



PISM | POLSKI INSTYTUT SPRAW MIĘDZYNARODOWYCH
THE POLISH INSTITUTE OF INTERNATIONAL AFFAIRS

KOMENTARZ

Nr 21, 1 kwietnia 2020 © PISM

Redakcja: Sławomir Dębski • Patrycja Sasnal • Rafał Tarnogórski

Sebastian Płociennik • Justyna Szczudlik • Daniel Szeligowski • Jolanta Szymańska
Marcin Terlikowski • Karol Wasilewski • Szymon Zaręba • Tomasz Żornaczuk

Czarnoziem na sprzedaż – otwarcie rynku ziemi na Ukrainie

Maciej Zaniewicz

Ukraiński parlament 31 marca br. przyjął ustawę wprowadzającą wolny rynek ziemi. Zniesienie prawie dwudziestoletniego zakazu handlu gruntami rolnymi może przyspieszyć ukraiński wzrost gospodarczy. Dostęp do rynku zagranicznych inwestorów nie jest jednak przesądzony.

Co przewiduje ustawa?

Ustawa znosi dotychczasowy zakaz obrotu gruntami rolnymi z dniem 1 lipca 2021 r., jednak z kilkoma wyjątkami. Przez pierwsze dwa lata jej obowiązywania tylko osoby fizyczne mające ukraińskie obywatelstwo będą mogły nabywać grunty rolne – nie więcej niż 100 ha i z wyłączeniem gruntów państwowych. Od stycznia 2024 r. prawo zakupu uzyskają również jednostki samorządu terytorialnego, państwo oraz osoby prawne, z wyjątkiem banków oraz podmiotów zagranicznych, przy czym limit zostanie zwiększony do 10 tys. ha. Dozwolony będzie też wykup gruntów państwowych. Aby rynek ziemi funkcjonował w praktyce, parlament powinien przyjąć jeszcze ustawy o wolnym dostępie do danych katastralnych, elektronicznych aukcjach i stworzeniu Funduszu Gwarancji Kredytowych.

Jak do tej pory wyglądał obrót ziemią rolną na Ukrainie?

Od 1 stycznia 2002 r. na Ukrainie obowiązywało moratorium na sprzedaż gruntów rolnych (ok. 70% powierzchni kraju), regularnie przedłużane do chwili obecnej. W 2018 r. Europejski Trybunał Praw Człowieka uznał tę praktykę za naruszenie prawa własności. Krajowe i zagraniczne holdingi rolnicze obchodziły zakaz handlu ziemią, biorąc ją w dzierżawę, często nawet na kilkaset lat, po zaniżonych cenach unikających z braku funkcjonowania wolnego rynku. Stosowano również inne metody przeniesienia własności, jak odrolnienie za łapówkę w celu wykupu i ponownego przekształcenia w grunt rolny czy przejęcie działki na podstawie decyzji sądu za fikcyjne długi między właścicielem ziemi a nowym nabywcą. Umożliwiało to największym holdingom, mimo formalnego zakazu, gospodarowanie gruntami rolnymi o powierzchni przekraczającej niekiedy 500 tys. ha.

Kiedy zagraniczni inwestorzy będą mogli nabyć ziemię rolną na Ukrainie?

Ustawa nie przewiduje obecnie możliwości nabycia gruntów rolnych przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne. Taka możliwość ma zostać zatwierdzona w drodze referendum, które ukraińskie władze chcą przeprowadzić pod koniec tego roku. Sondaże wskazują, że społeczeństwo prawdopodobnie opowiedziało się przeciwko zniesieniu zakazu – jesienią ub.r. aż 41% ankietowanych wyrażało obawy w związku z potencjalnym wykupieniem ziemi rolnej przez obcokrajowców. Bezwzględny zakaz nabycia gruntów będzie obowiązywał m.in. podmioty, których udziałowcami są osoby albo spółki zarejestrowane w Rosji lub rajach podatkowych. Ze sprzedaży podmiotom zagranicznym wyłączone będą też grunty leżące w pasie przygranicznym o szerokości 50 km. Obecnie zagraniczne podmioty (np. duńska Trigon Agri,

francuska AgroGeneration, saudyjska UFHC) dysponują ukraińskimi gruntami za pośrednictwem lokalnych holdingów.

Jakie skutki gospodarcze dla Ukrainy może mieć otwarcie rynku ziemi?

Otwarcie rynku ziemi może się znacząco przyczynić do przyspieszenia wzrostu gospodarczego na Ukrainie (3,2% w 2019 r., ale spodziewana jest recesja w 2020 r. w związku z epidemią koronawirusa). Według szacunków Banku Światowego zniesienie moratorium może dodać od 0,5 do 1,5 pkt proc. wzrostu PKB rocznie w pierwszych pięciu latach obowiązywania ustawy. Wzrost liczby transakcji na rynku ziemi nastąpi jednak prawdopodobnie dopiero w 2024 r., gdy prawo zakupu uzyskają osoby prawne. Ewentualne wejście na rynek zagranicznych inwestorów, mających dostęp do najnowszych technologii, powinno przyczynić się do wzrostu efektywności ukraińskiego rolnictwa (60% kraju pokrywają żyzne czarnoziemy), a w rezultacie zwiększenia zysków z eksportu produktów rolnych, które obecnie odpowiadają za ok. 40% wartości ukraińskiego eksportu. Oznaczać to będzie również umocnienie się konkurencji dla polskiego rolnictwa.