

**Краглевич В'ячеслав, партнер ЮК EQUITY**

### **Ринок землі: «що говорить закон» і чого очікувати?**

31 березня 2020 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», який дозволив відчуження земель сільськогосподарського призначення.

Не буду аналізувати регламентні питання та специфічний період, коли цей Закон приймався, можу сказати з впевненістю, що це все, ще точно буде предметом розгляду і у судах, і в правоохоронних органах, і в залі парламенту, оскільки вже зареєстровано декілька постанов про скасування даного Закону.

Як всім відомо з історії, земля - це не просто територія та ґрунт, це щось більше - це те, без чого не може існувати народ і суверенна держава. Тому, і в питаннях прийняття законів стосовно землі, наші законотворці це повинні розуміти, і тут права на помилку у них немає, бо від цього залежить майбутнє українського народу і суверенітет України.

У зв'язку з прийняттям цього Закону, у суспільстві з 31 березня 2020 року точаться палкі дискусії: чи правильно, що відкрили ринок землі, чи це зрада, та багато інших.

Проте, всім хто дискутує, спочатку треба уважно прочитати Закон.

#### **ОСНОВНЕ:**

- Закон набирає чинності з 1 липня 2021 року.

Тобто укладення правочинів щодо відчуження земель сільськогосподарського призначення приватної власності між громадянами України можливо лише через один рік та чотири місяці.

Враховуючи як у все стрімко відбувається в суспільстві, в політиці, і у світі, все ще може кардинально змінитися, тому тут необхідно суспільство заспокоювати, роз'яснювати. Бо безпідставне збурення суспільства, і так нестабільного, ні до чого хорошого не призведе.

- До 1 січня 2024 року громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 га, плюс на всю землю, яка була набута до прийняття цього закону (це до 100 га було).

Тобто, в «одні руки» до 2024 р. може потрапити лише 200 га землі, отже, латифундистів поки не з'явиться.

Цю норму можна назвати революційною, оскільки вперше, за роки незалежності громадяни України між собою зможуть на пряму укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Економічного ефекту для держави це не зробить, проте для когось із власників сільськогосподарської землі, які її не використовують, це може стати джерелом доходу, яким вони зможуть покращити свій добробут або вирішити нагальні життєві потреби.

- До 1 січня 2024 року: забороняється відчуження приватної сільськогосподарської землі на користь юридичних осіб, крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

Тобто, пересічний громадянин, який не хоче продавати свою землю, може віддати її в заставу та отримати для себе кредит в банку. Таким чином сільськогосподарська земля стає дієвим фінансовим інструментом для покращення матеріального становища українців.

- До 1 січня 2030 року ціна продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку.

Безкоштовно землю продавати ніхто не буде! Також, не слід забувати, що при укладенні такого роду правочинів, необхідно мати професійний звіт про оцінку даної земельної ділянки, тому ціну сільськогосподарської землі будуть визначати такі економічні чинники, як попит та пропозиція.

- Набути земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть юридичні особи з іноземним капіталом лише з дня та за умови схвалення цього на референдумі.

Тому все ще в руках народу України.

Провівши аналіз прийнятого Закону, можна зробити наступні висновки:

1. Нашим законотворцям ще необхідно вчитися, щоб не допускати помилок при прийнятті таких важливих Законів, в іншому випадку відбувається, як у народному прислів'ї – «вміла добре готувати, та не вміла подавати».
2. Цей Закон можна вважати «земельною революцією», оскільки вперше з часів незалежності, громадянин України дійсно став власником своєї землі, оскільки він може нею розпорядитися, правда з певними обмеженнями. Проте це вже рух вперед і вороття назад, мені здається, вже не буде.
3. Нічого страшного з прийняттям цього Закону не відбулося, тому читайте, думайте, аналізуйте, і все тоді буде гаразд.