

Otwarcie rynku ziemi na Ukrainie

Sławomir Matuszak

1 lipca weszła w życie ustawa z 31 marca 2020 r. wprowadzająca po raz pierwszy w historii niepodległej Ukrainy możliwość sprzedaży gruntów rolnych przez ich właścicieli. Do końca 2023 r. ziemię będą mogli nabywać jedynie osoby fizyczne, po nie więcej niż 100 ha, natomiast od 1 stycznia 2024 r. prawo to otrzymają także zarejestrowane w kraju osoby prawne, a limit koncentracji zostanie podniesiony do 10 tys. ha. Obcokrajowcy oraz spółki, w których są oni udziałowcami, nie będą miały prawa kupować gruntów, chyba że zostanie na to wyrażona zgoda w ogólnokrajowym referendum. Rynek ma obejmować 27 mln ha ziem należących do ludności. Sprzedaż gruntów państwowych i komunalnych pozostanie zabroniona.

Komentarz

- Przez ostatnie półtora roku parlament przyjął szereg ustaw niezbędnych do otwarcia rynku mimo sprzeciwu opozycji, przede wszystkim populistycznej Batkiwszczyny Julii Tymoszenko i prorosyjskiej Opozycyjnej Platformy – Za Życie, których deputowani próbowali zablokować proces legislacyjny, zgłaszając kilka tysięcy poprawek do proponowanych projektów. W efekcie Rada Najwyższa przyjęła dwa kluczowe dla funkcjonowania rynku dokumenty dopiero w kwietniu (poprawki do kodeksu ziemskiego) i maju (ustawa o aukcjach, umożliwiającą zawieranie transakcji poprzez elektroniczną platformę, która zostanie uruchomiona 5 lipca). Pytaniem otwartym pozostaje, na ile sprawnie będzie działał system rejestracji gruntów (kataster rolny), który od roku przechodzi proces cyfryzacji. Niemniej dwuipółletni okres przejściowy przed wejściem w życie wszystkich zapisów dokumentu daje możliwość ewentualnych korekt ustaw i aktów wykonawczych.
- Opóźnienia w legislacji oraz brak pewności, jak w rzeczywistości będzie funkcjonował rynek, spowodują zapewne, że w pierwszych miesiącach liczba transakcji będzie niewielka. Co więcej, według ocen ekspertów jedynie 5–7% właścicieli ziemi jest gotowych do jej sprzedaży, co wynika przede wszystkim z niskiej ceny wyjściowej gruntu. Choć nie wiadomo, ile ostatecznie będzie kosztował hektar – stanie się to jasne dopiero po przeprowadzeniu aukcji – to według ustawy jego wartość nie może być mniejsza niż odgórnie ustalona cena normatywna, oscylująca wokół 1 tys. dolarów w zależności od obwodu. Zgodnie z prognozami średnia cena będzie wynosić początkowo 2–2,5 tys. dolarów i stopniowo rosnąć w ciągu najbliższych lat (dla porównania średnia cena hektara użytków rolnych w Polsce to blisko 13 tys. dolarów). Wydaje się, że dopiero wejście na rynek osób prawnych w 2024 r. spowoduje znaczący wzrost wartości gruntów.

- Otwarcie rynku ziemi sprzeciwia się zdecydowana większość społeczeństwa. Zgodnie z badaniem opublikowanym 2 czerwca br. wolnego obrotu gruntami rolnymi nie popierało 62% ankietowanych. Nastroje te próbowała wykorzystać Tymoszenko, zapowiadając przeprowadzenie referendum blokującego reformę, lecz jej inicjatywa została 11 czerwca odrzucona przez Centralną Komisję Wyborczą. Wydaje się, że kwestia rynku ziemi może doprowadzić do protestów tylko w przypadku, jeśli w najbliższych miesiącach zacznie dochodzić do rażących naruszeń na tym polu na szeroką skalę.
- W dłuższej perspektywie wprowadzenie rynku ziemi powinno przynieść pozytywne zmiany dla ukraińskiego sektora rolnego, który w ostatnich latach stał się jedną z najważniejszych gałęzi gospodarki i głównym motorem eksportu (22,2 mld dolarów w 2020 r., co stanowiło 45% jego całości). Według różnych ocen pełna liberalizacja rynku od 2024 r. może przyczynić się do wzrostu PKB o 1,5–3%. Możliwość kupna gruntów powinna też doprowadzić do zwiększenia inwestycji w branżę wymagające znacznie większych nakładów finansowych, jak sadownictwo i przetwórstwo. Ponadto ziemia będzie mogła być wykorzystywana jako zastaw pod kredyty, a to z kolei ułatwi dostęp do finansowania małym i średnim gospodarstwom rolnym.