

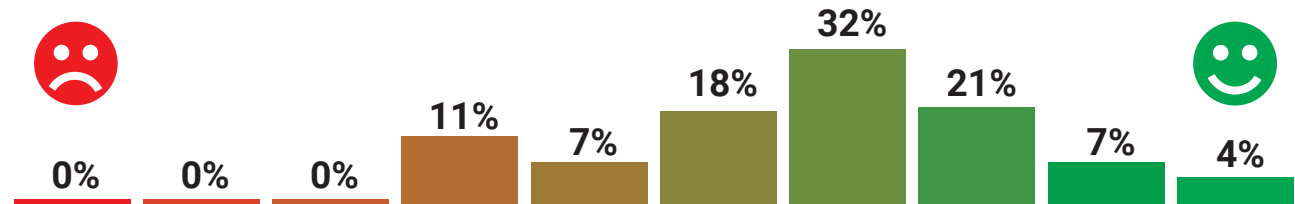


РИНОК ЗЕМЛІ: ГРАДУС «ПРИЗЕМЛЕННЯ»

Результати опитування членів Асоціації правників України із визначення актуальних викликів нещодавно відкритого ринку землі в Україні

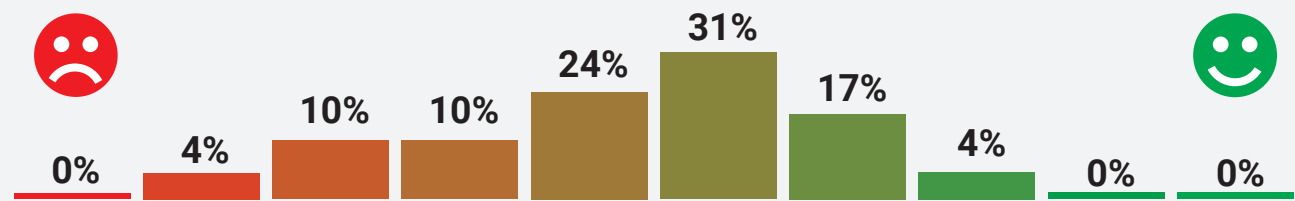
1. Чи ефективна, на ваш погляд, на сьогодні державна політика у сфері земельних відносин?

шкала від 1 до 10, де 1 – незадовільний рівень, 10 – оптимальний



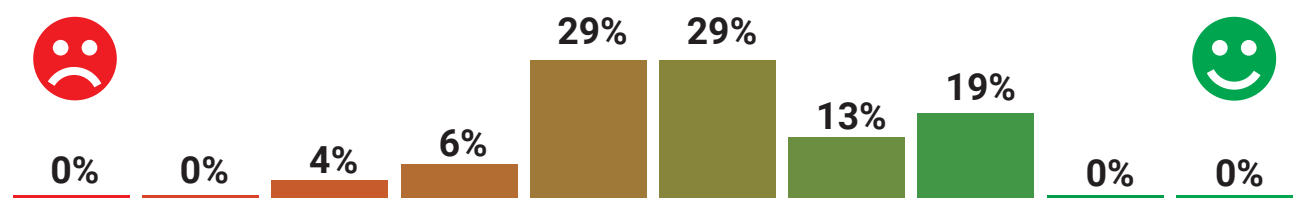
2. Чи достатній, на ваш погляд, нормативний та організаційний рівні запровадженого регулювання ринку агроземель?

шкала від 1 до 10, де 1 – незадовільний рівень, 10 – оптимальний

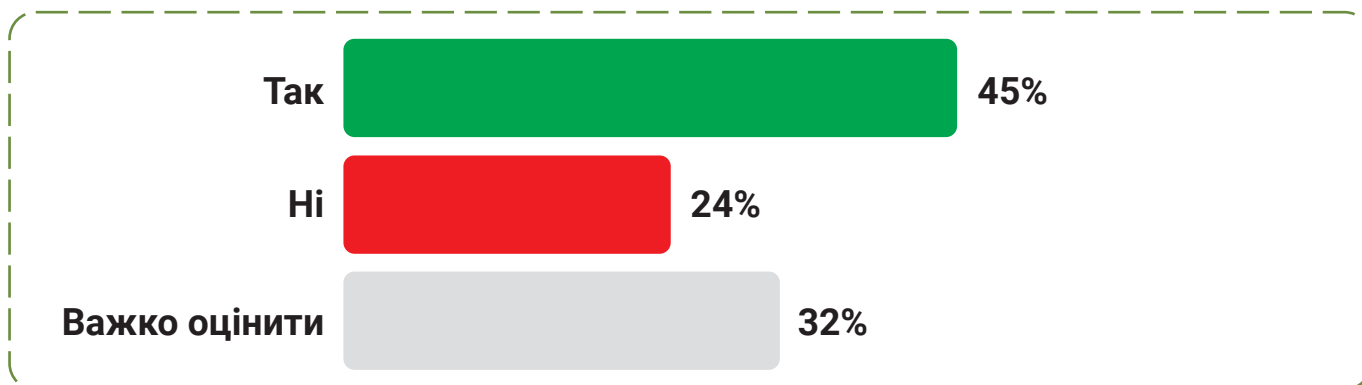


3. Оцініть рівень існуючої довіри бізнесу до секторного регулювання і перших кроків у цій площині

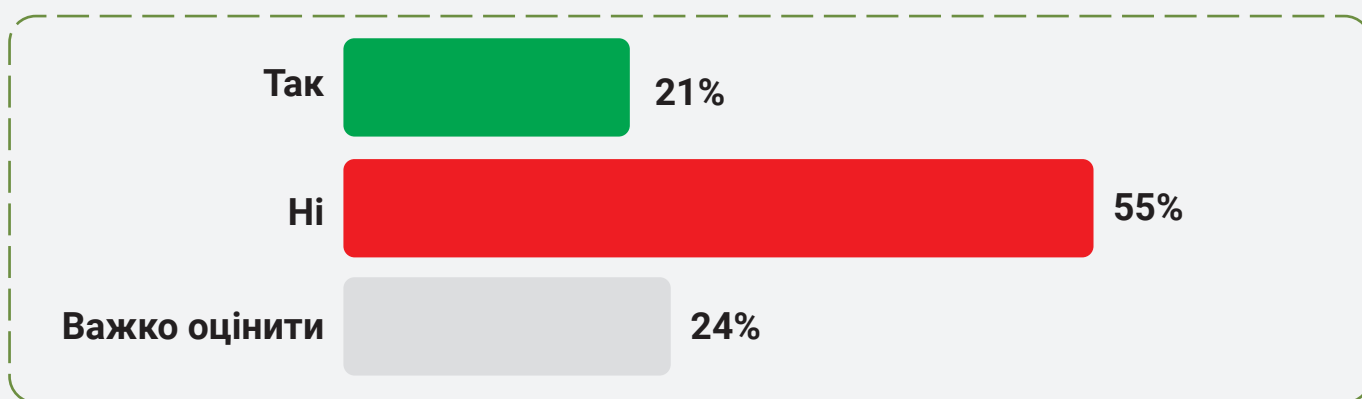
шкала від 1 до 10, де 1 – незадовільний рівень, 10 – оптимальний



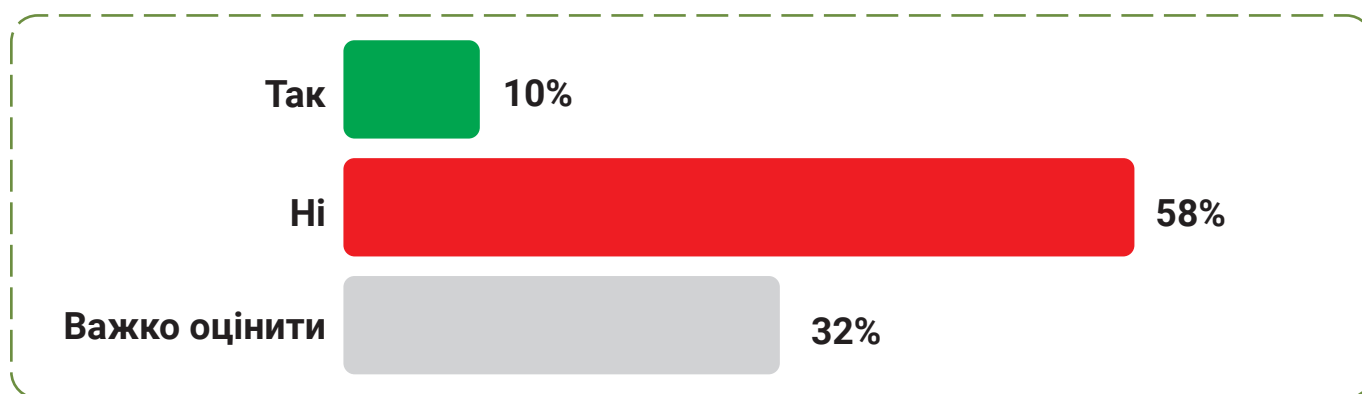
4. Чи враховує, на ваш погляд, існуюча нормативно-правова база геополітичні ризики відкриття ринку агроземель?



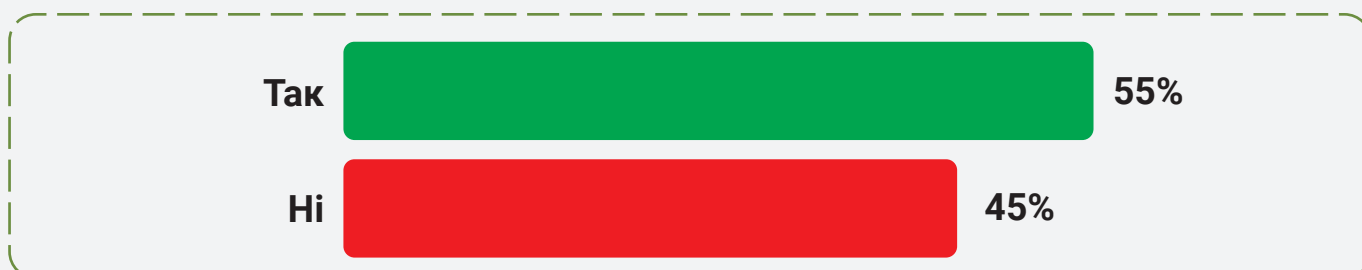
5. Чи створює, на ваш погляд, існуюче регулювання ризику монополізації ринку агроземель великим бізнесом?



6. Чи дозволяє, на ваш погляд, існуюча нормативно-правова база реалізувати інвестиційний потенціал ринку агроземель?

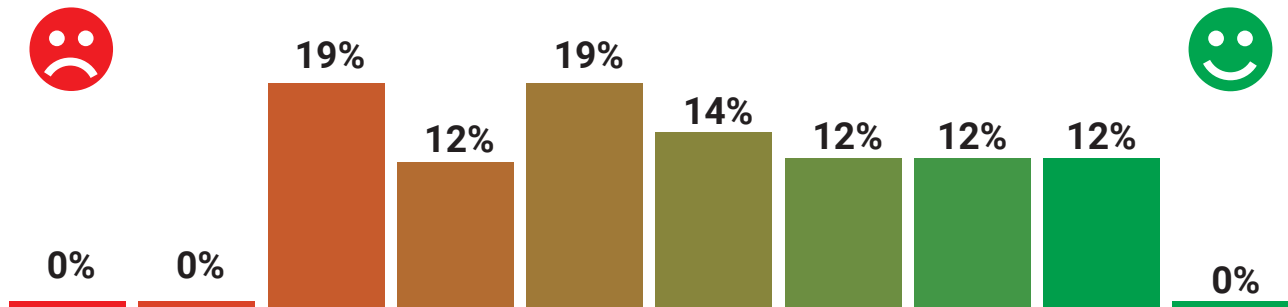


7. Чи маєте ви практичний досвід у застосуванні нового регулювання ринку агроземель?

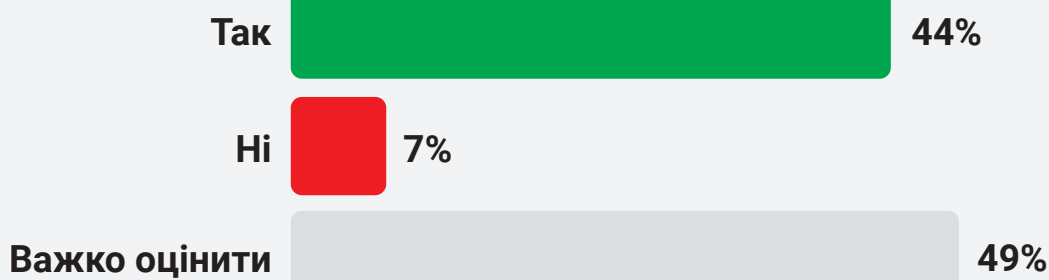


8. Якщо маєте досвід, оцініть рівень комунікацій із центральною владою та владою на місцях щодо операцій із землею у перші місяці після запуску ринку

шкала від 1 до 10, де 1 – незадовільний рівень, 10 – оптимальний



9. Чи маєте ви пропозиції щодо удосконалення нормативного регулювання земельних відносин і чи бачите можливості та готовність влади для діалогу щодо їх врахування?



10. Визначте найбільші проблеми правозастосовної практики у форматі нинішнього регулювання ринку с/г земель

оберіть 3 варіанта відповідей із 5



КОМЕНТАРІ ЕКСПЕРТІВ



СЕРГІЙ БІЛЕНКО

Член Ради Асоціації «Земельна спілка України»

Результати опитування дуже показові і говорять, передусім, про те, що ринок земель сільськогосподарського призначення запрацював, і нормативне регулювання цього ринку достатнє для першого етапу його функціонування. Опитування також свідчить, що учасники ринку розуміють, з якою метою таке регулювання було створене.

Формування законодавства, що встановило правила гри на ринку земель сільськогосподарського призначення, відбувалося у досить складній політичній атмосфері. Тому це законодавство стало багато в чому політичним компромісом, хоч і спричинило певні проблеми у правозастосуванні. Але ці проблеми будуть поступово вирішуватися з урахуванням практики їх застосування. Ця практика вже існує. Транзакції з купівлі-продажу земельних ділянок, які раніше перебували під мораторієм, відбуваються, їх кількість поступово зростає. Тому в найближчому майбутньому слід очікувати і відповідне коригування законодавства.

Як і передбачалося, основною проблемою при функціонуванні ринку стала складна система контролю за концентрацією земель «в одних руках». Перевірка такої концентрації нотаріусами у ручному режимі підвищила ціни на нотаріальні послуги і розтягнула процес здійснення купівлі-продажу на значний термін, що створило значні перешкоди сторонам договорів купівлі-продажу. Очевидно, що при удосконаленні правового регулювання держава має поступово переходити до автоматизації цих процесів.



МАКСИМ МАКСИМЕНКО

Голова Комітету АПУ з аграрного права,
партнер, голова практики нерухомості та інфраструктури AVELLUM

Я був радий почути від доповідачів, що більшість їхніх очікувань від запуску ринку землі справдилися. Також ми маємо нагоду спостерігати надзвичайну як для старту статистику щодо посвідчення угод із відчуження сільськогосподарських земельних ділянок.

Відкритим залишається питання послаблення обмежень щодо відчуження деяких категорій сільськогосподарських земель на користь юридичних осіб. Це, на думку респондентів – учасників конференції й опитування – не дозволяє реалізувати інвестиційний потенціал ринку. Більше того, доповідачі у своїх виступах також висловили занепокоєність щодо надмірного стримування агробізнесу, що перешкоджає функціонуванню ринку на повну силу. Отже, маємо сподівання щодо подальшої лібералізації ринку у цьому напрямі.

Враховуючи, що запуск ринку землі відбувається з нуля, не можна не звернути увагу і на його слабкі місця як на нормативному, так і на організаційному рівнях, вони мають бути доопрацьовані. Втім, як показує досвід, визнання проблеми – це половина її вирішення. Крім того, більшість респондентів зазначили про високий рівень довіри до врегулювання владою існуючих прогалин, а представники влади, у свою чергу, переконали у готовності до діалогу щодо врахування пропозицій громадськості з окреслених проблем.



АЛЬОНА ШУЛІМА

Асоційована партнерка Hillmont Partners,
керівниця практики стратегічних комунікацій,
членкиня GR Комітету АПУ

Зміни, що відбулися в правовому регулюванні земельних відносин впродовж двох останніх років, по праву можна назвати революційними. Попри тривалі політичні та експертні дискусії, цього року вже набрали чинності зміни щодо відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення, законодавчого забезпечення проведення земельних торгів, дерегуляції певних аспектів земельних відносин.

Результати опитування показали достатньо високу оцінку ефективності державної політики у сфері земельних відносин, а також середній та вище нормативний і організаційний рівні запровадженого регулювання ринку земель та довіри бізнесу до такого регулювання. Водночас досить по-різному учасники оцінили рівень комунікацій на місцях у частині перших операцій після відкриття ринку землі, а також власну готовність та діалог з владою щодо подальшого вдосконалення нормативного регулювання.

Загалом результати опитування досить оптимістичні. І держава, і бізнес наразі лише вчаться жити за новими правилами, тому певна недовіра — природна. Отже, такі результати дають привід для стриманого оптимізму щодо обраного вектора розвитку земельної політики.

Розвиток земельних відносин, з огляду на опитування, варто спрямувати на розкриття інвестиційного потенціалу ринку землі та встановлення ефективних запобіжників монополізації та геополітичних ризиків у цій сфері. Від себе додам, що актуальними також залишаються деякі проблеми правозастосування нових інституцій, частина з яких може бути вирішена, зокрема, шляхом застосування цифрових технологій.

