



03.04.2023 р. № 251/023

МІНІСТРУ АГРАРНОЇ ПОЛІТИКИ ТА
ПРОДОВОЛЬСТВА УКРАЇНИ
Миколі СОЛЬСЬКОМУ

ГРОМАДСЬКА СПІЛКА «ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНГРЕС ФЕРМЕРІВ» вимушена звертатися до Вас, оскільки стурбована ситуацією, що склалася з викупом земельних ділянок фермерами, які отримали їх раніше у постійне користування:

Для врегулювання питань щодо постійного користування земельними ділянками фізичними особами, законодавець провів земельну реформу, маючи на меті розблокувати обіг земель, створення середнього класу фермерів як безпосередніх учасників сільськогосподарського товаровиробництва та суб'єктів забезпечення внутрішньої та зовнішньої продовольчої безпеки країни.

У 2021 році було ініційовано відкриття ринку землі та надання можливості фермерам викупити в розстрочку земельні ділянки, що були в постійному користуванні засновника фермерського господарства і оброблялись фермерським господарством. Продаж таких земельних ділянок мав би здійснюватися за нормативною грошовою оцінкою, без урахування індексу інфляції.

Зокрема, відповідно до п. 6¹ Перехідних положень Земельного кодексу України, зі змінами, які пов'язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання розвитку виноградарства та садівництва» від 17 грудня 2021р. та набрали чинності 05 квітня 2022р. було передбачено, що:

«Громадяни України, яким належить право постійного користування, право довічного успадкованого володіння земельними ділянками державної і комунальної власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства, а також орендарі земельних ділянок, які набули право оренди землі шляхом переоформлення права постійного користування щодо зазначених земельних ділянок до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів", мають право на викуп таких земельних ділянок у власність з розстрочкою платежу до десяти років з рівним річним платежем за ціною, яка дорівнює нормативній грошовій оцінці таких земельних ділянок, без проведення земельних торгів. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу. Вимоги ч. 7 ст. 130 цього Кодексу не поширюються на земельні ділянки, які придбаваються відповідно до цього пункту».

Проте, Законом України 2698-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року (набув чинності 19.11.2022 року) було внесено зміни та викладено в новій редакції пункт 6¹ Розділу Х. Перехідних положень Земельного кодексу України, а саме: *«У разі купівлі земельної ділянки її покупець має право на розстрочення платежу із сплати ціни земельної ділянки з рівним річним платежем з урахуванням індексу інфляції, за умови встановлення заборони на продаж або інше відчуження та надання у користування земельної ділянки до повного розрахунку покупця за договором купівлі-продажу».*

Прийнявши такі зміни до Земельного кодексу України, законодавець створює умови для зменшення кількості фермерських господарств, фермерів на території України, чим ставить під загрозу продовольчу безпеку країни. Шляхом обмеження прав фермерських господарств у можливості вільно розвиватися, користуватися необхідними для ведення господарської діяльності ресурсами, підриває свій авторитет та довіру народу до держави, паплюжить багаторічні напрацювання у сфері земельного законодавства та порушує принцип справедливості, верховенства права, розумності, позбавляючи фермерів на очікувану ними позитивну реалізацію їх прав та свобод.

ГРОМАДСЬКА СПІЛКА «ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНГРЕС ФЕРМЕРІВ» протягом останнього часу систематично отримує звернення від представників фермерських господарств з проханням



посприяти вирішенню складної ситуації, пов'язаної із заборонаю користування фермерським господарствам земельними ділянками, викупленими членами таких фермерських господарств з розстроченням платежу на 10 років до повного їх розрахунку та нарахування індексу інфляції на кожний платіж за землю до її повного викупу.

Вказані зміни викликали обурення серед представників фермерських господарств, тому що наразі фермерські господарства й так фактично перебувають на межі виживання через збиткові ціни на зерно, високі ціни на насіння, паливні матеріали, добрива. Крім того, на території України діє режим воєнного стану, деякі території піддаються систематичним обстрілам ворогом, більшість земель засмічені вибухонебезпечними предметами або заміновані, а тому фермери не знають (уявити не можуть), як відбуватиметься посівна кампанія та збір врожаю і на скільки збільшиться інфляція. Виплатити навіть черговий платіж за землю з урахуванням інфляції може бути надскладним завданням.

Крім того, нагальною для вирішення проблемою є неможливість включення до податкової декларації платника єдиного податку четвертої групи земельних ділянок, придбаних засновником фермерського господарства з розстроченням платежу, оскільки пунктом 6¹ Розділу Х. Перехідних положень Земельного кодексу України забороняється відчуження та користування такими земельними ділянками.

Зважаючи на зазначене, фермерські господарства не можуть повноцінно користуватися придбаними земельними ділянками, оскільки фактично відсутні законні підстави для користування фермерським господарством земельними ділянками члена фермерського господарства та внесення таких земельних ділянок до декларації єдиного податку 4 групи.

Закони повинні прийматись із застосуванням принципу верховенства права, розумності, справедливості та з можливістю виконання таких законів у майбутньому, після їх прийняття. Правова невизначеність, нестабільність та неусталеність юридичного регулювання, часті та непередбачувані зміни законодавства перешкоджають ефективній реалізації громадянами своїх прав і свобод, а також підривають довіру до органів державної влади, їх посадових та службових осіб.

Закон №2698 не визначив перехідного періоду та особливостей застосування законодавства за рішеннями місцевих рад щодо викупу земельних ділянок, укладеними до 19.11.2022 року, за якими договори купівлі-продажу не були укладені на момент набуття ним чинності.

Приймаючи рішення про викуп, громадяни розраховують на свої можливості по викупу земельних ділянок, а несподівана зміна норм права, правил ставить їх перед фактом неспроможності їх викупу та втрати земельних ділянок, які ними оброблялись протягом тривалого періоду часу та з використанням яких створювалися фермерські господарства, сплачувалися податки, створювалися робочі місця. Приймаючи вище викладені зміни до Земельного кодексу України держава не просто не сприяє розвитку фермерських господарств, а свідомо чи несвідомо їх знищує, бо на даний час фермерські господарства і так знаходяться на межі виживання та потребують підтримки.

Наприклад, за 2022 рік індекс інфляції становить 126,6 %. Член фермерського господарства, який придбав в розстрочку, наприклад, земельну ділянку площею 30 га (практично кожен фермер в Україні купує від 20-ти до 50-ти га), нормативна грошова оцінка якої 1 000 000 (один мільйон гривень) гривень. За 1 га земельної ділянки член фермерського господарства заплатить приблизно 33 000,00 гривень. Якщо індекс інфляції, наприклад, кожного року залишатиметься незмінним – 126,6%, то вартість 1 га земельної ділянки зростатиме:

- Перший рік вартість 1 га земельної ділянки – **33 000,00** гривень;
- Другий рік вартість 1 га земельної ділянки – 41 778,00 гривень;
- Третій рік вартість 1 га земельної ділянки – 52 891,00 гривень;
- Четвертий рік вартість 1 га земельної ділянки – 66 959,00 гривень;
- П'ятий рік вартість 1 га земельної ділянки – 84 771,00 гривень;
- Шостий рік вартість 1 га земельної ділянки – 107 320,00 гривень;
- Сьомий рік вартість 1 га земельної ділянки – 135 861,00 гривень;
- Восьмий рік вартість 1 га земельної ділянки – 172 007,00 гривень;
- Дев'ятий рік вартість 1 га земельної ділянки – 217 760,00 гривень;



- Десятий рік вартість 1 га земельної ділянки – **275 685,00** гривень.

Таким чином, вартість 1 га земельної ділянки зростає до 275 685,00 гривень, що у майже 9 разів перевищує початку вартість 1 га земельної ділянки, а загальна вартість земельної ділянки площею 30 га зростає з 1 000 000,00 гривень до 8 270 550,00 гривень, що є надвеликою, непід'ємною сумою для звичайних фермерів. Крім того, розрахунок здійснений з урахуванням минулорічного індексу інфляції, проте, індекс інфляції може зростати з кожним роком у зв'язку з дією воєнного стану на території України, внаслідок чого фермерські господарства можуть перестати існувати взагалі як організаційно-правова форма господарювання на території України.

Враховуючи викладене, внесені зміни до п. 6¹ Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України фактично унеможливають викуп 27 тисячами фермерів земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що були в їх постійному користуванні, ставлять під загрозу та дискредитують земельну реформу для малих та середніх фермерів, що концептуально протирічить як ідеї земельної реформи, так і європейським підходам до організації сільського господарства.

Відповідно до ч. 2 ст. 1 ЗУ «Про громадські об'єднання», громадське об'єднання за організаційно-правовою формою утворюється як громадська організація або громадська спілка.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про громадські об'єднання», для здійснення своєї мети (цілей) громадське об'єднання має право звертатися у порядку, визначеному законом, до органів державної влади, органів влади Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб з пропозиціями (зауваженнями), заявами (клопотаннями), скаргами.

Враховуючи вищезазначене, керуючись ч. 2 ст. 1, п. 2 ч. 1 ст. 21 ЗУ «Про громадські об'єднання», ми, ГРОМАДСЬКА СПІЛКА «ВСЕУКРАЇНСЬКИЙ КОНГРЕС ФЕРМЕРІВ»,

ПРОСИМО:

1. Посприяти в найкоротші терміни внесенню змін до п. 6¹ розділу X Перехідних положень Земельного Кодексу України в частині надання можливості фермерському господарству права користування земельними ділянками, які придбані в розстрочку та знаходяться у власності члена такого фермерського господарства до їх повного викупу.

2. Посприяти прийняттю змін до п. 6¹ розділу X Перехідних положень Земельного Кодексу України в частині скасування застосування індексу інфляції, та звільнити фермерів, які викупили землю в розстрочку на 10 років, від нарахування щорічно, при платежі за землю, індексу інфляції нормативно-грошової оцінки землі, зокрема і за договорами купівлі-продажу укладеними після 19.11.2022 р.

3. Повідомити письмово Громадську спілку «Всеукраїнський Конгрес Фермерів» про результати розгляду цього листа.

З повагою

Голова

ГС «Всеукраїнський Конгрес Фермерів»

Іван Слободяник