

01/02/2011



## Крупнейшие землевладельцы Молдовы

Андрей Гилян

[Комментарии](#) | [Содержание выпуска](#)

Миром правят банкиры, транснациональные корпорации и, конечно же, крупные землевладельцы. Роль лендлордов нового времени постоянно растет. Ничего удивительного в этом нет. Мир на пороге катастрофических изменений, которые на руку латифундистам.

### Миллиард ртов

За десять последующих лет население планеты увеличится еще на один миллиард. Как результат, если верить отчетам Организации по продовольствию и сельскому хозяйству ООН (FAO), за этот же период спрос на продовольствие в мире вырастет на 50%. Мировой кусок хлеба будет поделен еще надвое. Уже в скором времени эксперты предрекают новый экономический коллапс. Его причина не в перепроизводстве или падении спроса, а в неуправляемом росте цен на еду. В мире попросту нечего будет есть.

На фоне роста цен на продовольствие сельскохозяйственные земли уже во всем мире становятся привлекательным инвестиционным товаром.

### Помещики нового образца

Китайцы активно скупают земли на востоке России. Официально ими уже выкуплено 80 тыс. гектаров. Неофициальная цифра в десятки раз больше. Эти гектары и должны, вроде бы, спасти Китай от голода. Не менее активно процесс протекает на западе России. Там уже хозяйничают как западные, так и российские агрохолдинги. Помещики нового образца скупают землю тысячами гектаров. К примеру, один из крупнейших холдингов «Продимекс» (сахарный лидер России) управляет земельными наделами площадью

**КСТАТИ**

Финансирование девяти лет гражданский процесс...  
**Стороны КВМТ**...  
**Стороны КВМТ**...

**Михаил БАЙЕР**, администратор...  
**Валентина КОЗЛОВА**...  
**КСТАТИ**...  
**Влада КОЗЛОВА**...  
**КСТАТИ**...

**СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПОТАРИУСА**...  
**Михаил СЫСЯКОВ**...  
**ЦЕННИК BusinessClass**...  
**КСТАТИ**...

**ЦЕННИК BusinessClass**...  
**КСТАТИ**...

более 570 тысяч гектаров земли. Это почти 1/6 площади Молдовы или почти два Люксембурга. Опять же, рост цен на зерно и другую сельхозпродукцию только подстегивает ажиотаж.

Украинская земля — тоже лакомый кусок. Жирные черноземы привлекают сирийцев, арабов из Саудовской Аравии и китайцев. Причина все та же: рост цен на сельхозпродукцию в мире. В Украине пока еще думают, как правильно распорядиться землей. Чтобы не разбазарить добро, в «Незалежной» до 2012 года действует мораторий на продажу земли сельскохозяйственного назначения. Иностранным покупателям и вовсе путь заказан. Хотя еще далеко до введения моратория большая часть земли Украины была распределена среди частных лиц. Тысячами гектаров управляют компании местных олигархов. Поэтому иностранцам, если им разрешат покупать землю, достанутся крохи.

Земельный бум докатился и до Румынии. Ажиотаж возник после ее вступления в 2007 году в Евросоюз. До 2014 года соглашение о вступлении страны в состав ЕС предусматривает некоторые ограничения на покупку земель иностранцами. Несмотря на ограничения, уже более 3% сельхоз земля Румынии выкуплена европейцами. Больше всего к румынской земле тяготеют датчане и итальянцы. Активизировались на этом поприще и местные олигархи. С приходом сторонних инвесторов цены на землю подскочили. В среднем в Румынии 1 гектар пахотных земель уже стоит от 1,5 тыс. до 4 тыс. евро.

### Мамонты

В отличие от своих соседей в Молдове совершенно другая история. В начале 90-х страна переходила на рыночные рельсы, тысячи жителей Молдовы получили землю. Люди получали квоты площадью в 2–3 гектара пашни, а то и намного меньше. Как шутят прожженные молдавские фермеры: «На таком клочке земли, если не выращивать мака или коноплю, заработать практически невозможно». «Это — утопия, в которую поверили тысячи, — рассказывает Алексей Кирияк, руководитель хозяйства Climautaru-Agro. — Сегодня они расплачиваются за свою наивность».

Многие из собственников передали свои земельные наделы в управление лидерам. Лидерские хозяйства под управлением тех же бывших бригадиров и агрономов должны были стать заменой совхозам. Они получили в наследство от советской эпохи технику. Люди доверили им свои земли. В большинстве своем этот опыт печален. Из-за неэффективного управления многие хозяйства оказались банкротами или просто доживают свой век.

До нового номера 0 дн. 20 час.

**Олег БРАГА:**

**Пролистать**  
ПОДПИСАТЬСЯ НА ЖУРНАЛ

**CAUȚI UN DOCTOR BUN?**

**docdoc.md**  
SERVICIUL NAȚIONAL DE PROGRAMARE LA DOCTOR  
022 600 903

Конвертор	Погода	Рынки
1		
0.0518	19.2977	
0.0571	17.5092	
3.6075	0.2772	
0.2476	4.0380	
1.419	0.7047	

### КОНСУЛЬТАНТЫ

Задайте свой вопрос и узнайте мнение специалиста

**Инна Соцки**  
юриспруденция

**Ольга Нисенбойм**  
управление персоналом

### ОПРОС

Если бизнес не пойдет?

- При первых же подозрениях закрою, и тут же открою другой.
- Возьму деньги в долг у друзей / знакомых.
- Это дело всей моей жизни, буду бороться до последнего.
- Закрою предпринимательство и устроюсь на работу.

Ваш вариант ответа  [Архив](#)

«Компания WeTrade SRL поставляет в Молдову сельскохозяйственную технику, семена, средства защиты растений. До кризиса, четыре года назад, компания обслуживала более 450 хозяйств, — рассказывает Александр Татарчук, директор WeTrade. — Сегодня их число значительно сократилось. У фермеров попросту нет денег и возможностей выполнять свои договорные обязательства».

Львиная доля обрабатываемых земельных наделов в Молдове находится в управлении владельцев SRL и GT. По данным WeTrade, они обрабатывают от 0,9 до 1,1 млн гектаров пашни из 1,8 млн, существующих в Молдове. Средний размер хозяйства — 800–1500 гектаров. «Многие «лидеры» агрохозяйств едва сводят концы с концами. Более 70% руководителей — старше 55 лет. Агрохозяйства некредитоспособны. Предприятия, которыми они управляют, технически не перевооружаются, а все оборотные ресурсы дорожают, себестоимость растет, — продолжает Александр Татарчук. — Техника советских, времен которой они пользуются, рассыпается».

#### Агрохолдинги

Но свято место пусто не бывает. Лидеров рано или поздно заменят агрохолдинги и хозяйства нового образца с большими кошелками. «Ценность молдавской земли опосредована: Молдова находится в зоне рискованного земледелия. В республике все больше ощущается нехватка влаги. В этом плане куда более привлекательны украинские черноземы. Для того чтобы заработать в Молдове на технических культурах, необходимо использовать капиталоемкие технологии, которые эффективны только на больших площадях. Только в этом случае возможно снижение себестоимости продукции», — рассказывает Александр Косс, спикер правления Süducker-Moldova. Как считает Спартак Килат, директор по закупкам Trans-Oil Group, «в будущем все сельхозгодия Молдовы будут сконцентрированы в руках 30–40 компаний. Не больше». В целом уже можно сказать, что лед тронулся. Крупные компании и хозяйства постепенно арендуют и собирают воедино земельные наделы, увеличивают площадь возделываемых земель. Особенно это ощущается на севере Молдовы, где уже консолидировано около 70% наделов. Это не прихоть и не тяга к гигантомании, а вынужденная мера и способ выживания.

«Количество наших клиентов стало сокращаться. Риски нерасчетов за поставляемые ресурсы стали возрастать», — говорит Михаил Вайнер, администратор Wetrade SRL. Ничего не оставалось, как закатать рукава и самим взяться за дело. Так в 2009 г. было создано сельскохозяйственное предприятие Wetrade Agro SRL. Земли которые были взяты в аренду не обрабатывались последние несколько лет и находились в запущенном состоянии. Сегодня предприятие обрабатывает около 18 тыс. гектаров. «Площадь мы намерены постепенно, по мере возможностей, увеличивать», — рассказывает Михаил Вайнер.

Также, чтобы нивелировать риски, было создано предприятие Agro SZM, дочерняя компания сахаропроизводителя Süducker-Moldova. Предприятие арендует около 7 тыс. га некогда заброшенных и необрабатываемых земель. Оно выращивает для них пшеницу, рапс, рожь, сахарную свеклу и другие технические культуры.

«Занятие сельским хозяйством и заготовками сельхозпродукции сопряжено в Молдове с определенными рисками. И дело не только в природных условиях. Иногда человеческий фактор более непредсказуем, чем засуха или наводнение. К примеру, недавно в Молдове отменили уголовную ответственность за продажу заложенного имущества. То есть, если ты выдал кредит фермеру под залог его урожая, а он продал урожай другому, то, по молдавскому закону, это уже не воровство, не преступление, подлежащее наказанию. Апофеоз правового нигилизма», — отмечает Александр Косс.

Крупнейший зернотрейдер в Молдове, холдинг Trans-Oil Group, тоже решил не ограничиваться экспортом. Корпорация активно инвестирует и развивает сельхозпроизводство и переработку сырья в Молдове. Под управлением дочерней компании холдинга Elevator Kelley Grains около 9 тыс. гектаров. Немало по местным меркам.

Предприятие Melent-Agro, что во Флорештском районе, тоже действует в связке с крупными производителями. Иначе не прожить. «Мы — самостоятельное предприятие, но производим сырье (а именно зерновые) для спиртоводочного производства Zepoff и для нужд хлебокомбината в Бельцах. Они наши постоянные заказчики. Если бы мы занимались поиском рынка сбыта, тогда все наши старания сошли на «нет», — рассказывает директор Melent Agro Виктор Кибзун. — Признаюсь честно: сельское хозяйство в Молдове в настоящее время рискованно и убыточно». В 2010 году Melent-Agro с арендованных 4 тыс. гектаров было убрано около 12000 тонн зерновых, что соответствует почти 200 вагонам. В ближайшие годы предприятие намерено увеличить площадь до 5 тыс. га. Стратегическая цель — выйти на все десять.

Пожалуй, единственное предприятие новой волны, которое все же принципиально работает только на своей земле — AMG Kernel. Не только в управлении, но и в собственности предприятия 6,7 тыс. га. Оно входит в состав холдинга Agro Management Group (AMG). Владелец холдинга — Николай Черный, инвестор, предприниматель, футбольный меценат и владелец клуба Zimbru.

«Мы занимаемся выращиванием орехов и саженцев ореха. Рискованно арендовать землю под многолетние культуры, — признался Виктор Гуцу, директор AMG Kernel. Поэтому мы выращивает орехи исключительно на собственной земле. Каждый год по мере возможности мы ее докупаем».

#### Ни пяди молдавской земли!

Если не считать AMG Kernel, хозяйства нового образца, землю практически не покупают. На то есть свои причины. Одна из них — запрет на продажу земель иностранцам. Хотя, по большому счету это — политика, а не преграда. Народ боится лишиться земли, власти не решаются позволить ее продажу иностранцам. Чиновники просто боятся немилости электората. Но как говорят, закон — не дышло, куда повернешь... Сейчас создаются компании, которые покупают землю для иностранцев. Компании оформляются на подставных лиц — резидентов Молдовы. Для покупки часто применяется следующая схема: резидент покупает землю и тут же ее закладывает под кредит, который выдает иностранец. Так, фактическим владельцем земли становится кредитор. Закон не нарушается.

Есть более веские причины, почему агрохолдинги не склонны разживаться наделами. Причина прозаична. У них нет денег. В сельском хозяйстве, как ни в одной другой отрасли, ощущается дефицит ликвидности. Даже у крупных игроков не так легко с ресурсами. Сейчас они осваиваются на рынке, учатся ходить. Они экспериментируют, внедряют технологии, закупают технику и инвестируют. Вывести деньги из оборота, им не так-то просто. Но через какое-то время они окрепнут. Они начнут скупать наделы. Это — следующий этап. Не исключено, что к этому времени все же будет принят закон, разрешающий продавать землю иностранцам. Также вполне возможно, что государством будут приняты действенные меры, стимулирующие консолидацию земель.

#### Время собирать камни

Земли в Молдове, что пазлы. Поля разбиты на сотни участков. Крупные компании не хотят браться за их обработку,

## ОПРОС

Какой бизнес сегодня самый доходный?

- Розничная торговля  
 Оптовые закупки  
 Производство  
 Сфера услуг  
 Транспортные перевозки  
 Интернет-бизнес

Ваш вариант ответа

Архив

Отправить

## ОПРОС

Как сохранить деньги в кризис?

- Купить \$ / €  
 Вложить в бизнес  
 Вложить в недвижимость  
 Положить на депозит в банке под %  
 Купить акции  
 Потратить

Ваш вариант ответа

Архив

Отправить

## ОПРОС

Где взять деньги для создания бизнеса?

- Кредит в банке  
 Субсидия от государства  
 Найти инвесторов и партнеров  
 Найти друзей с деньгами  
 Накопить

Ваш вариант ответа

Архив

Отправить

## ПРОГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИЕ БИЛБОРДЫ МЕСЯЦА!

## ПРОГОЛОСУЙ ЗА ЛУЧШИЕ РОЛИКИ МЕСЯЦА!

так как договариваться с каждым владельцем об аренде или покупке хлопотно. Теряется смысл. Да, может быть, и договорились бы, а не с кем. Многие собственники за рубежом. Наделы остались без присмотра. Налог на землю не поступает в казну. Земельные массивы превращаются в шахматные поля. Сорняки рассеиваются, в том числе и на обрабатываемых неподалеку полях. Хозяйства несут дополнительные убытки. Фермеры настаивают, чтобы государство отбирало землю у нерадивых землепользователей.

«Право собственности священно. Но я думаю, выход есть. Если не выплачиваются налоги, государство должно накладывать секвестр на землю. Если собственник не погашает налог, земля выносятся на продажу как заложенное имущество. При продаже у соседей должно быть преимущественное право покупки. Если участок препятствует применению технологий и севообороту, заинтересованные лица также вправе обратиться в суд для компенсации ущерба, в том числе и через изъятие пустующего участка. В принципе, эти меры предусмотрены гражданским законодательством, только не работает правоприменительная практика», — отмечает Александр Слусарь, председатель Союза ассоциаций сельскохозяйственных производителей UniAgroProtect. — Необходимо приведение механизма в действие. Мы возлагаем надежды на новый Земельный кодекс.

Работа над ним ведется с прошлого года. В 2011 году Кодекс должен быть принят. «За состоянием земель должны следить правительство и местные органы власти, но подобная практика неэффективна. Новый Кодекс предусматривает создание надзорного органа, а именно Государственной контролирующей инспекции в области земельных отношений. Она будет следить за тем, как возделываются земли, возделываются ли они и представлять отчеты, на основе которых будут приниматься меры вплоть до уголовной ответственности. Инспекция будет создана после утверждения проекта нового Кодекса», — объясняет Анжела Велику, начальник Управления улучшения земель и земельного фонда Минсельхозприцепрома РМ.

Серьезные землепользователи заинтересованы в нововведениях. Серьезные землепользователи заинтересованы в нововведениях. «Не хотелось бы, чтобы ущемлялись права собственников земли, но в то же время должны быть честные правила игры. Если собственник не обрабатывает землю на протяжении 3 лет, то к нему должны быть применены санкции», — признался Александр Татарчук.

Принятие таких жестких мер должны подтолкнуть к консолидации. Люди будут вынуждены продать или сдать в аренду свои участки. Наряду с ростом спроса на землю со стороны агрохолдингов и с принятием закона, разрешающего продавать землю иностранцам, может грянуть бум цен на земельном рынке.

#### Поле деятельности

Есть те, кто к переменам готов. В Молдове появляются компании, которые скупают поля и участки. Одна из компаний, до недавнего времени активно скупавшая землю, — Consolitegra. Она была зарегистрирована в начале 2008 года. За столь непродолжительный срок она выкупила, по разным оценкам, в Молдове 20–30 тыс. гектаров. География ее покупок «простирается» с севера на юг республики. Компания забивает колышки в Дрокиевском, Шолданештском, Флорештском, Чимишлийском, Каушанском, Кагульском районе и в районе Штефан-Воде. Если средняя рыночная цена 1 гектара пашни — 5 тыс. леев, то Consolitegra предлагает 8–10 тыс. После покупки земля передается в аренду. Consolitegra покупает хаотично, разрозненные участки площадью в 1–5 гектаров. Казалось бы, какой смысл? «Чтобы застолбить за собой территорию», — объяснили источники Business Class. Кто финансирует компанию — загадка. Но как сказал депутат Парламента Игорь Додон, для покупки такого количества земли необходимы немалые деньги».

Consolitegra — не единственна в своем роде. Также активно покупают землю политики, бизнесмены, судьи, чиновники. Покупают они через посредников по доверенности. Скупщики тоже не покупают напрямую. Как правило, в каждом селе у них есть свои агенты. Чаще всего это — кадастровые инженеры. Они получают от 5 до 15% от суммы сделки. Местные кадастровые инженеры, как никто другой, знает, у кого есть земля в селе и кому нужны деньги. Первых продавцов склонить к продаже тяжелее всего. Местному агенту нужно изрядно попотеть, чтобы уговорить их. Но чаще всего первые продавцы — это либо бедняки, либо пьющие. У них нет другого выхода, и они соглашаются. Агент набирает 5–7 продавцов. В село приезжает скупщик с нотариусом. Оформляется сделка. После того, как первые продавцы получают деньги, весть о продаже разносится по всему селу. Дальше все идет, как по маслу. От желающих продать землю, нет отбоя. В «девственном» селе продается 20–30% земли. Через какое-то время скупщик возвращается. Он может выкупить еще до 10%. Потом продажи останавливаются, так как многих владельцев наделов давно и след простыл. Землевладельцы трудятся за рубежом. Земли их не обрабатываются и зарастают чертополохом либо лидеры их обрабатывают, не выплачивая аренду. В среднем скупщики приобретают в Молдове землю по 5 тыс. леев за гектар. Но это цена неконсолидированного участка. После покупки скупщик начинает собирать разрозненные пазлы в единый массив, поле. Стоимость объединенного поля площадью от 100 гектаров стоит гораздо дороже. Цена 1 гектара доходит до 12–16 тыс. леев.

\*\*\*

#### Землю — крестьянам, заводы — рабочим, а деньги — всем прочим

С начала 90-х экономика Молдовы стала площадкой для самых жутких экспериментов. Один из них был связан с раздачей коллективного имущества частным лицам. Можно предположить, что в то время это был необратимый процесс. Но каким образом коллективная собственность переходила в руки частных собственников? «В жилах стынет кровь, и волосы встают дыбом», — именно так о приватизации и разгосударствлении имущества написали бы авторы бульварных романов. Молдова в середине 90-х походила на Римскую империю, в которую ворвался Атилла. Куда ни глянь, кругом — разрушенные фермерские хозяйства, раскуроченная техника и развороченные здания.

«Нужно быть либо гениальным, либо безголовым, чтобы так поступить с молдавской землей и сельским хозяйством», — с горечью признался Георгий Андроник, директор предприятия Combifuraj. — То, что с ним сделали за последние двадцать лет, нормальному человеку в здравом уме не могло бы прийти в голову».

Ветер перемен принес с собой и государственную программу PamInt. Тысячи граждан некогда цветущей Молдовы стали землевладельцами. Они стали хозяевами своей земли. Вопрос только в том, а нужна ли она им была?

\*\*\*

**P.S.** Неважно, кто будет обрабатывать молдавскую землю: иностранцы, местные компании, фермерские хозяйства или агрохолдинги. Земля требует ухода. Из-за отсутствия обработки бюджет Молдовы недополучает миллионы леев. Из-за неправильного ее использования черноземы Молдовы катастрофически быстро скудеют и разрушаются. По независимым оценкам, республика на этом теряет около 3 млрд леев в год. Принято считать, что в Молдове есть два богатства: это — люди, и земля. Людей Молдова растеряла, осталось ей только потерять землю...

[Подпишитесь на электронную версию](#)**Комментарии:****борис** - 09 Ноября 2014, 21:34

Земли сельхоз направления это вложения денежных средств ни какой банк не даст таких процентов как земля

наверх ↑

[Оставьте свои комментарии](#)

\* Автор:

\* Комментарий:

\* Комментарии не должны содержать нецензурные слова и выражения

\* Код:

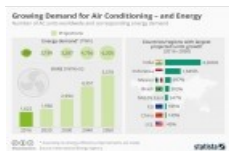
4653

Отправить

## Еще в разделе ""

**НАЛОГИ– 2017- 2018**  
политика, цели,  
управление**ЛЕГКОЙ**  
**ПРОМЫШЛЕННОСТИ НЕ**  
**ХВАТАЕТ ЛЮДЕЙ****ТЕЛЕВИДЕНИЕ: кто платит**  
**за танцы ?**

## Читайте также:

Этим летом Юлиана  
Берегой выбирает Delice'  
cone!Растущий спрос на  
кондиционирование - и  
энергиюС В до В+ S&P повысило  
суверенный рейтинг  
Греции

aquarelle

BusinessClass

aquarelle  
fm.90,7

aquarelle

AISHOW!  
Acasa la Angela Sirbu

Тема

Интервью

Менеджмент

Маркетинг

Финансы

HR

Рынок рекламы

Hi-tech

Авто

Стиль жизни