



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Улюблені граблі земельної реформи. Основні міфи про ринок землі

Щороку, з різним ступенем інтенсивності, проте маніакальною наполегливістю український політикум (та й усе суспільство), не без мазохістичного задоволення, береться до «улюбленої» теми земельної реформи. І щороку весь дискурс коливається не навколо фахового обговорення - як це зробити найкраще для держави, а навколо подитячому «чорно-білого» сприйняття світу між «ніколи нізащо» та «усе й усім».

Цього року з приходом свіжої хвилі популізму ваги, здається, усе ж хилиться у бік відкриття ринку землі – усього і для всіх. При цьому дискурс прибічників та противників, на жаль, залишився на тому ж рівні поверхневого емоційно-іраціонального підходу. Ми ж спробуємо з урахуванням п'ятнадцятирічного досвіду роботи з ринком землі та агробізнесом запропонувати дещо критичніший підхід до проблеми взагалі та варіантів її вирішення зокрема.

Чи треба скасовувати мораторій?

Тут в нас починають летіти гнилушки/яйця/капці з боку опонентів зняття мораторію на продаж агроземель, бо, на нашу думку, відповідь на це питання може бути лише одна – давно вже треба було. І питання тут не лише в умовності приватної власності на агроземлі зі сторони їхніх поточних квазівласників.

Це взагалі наруга над людьми та самою ідеєю приватної власності – роздати людям землю, проте заборонити її продавати. Такі собі "номінальні тримачі" вийшли, яким як дітям не довіряють будь-що з нею робити, лише здавати в користування багатим дядям. (Відверто визнаємо, що умови для ведення малого агробізнесу у нас не створені – дешевого фінансування немає, підтримка з боку держави вкрай мала, знань та навичок катастрофічно бракує.)

Задавнена проблема лібералізації ринку агроземлі шкодить усім причетним. Ось лише декілька замальовок з цього приводу.

Мораторій стримує інвестиції в агробізнес через:

- ▶ неможливість консолідації необхідного земельного банку під капіталомістке агровиробництво;
- ▶ непередбачуваність та законеслухняність землевласників (переважно з-поміж сільського населення);
- ▶ неможливість отримання необхідного позичкового фінансування без достатньої застави.

Іншими словами, хто буде «закопувати» власні гроші в не свою землю, яку можуть у будь-який час відібрати власники, яким щось не сподобалося або хтось більше запропонував, та ще й без можливості отримати кредит від банку, бо земля ж то не своя. От і процвітає у нас споживацьке ставлення до землі, бо яке воно ще може бути до «не свого».

Мораторій накладає додаткові невиправдані витрати (втрати) на агробізнес через необхідність задовбрювати та підлещуватися до величезної кількості землевласників. За наявності ринку землі кількість землевласників різко скоротилася б. Землі були б викуплені багатшими сусідами в бідніших, частково агробізнесом, частково приватними інвесторами. Агробізнес припинив би відігравати роль дійної корови для вирішення проблем місцевих громад та держави, та ще й, що найсумніше, з ризиком втратити землю наприкінці строку оренди через невдало проведену «передвиборчу агітацію». (Непоодинокі випадки коли землевласники навіть після багатьох років успішного доїння

агробізнесу віддають перевагу новоприбулим, які краще примудрилися домовитися з місцевими авторитетами (лідерами громадської думки) або просто успішніше провели кампанію з роздачі порожніх обіцянок та дешевого бухла.)

Мораторій створює цілу низку суто технічних проблем із землекористуванням. Формально усі поля поділені на дрібні земельні ділянки. На практиці отримати всі такі ділянки в користування часто є технічно неможливо. Хтось із власників виїхав на заробітки, і з ним немає зв'язку. Інші власники просто не хочуть віддавати свої ділянки в оренду. Треті померли, а спадщина неоформлена. От і виходить, що агробізнес має в оренді лише частину земельної «шахівниці».

Добре, якщо користувачі і власники інших ділянок не заважають обробітку. Бо непоодинокі епічні протистояння залізних монстрів агротехніки на спірних полях та ділянках. Та це теж лише пів біди. Бо окрім земельних ділянок на полях ще є окремо виділені (зазвичай лише на карті) польові дороги, покликані забезпечити доступ до кожної ділянки. Оті польові дороги не в приватній власності, і вони не зникнуть, доки не відбудеться консолідація земель (бо на вертольотах ніхто техніку десантувати не буде). Поки що ж польові дороги є зоною протистояння між агробізнесом та місцевою владою, яка наполегливо хоче збирати за них орендну плату, навіть якщо не всі вони можуть використовуватися агробізнесом. (Місцеві громади одержали можливість передавати в оренду польові дороги з 1 січня 2019 року, проте істотно це ситуацію не змінило.)

Мораторій створює шалену корупцію у галузі розпорядження державними агроземлями. Тут узагалі лише лінивий не заробляє. То спритний фермер підпільно обробляє декілька ділянок за окремою домовленістю з місцевою владою, то землі роками без аукціонів передають агробізнесам на підставі річних «папірчиків», то приватизацію роблять на своїх "фунтів". Те, що могло б принести одноразовий солідний дохід у випадку продажу в приватні руки, натомість лише розбазарюється і збагачує причетних місцевих достойників. При цьому землі фактично виведені з нормального агровиробництва, бо які плани можна будувати на землі, які вам видають на один рік і можуть далі не дати?

Далі можна продовжувати ще довго. Втім, здається, загальний напрямок нашої думки зрозумілий. В Україні було вже декілька унікальних нагод відносно безболісно скасувати мораторій. Це й до 2008 року, коли ще не було такого ажіотажу навколо агробізнесу. Це й 2009 року, посеред кризи, коли не було апетиту до земельних спекуляцій. Це й 2015 року, коли взагалі не було апетиту до інвестування в землю. Втім усі шанси було згаяно через відвертий популізм. З кожним роком описані вище проблеми лише посилюються, і вони мають лише одне ефективне вирішення – запровадження вільного ринку агроземлі. Усі інші ідеї та квазізаходи вже перепробовані. Вони неефективні.

До речі, ринок землі потрошку крадькома вже торкається агросектору. Адже частина агроземель правдами чи неправдами змінює власника. Це й непідмораторні приватизовані агроземлі. І підмораторні агроземлі, передані в довгострокову оренду або в користування за договорами емфітевзису. І що? І нічого... небо не впало, щасливі продавці мають гроші, ще щасливіші покупці – землю.

Лібералізувати як?

Нарешті дочекалися інші учасники дискусії. Тепер усі прихильники «вільного ринку» для «всіх охочих» можуть дістати свої яйця і почати ними цілитися у нас. Поговоримо про лібералізацію ринку землі. Як ми вже казали, ми загалом за скасування мораторію. Втім це можна робити по-різному. І диявол ховається у деталях. Тут нам не обійтися без розвінчування низки міфів ура-лібертаріанців.

Міф 1. Полетіли в Україну шалені гроші за землю

Попри оптимістичні заяви про рекордні «врожаї» готівки від продажу агроземель, такі очікування вочевидь не враховують певні банальні нюанси українського земельного ринку. **По-перше, більшість агроземель мають користувачів.** З багатьма з них власники уклали договори на довгі роки (5, 7 років і більше). Якось важко повірити в шалену інвестиційну привабливість таких земель для зовнішніх інвесторів, тобто не тих, хто вже обробляє ці землі.

До речі, державні агроземлі теж зазвичай мають своїх користувачів. Там з юридичним оформленням права оренди дещо гірше, проте практичного бажання розставатися з ними найчастіше так само бракує.

По-друге, агробізнеси-орендарі, можливо, й хотіли б викупити орендовані ними землі, проте зробити такі інвестиції власним коштом майже ніхто не зможе. Банківське ж фінансування в Україні під 17-20% річних навряд чи сприятиме такому викупу, навіть якщо щиро вірити в шалену прибутковість агробізнесу. Отримати кредити в іноземних банків під землю в Україні (це там де війна, анексія, корупція, нестабільне законодавство) також місія нездійсненна.

По-третє, якось усі забувають про мільйони приватних власників, які зовсім не поспішають продавати свою землю «за безцінь». А от за скільки вони будуть готові розстатися зі своїми гектарами на сьогодні нікому не відомо. Принаймні ми не готові були б сперечатися щодо оцінки гектарів. (До речі вже почали лунати окремі пропозиції з табору землевласників щодо ціни в 9 і більше тисяч доларів за гектар. І ця, на перший погляд, оптимістична оцінка може бути не остаточною.)

Цікаво, що жоден з таборів (прихильників та противників зняття мораторію) на сьогодні не оприлюднив актуальні дані опитування землевласників, скільки з них і за яку ціну готові продати свої кровні гектари. Були б це вибори ми вже мали б безліч фондів, які б оцнасливлювали нас статистикою щомісяця. Натомість по умовних продавцях землі цифри наводяться з розльотом від 5% до 50% без навіть натяку на фактор ціни, географії або віку опитаних. Отакий серйозний державницький підхід.

Втім, навіть агробізнес, перед загрозою зняття мораторію та потенційного отримання хвилі вимог від землевласників щодо викупу орендованих у них земельних ділянок, має лише нечітку уяву про кількість бажаючих продати землю протягом першого року після зняття мораторію. І ця уява сформована не на підставі опитувань тих-таки землевласників, а зазвичай на суб'єктивній думці окремих працівників компаній чи «місцевих авторитетів», тобто «бабка бабці сказала».

Міф 2. Немає нічого кращого за вільний ринок

На папері виглядає майже ідеально. От тільки не варто забувати про українські реалії. Вільний ринок може призвести до шалених спекуляцій. І тут спіраль ціноутворення призведе до вкрай небажаних результатів. Розглянемо лише одну з можливих «шахових комбінацій». Припустимо, багаторічна пропаганда особливої цінності українських чорноземів помножена на світові очікування харчової кризи була серйозно сприйнята інвесторами, і вони почали гонитву за українськими землями. Ціна починає долати відмітки в 3, 5, 10 тисяч доларів США за гектар.

Скажете, нелогічно. Згадаємо, 2007 рік, коли підкиївські землі «посеред поля» розходилися по 10 тис. доларів США за сотку. Це ті ж самі землі, які зараз можна купити за 200 доларів США за ту ж саму сотку. Дамо довідку, економічного підґрунтя стрибку в 50 разів не було. Було лише сподівання продати ще дорожче. Хто скаже, що такого сподівання не буде щодо «30% світових чорноземів»?

Що ж далі? Нам зараз пригадають, що більшість земель вже має користувачів, отже повинні бути не такими привабливими. А ми нагадаємо за спрощеність розуміння права і справедливості в Україні. Готові посперечатися, що по селах знайдеться багато охочих (чи не пів села?) продати гектар за 10 чи 15 тисяч доларів США, і їх не дуже

зупинятиме така дрібничка як наявність договору оренди.

Цілком можливо, що такі охочі задля виправдання своїх дій навіть запропонують орендареві нескладний вибір: або викупити їх за «справедливою ринковою ціною», або «віддати землю». Небагато орендарів-агробізнесів зможуть дозволити такі, м'яко кажучи, немалі капіталовкладення. Натомість орендар згадає про свої гарантовані законом права обробляти землю до кінця строку оренди. Роздратовані продавці можуть, звичайно, змиритися з такою, на їхню думку, несправедливою відповіддю. Проте з такою ж імовірністю вони можуть (як це вже неодноразово бувало), і заблокувати техніку на полях, і вдатися до інших варіантів «м'якого примусу».

У масштабах усієї країни ми можемо сміливо називати цей рух нео-коліївщиною. З урахуванням загального небажання усіх органів влади втручатися до навколосемельних конфліктів є шанс повної або часткової зупинки багатьох агробізнесів.

Це ще нескладний варіант розвитку подій. Ми навмисно випустили з поля зору більш радикальні прояви спекуляцій. Можуть ще ж бути і хлопці спортивної статури з валізами готівки та бейсбольними бітами на полях. А можуть бути і друзі-конкуренти, яким буде достатньо лише розпустити поголос, що «в Петра з сусіднього села вчора викупили пай по 20 тисяч за гектар, ні, не гривень». І потім рік (якщо не більше) жоден мешканець району не захоче не лише продати свою ділянку, а ще й подовжити її оренду. Бо раптом ті покупці й до нього зайдуть. Краще навіть не думати, що трапиться з людьми, якщо в когось навіть одного дійсно викуплять ділянку за такою ціною...

Важко спрогнозувати, коли і з якими руйнівними наслідками ціна на гектар стане збалансованою. До речі, а хтось взагалі рахував, скільки може чи «повинна» коштувати земля в Україні?

Міф 3. Про вартість агроземлі в Україні

Існує дві школи думки щодо вартості агроземлі в Україні. Назвемо їх умовно «адептами агрокалькулятора» та «теоретиками-романтиками». Адепти доведуть нам, що вартість агроземлі не може бути вищою за розумний прибуток, який з неї можна отримати. І тут вже все складно, адже можна вирощувати пшеницю, а можна лохину. Можна множити прибуток на п'ять років, а можна на двадцять п'ять. Можна індексувати до долара, можна брати за основу річну орендну плату за землю. А можна взагалі дивитися на ціни в сусідніх країнах ЄС чи не ЄС.

Романтики будуть казати, що по-справедливості наші землі не можуть коштувати нижче ніж ... далі у кожного своя романтично-емоційна оцінка. Якщо поставити собі за мету, обґрунтувати можна будь-яку ціну.

На жаль, знову ж таки ґрунтовних розробок ми з цього приводу не бачили. Вирішуватиме ринок – про спекулятивну складову ми вже казали. Залежно від успішності стримування спекулятивної спіралі, рано чи пізно ринок дійде точки рівноваги. А от де вона буде, залежатиме швидше за все від низки факторів. Це географія, якість ґрунтів, опади, інфраструктура, демографія, наявність конкуренції серед покупців. Втім, це ще не все. На нашу думку, важливо також звертати увагу на альтернативні варіанти інвестування в агроземлі. До прикладу в східній Угорщині або Словаччині, де є дешеві кредити, розвинена державна підтримка, прямих вихід на ринок ЄС, сьогодні гектар агроземлі можна придбати за 2,5-3 тисячі євро. Чим не альтернатива для потенційного інвестора в агро?

Що чекає на агробізнес та як уникнути хаосу?

Необережне відкриття ринку землі, на нашу думку, принесе лише хаос та кризу агробізнесові.

За будь-яких обставин агробізнес буде змушений знайти і витратити значні (м'яко кажучи) кошти на викуп принаймні частини земельного банку під обробіткою. В якості простого прикладу нижче розрахунок можливих витрат (за різних умов функціонування ринку землі і без екстремальних сценаріїв) невеликого агропідприємства.

Суми вражають. Зі зростанням ціни за гектар унаслідок спекуляцій або «земельних війн», вони, певне, стають недосяжними. Очевидно, що перспективи викупу залежатимуть також від відсотка землевласників-продавців. Втім, чим вища буде ціна, тим більше землевласників захочуть «вийти в гроші».

У найгіршому випадку розгул земельних спекуляцій призведе до різкого збільшення бажаючих продати землю. Аграріям залишатиметься лише витратити останні заощадження на викуп особливо необхідних для них земель (під фермами та елеваторами, на найкращих полях, на стратегічно важливих ділянках).

Після закінчення заощаджень витратитимуть обігові кошти, потім – кошти, позичені правдами й неправдами, а потім можлива зупинка виробництва. Ризики останнього збільшуватимуться катастрофічно через брак коштів та «підігрітість» землевласників-орендодавців. Або невдоволені землевласники блокуватимуть техніку на полях, або неврожаї чи низькі ціни на врожай заженуть агровиробників у банкрутство. Можлива й комбінація цих факторів, помножена на рейди конкурентів та непосильне кредитне навантаження (через необхідність викупу певної частини землі). Наприкінці наступного року можемо отримати відчутний відсоток неплатоспроможних виробників.

Криза торкнеться майже всіх. Можливо, великі виробники матимуть більше заощаджень для викупу землі, проте й земельні банки в них значно більші. Там мова вже йтиме про виплату десятків або й сотень мільйонів доларів.

Виграш від неконтрольованого ринку землі буде нетривалим та незначним. У короткостроковій перспективі краще себе почуватимуть землевласники, які вирішать продати землю. Вони цілком можуть отримати вищу ціну за рахунок спекулятивних очікувань покупців. Втім, як показав досвід 2006 – 2008 років продажу підкиївських земель, за відсутності дієвих способів інвестування отриманих коштів (а вони не з'явилися дотепер), більшість з них буде проїдена. Довгостроково програють усі, бо зі скороченням кількості агробізнесів можлива або монополізація ринку вкрай нестабільними великими агрохолдингами, або взагалі зменшення земель під обробітком. За будь-якого розвитку подій, коли бульбашка лопне, впаде як ціна на землю (навіть у середньостроковій перспективі), так і вартість оренди землі. Отже всі, хто не встигне або не зможе продати землю за роздутими цінами початкової бульбашки, ризикують втратити гроші. (Цілком можливо, що такі перспективи на початках лише підігріватимуть ринок.)

Найбільше програють аграрії. Вони зіштовхнуться із завищеними очікуваннями землевласників, підігрітих спекулянтами. І це за повної відсутності дієвої фінансової підтримки та за умови захмарної вартості позичкових коштів. Втім за ефектом доміно далі постраждають усі пов'язані з агробізнесом – банки, страхові, постачальники, трейдери, ... Наслідки залежатимуть як від серйозності кризи (пікової ціни на землю), так і від її тривалості (до виходу ринку на економічно обумовлену ринкову вартість землі). Вже зараз очевидним є скорочення будь-яких витрат аграріїв, які збирають гроші на землю. Тобто фінансування наступного сезону під загрозою, бо всі кошти кинуть на викуп землі. Добре, якщо їх вистачить. Добре, якщо буде вдалим наступний рік. А якщо ні...?

Найцікавішим є те, що вже давно відомі рецепти пом'якшення удару від лібералізації ринку землі. Достатньо лише максимально контролювати (в ідеалі не допустити) земельні спекуляції. Рецепти прості і лежать на поверхні. Їх можна поділити на адміністративні та податкові обмеження та стимули. Нижче лише деякі з них.

Перша група:

- ▶ перехідний період, коли землю зможуть купувати лише фізичні особи-громадяни України (це зменшить апетити великого капіталу, бо не всі інвестори захочуть зв'язуватися з «армією» не завжди контрольованих фізиків);
- ▶ обмеження максимальної площі землі, якою може володіти одна фізична/юридична особа, наприклад, 50 га на одну фізичну особу протягом перехідного періоду, а потім 100 га на одну фізичну особу та 500 га на юридичну особу (знову ж таки зменшує апетити під час перехідного етапу та контролює монополізацію агроринку);

- ▶ заборона на придбання агроземель юридичними особами, прямими або непрямими власниками яких є негромадяни України (таке обмеження є актуальним також з міркувань національної безпеки, щоб уникнути масового скуповування земель екстремістськими антиукраїнськими організаціями);
- ▶ адміністративне обмеження максимального рівня ціни продажу агроземель, наприклад, на рівні 50% понад незалежну оцінку;
- ▶ державна підтримка фінансування агробізнесу під скуповування агроземель, наприклад, шляхом компенсації частини відсотків або навіть створення окремої державної програми пільгового кредитування під заставу агроземель;
- ▶ посилення адміністративної відповідальності за невикористання агроземель.

Податкові стимули покликані зробити скуповування агроземель з метою виключно перепродажу нецікавим економічно:

- ▶ подвійна або потрійна ставка оподаткування у випадку продажу агроземель протягом перших трьох-п'яти років придбання відповідних ділянок;
- ▶ пільгові умови оподаткування продажу агроземель після трьох-п'яти років експлуатації, зокрема шляхом оподаткування лише різниці між ціною придбання та ціною продажу кожного гектару з поетапним зменшенням ставки податку по роках наприклад, від 5% на п'ятому році до 1% на десятому році володіння земельної ділянкою;
- ▶ додатковий земельний податок у випадку невикористання агроземель їхніми власниками за цільовим призначення протягом більше ніж двох років;
- ▶ пришвидшення дозволеної у податковому обліку амортизації земельних ділянок сільськогосподарського призначення для агропідприємств на загальній системі оподаткування.

Щиро сподіваємося, що наші найгірші передбачення не справдяться, і в державних мужів стане мудрості виробити довгострокову стратегію відкриття ринку землі без зайвого популізму та необдуманих експериментів.

Автор: Микола Орлов, партнер юридичної фірми «ОМП», асоційований офіс GRATA International в Україні.

[Скачать статью](#)

Галузі

[ПРОМИСЛОВІСТЬ І ТОРГІВЛЯ](#)

Регіони

[УКРАЇНА](#)

