіталі яких належать державі.

3. Визначення порядку переоформлення права постійного користування земельними ділянками державного чи комунального підприємства, установи або організації, що перетворюється на юридичну особу іншої організаційно-правової форми, на право оренди строком на 20 років.

4. Запровадження передачі в суборенду земельних ділянок державної, комунальної власності, які оренднуються державними, комунальними підприємствами, установами, організаціями, виключно на земельних торгах.

5. Визначення порядку переоформлення права довічного успадкованого володіння землею, права постійного користування земельною ділянкою на право оренди землі або викуп таких земельних ділянок.

4. Правові аспекти

У даній сфері правового регулювання діють Господарський кодекс України, Земельний кодекс України, закони України «Про управління об'єктами державної власності», «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оренду землі».

5. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація положень проекту акта не потребуватиме додаткових витрат Державного бюджету України.

6. Позиція заінтересованих сторін

Проект акта не потребує проведення консультацій із заінтересованими сторонами.

Проект акта не стосується питань функціонування місцевого самоврядування, прав та інтересів територіальних громад, місцевого та регіонального розвитку, соціально-трудової сфери, прав осіб з інвалідністю, функціонування і застосування української мови як державної.

7. Оцінка відповідності

У проекті акта відсутні положення, які містять ознаки дискримінації. Проект акта не потребує проведення громадської антидискримінаційної експертизи.

У проекті акта відсутні положення, які порушують принципи забезпечення рівних прав та можливостей чоловіків і жінок. Проект акта матиме однаковий вплив на представників обох статей.

У проекті акта відсутні правила і процедури, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень. Проект акта не потребує проведення громадської антикорупційної експертизи.

Проект акта потребує направлення до Національного агентства з питань запобігання корупції для проведення антикорупційної експертизи.

8. Прогноз результатів

Реалізація проекту акта дозволить:

- підвищити ефективність використання земель сільськогосподарського призначення суб'єктами державного сектору економіки через створення організаційно-правового механізму для удосконалення їх організаційно-правової форми та заміни титулу права постійного користування земельними ділянками на оренду земель;

- удосконалити порядок переоформлення права постійного користування земельними ділянками;

- запровадити конкурентний порядок передачі в суборенду земельних ділянок державної, комунальної власності;
- збільшити надходження від плати за землю до місцевих бюджетів.

**В. о. Голови Державної
служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру**

Сергій ЗАВАДСЬКИЙ

_____ 2022 р.