

ВСЕ ПУБЛИКАЦИИ — БИЗНЕС — 13 ОКТЯБРЯ 2016, 17:30

Земли.net: кто выиграл от продления моратория на продажу украинской земли

И как земельные вопросы решаются у ближайших соседей Украины

АВТОРЫ: ВИТАЛИЙ КРАВЧЕНКО



Фото Shutterstock

Тема продления моратория на продажу сельхозземель до начала 2018 года вызвала бурю эмоций и обсуждений среди участников рынка, экспертов, политиков и даже представителей шоу-бизнеса. При том, что на открытии земельного рынка настаивал МВФ, в Украине достаточно влиятельных персон, не заинтересованных в введении свободной продажи земли. Forbes разбирался, реально ли было бы открыть рынок земли в текущем году, и кому выгодно продление моратория еще на неопределенное время.

Земельный вопрос

Эпопея с мораторием длится уже более 20 лет. Напомним, впервые мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения был введен в Украине с 1 января 2002 года – со вступлением в силу Земельного кодекса – в качестве временной меры. Планировалось, что мораторий просуществует до 2005 года, но его затем не единожды пролонгировали. Отменить мораторий планировалось с принятием законов о рынке земли и о государственном земельном кадастре. И если первый документ до сих пор разрабатывается, то второй был принят в 2011 году, но вступление его в силу перенесли на 1 января 2013 года, как и срок отмены моратория. Но уже через год, в декабре 2012 года, вступил в силу Закон «О внесении изменений в Земельный кодекс Украины», который продлил мораторий на куплю-продажу земель сельскохозяйственного назначения до 1 января 2016 года.

В конце марта прошлого года президент Украины Петр Порошенко призвал политические силы и общественность обсудить вопрос формирования рынка земли, так как отмена моратория на продажу

земель сельхозназначения является одним из требований ключевого кредитора Украины – Международного валютного фонда и прописана в коалиционном соглашении. В 2016 году президент снова напомнил о необходимости решить вопрос земель. В итоге мораторий все же был продлен. 7 октября Верховная Рада Украины приняла 297-ю голосами за основу и в целом законопроект № 5123-1 о продлении моратория на продажу сельскохозяйственных земель до 1 января 2018 года.

Эксперты разделились в своем отношении к происходящему. Одни считают, что продление моратория не оправдано и приведет к еще большей тенизации земельных отношений, другие сетуют, что отмена моратория приведет к обезземеливанию крестьян и скупке паев зарубежными инвесторами и украинскими олигархами.

Земельный банк в 1,4 млн га, около \$8 млрд поступлений в бюджет, рост урожайности зерновых 30% за счет повышения эффективности агропроизводства – таковы были прогнозы аналитиков компании IMF Group относительно первых нескольких лет после снятия моратория на продажу земли

По мнению президента УКАБ Алекса Лисситсы, страна не готова к введению рынка земель сельскохозяйственного назначения всех форм собственности уже с 1 января 2017 года. «Профильными ассоциациями, в том числе и ассоциацией «Украинский клуб аграрного бизнеса», были предложены действенные инструменты по пилотным проектам относительно продажи земель государственной собственности уже в следующем году. Ведь именно государственные земли и являются основным объектом коррупционных схем. С принятием законопроекта № 5123-1 теперь никто не понимает, когда и кто должен внести необходимые законопроекты по регулированию земельных отношений. Неопределенность отпугивает инвесторов, так же как и коррупция. Это означает, что притока инвестиций в следующем году снова не будет», – сказал Лисситса в комментарии Forbes.

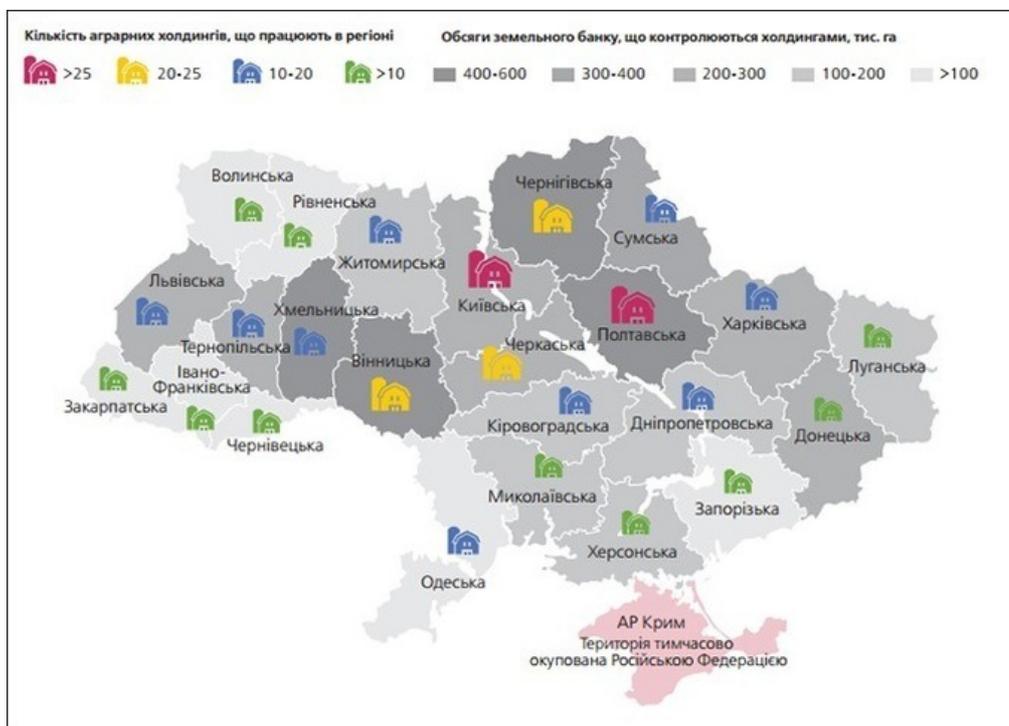
Его мнение поддерживает и Владимир Панченко, экономист, директор Института Александра Поля, который считает, что мораторий необходимо продлевать, но только в условиях объявленной подготовки концепции открытого рынка земли. Например, французской модели, условия которой достаточно жесткие по отношению к квалификации покупателя.

Речь идет не о национальности и гражданстве, а его квалификации, наличии средств, чтобы вести агробизнес и еще нескольких составляющих, связанных с отношением общины к этому покупателю. «Создать земельный банк, который можно будет продать в руки людям, которые смогут его обрабатывать, а не спекулировать на нем. Также важным условием является создание и развитие корпоративов и в целом изменение отношения к тому, как хозяйства должны продавать свою продукцию, в том числе и на экспорт», – подчеркивает эксперт.

Кому выгодно?

Мнения о том, кому на самом деле выгодно продление моратория, у защитников и противников моратория как явления также разделились. Одни считают, что это на руку политикам-популистам, вторые говорят о финансовых спекулянтах, третьи обвиняют крупных латифундистов – мол, когда откроют рынок земли, стоимость гектара значительно вырастет, а им это не по карману. Например, гектар земли у селян можно арендовать за 300-400 грн в год. А если мораторий отменят, то ставки могут вырасти в разы.

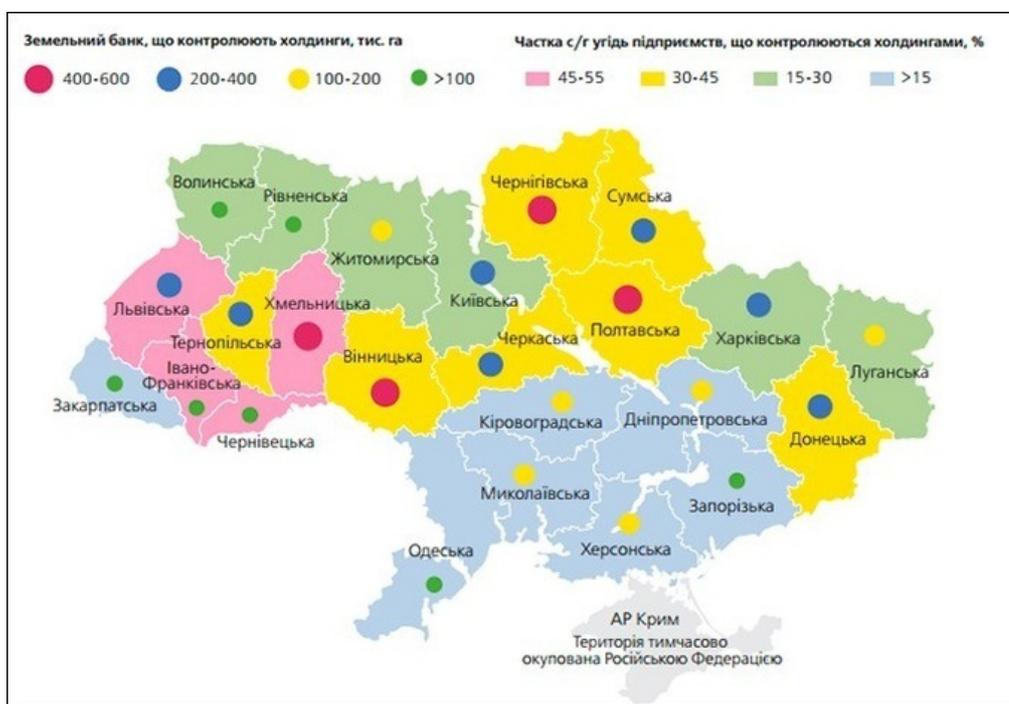
По мнению руководителя аналитического департамента Concorde Capital Александра Парашия, выгоду от продления моратория получают закредитованные агрокомпании, которые не смогут найти средства для покупки земли. «И чиновники, которые пока не разобрались, как можно «заработать» на этом», – отметил он.



Источник: исследование ассоциации «Украинский клуб аграрного бизнеса», «Агрохолдинги Украины 2016»

Партнер, адвокат, исполнительный директор компании «Аграрный юридический клуб» Александр Сидоренко считает, что продление моратория выгодно «именно политикам, которые используют эту площадку для личного пиара». «Ни государству, ни легальному бизнесу, ни собственникам земельных участков такой временный запрет не сулит никакой выгоды», – подчеркнул эксперт. По его словам, государство не получает денежные средства от оборота земель с/х назначения, бизнес не может аккумулировать «беспроблемный» земельный банк, собственники земельных участков лишены возможности, в том числе, отчуждать их, или использовать другим образом – например, как меру обеспечения выполнения гражданско-правовых обязательств (залог). «При этом не стоит забывать, что необходимо вести речь не только о снятии моратория, но и о принятии Закона «О консолидации земель сельскохозяйственного назначения», – напоминает Сидоренко

Его коллега – адвокат ЮФ «Ильяшев и Партнеры» Иван Божко считает, что «поскольку в эмфитевзис передаются земельные участки, которые, как правило, предварительно выделяются отдельным гражданам для ведения личного сельского и фермерского хозяйства, то наживаются на всех этих схемах фактически отдельные элементы коррупционных схем, в частности, те, от которых зависит разработка и согласование документации по землеустройству и землеотводу, а также получение иных разрешений и согласований».



Источник: исследование ассоциации «Украинский клуб аграрного бизнеса», «Агрохолдинги Украины 2016»

К тому же очень много чиновников наживались на оформлении договоров аренды и их продления. Так, по словам председателя подкомитета по вопросам земельных отношений Аграрного комитета ВРУ Олега Кулиничя, ставки взятки составляли \$200-400/гектар за продление срока действия договоров аренды в зависимости от области, от привлекательности земли и т. д. «Как правило, чем больше ты дал взятку, тем на более долгий срок договор аренды ты заключил (например, на 35 лет) и с меньшей ставкой арендной платы. Если в среднем по паям в определенном регионе плата составляет 7% от нормативной денежной оценки, то за взятку – 3%. В результате бюджет недополучает средства, сельские советы не влияют на решение, а зарабатывают на этом чиновники», – отметил он в интервью «Агропорталу».

Со своей стороны Владимир Панченко считает, что продление моратория выгодно тем, кто является инициаторами быстрой и безоговорочной продажи земли. «Это просто-напросто финансовые спекулянты или их представители в Украине, задача которых – купить землю дешевле и потом в два раза больше продать. Даже наши украинские латифундисты не имеют на сегодняшний день ни капитала, чтобы выкупить все земли, которые сегодня у них в аренде, ни капитала, чтобы дальше развивать земельный банк», – подчеркнул эксперт.

Представители крупнейших агрохолдингов также выступили в свою защиту. Как отметил Юрий [Косюк](#), председатель правления «Мироновского хлебопродукта», в комментарии порталу latifundist, «было бы правильнее открывать земельный рынок для Украины в целом, хоть такое решение и было бы затратнее для нас. В таком случае, людей бы перестали обманывать, они бы получили деньги за продажу своей собственности». Алексей [Вадатурский](#), генеральный директор и основной владелец компании «НИБУЛОН» также высказался за то, чтобы мораторий сняли. «Однако, если сейчас снять мораторий, то количество обездоленных людей увеличится, они де-факто нигде не смогут доказать, что являются обладателями того или иного земельного участка», – отметил он.

Что дальше?

Многие все же верят в то, что рано или поздно мораторий на продажу или иной способ отчуждения земель сельскохозяйственного назначения будет снят. Но скорее всего это произойдет только после президентских выборов 2019 года. «В настоящее время отсутствует государственная воля для принятия такого политически непопулярного решения. Вряд ли политики перед парламентскими и президентскими выборами захотят рисковать своими «рейтингами» и кардинально менять существующее положение дел», – отметил Александр Сидоренко.

На самом деле украинским политикам не нужно придумывать велосипед, чтобы эффективно передать землю в частные руки. Во многих странах рынок земли уже давно работает – достаточно

проанализировать и выбрать наиболее удачную для Украины модель.

Опыт соседей*

Грузия

Время проведения реформы: 1992-1999 годы

Регламентирующие документы и ведомства: закон «О госсобственности».

Эффективность реформы: более 930 000 га земель приватизированы, государством созданы адекватные механизмы для регистрации собственности и пользования наделами, а также формальные предпосылки для работы рынка земли.

Особенности использования земель в Грузии:

- продажа осуществляется по договоренности, договору купли-продажи или посредством аукциона;
- пашня, находящаяся в госсобственности, отдана в долгосрочную аренду на 49 лет по стоимости земельного налога;
- простая процедура регистрации земель – подается в местные органы самоуправления заявление, свидетельство о приватизации земель и план земучастка;
- установлена минимальная цена продажи земли \$40 за 1 га (средняя стоимость 1 га составляет \$400-700);
- ограничений по площади продаваемых земель нет;
- право владения землей иностранцами обсуждается, сейчас нерезиденты могут только унаследовать участок или получить вместе с купленным домом.

Процесс передачи прав собственности урегулирован хорошо, злоупотребления минимизированы. Реформа способствует развитию фермерства. Из-за выгодных условий аренды, неравномерного спроса на землю рынок находится на стадии развития.

Латвия

Особенности использования земель в Латвии:

- покупать и продавать земли могут граждане Латвии, государство, предприятия с латвийской регистрацией, то есть иностранцы (ими за последние годы выкуплено около 16 000 га), религиозные организации, зарегистрированные в стране до лета 1940 года;
- все операции передачи прав на землю согласовываются с местными регистрационными органами и фиксируются в земкадастре;
- ограничений по размеру продаваемых земель нет;
- цена на участок не может быть ниже его кадастровой оценки, средняя цена 1 га земли колеблется от 800 до 2000 евро.

Несмотря на то что Латвия не является аграрным государством, рынок земли здесь эффективно функционирует. При этом из 25 самых крупных компаний-латифундистов латвийцам принадлежит только 10. Крупнейший землевладелец в стране – шведская компания Bergvik Skog, ей принадлежит около 60 000 га.

Польша

Время проведения реформы: 1990-2004 годы

Эффективность реформы: рынок функционирует и является инвестиционно привлекательным. В среднем ежегодно покупается и продается 300-400 тыс. га сельхозугодий. Цены на землю достигают \$1500 за га.

Принципы использования земель в Польше:

- госземли площадью до 500 га продаются через Агентство сельхознедвижимости;

- большинство договоров регистрируются для покупок не более 100 га;
- действует мораторий на продажу земли иностранцам;
- аренда не распространена (около 2% фермеров работают на арендованных площадях), поскольку действует налог на землю;
- частный фермер должен владеть или арендовать не более чем 300 га угодий, иметь профильное образование и управлять фермой лично.

Рынок активно и эффективно работает. Это способствует развитию фермерства в стране – уже сейчас около 2 млн га обрабатывают частники, в собственности которых от 100 до 400 га земли.

* Анализ проведен исследовательским центром Case-Ukraine

Крупнейшие латифундисты Украины (данные указаны по состоянию на 1 июня 2016 года):

1 | UkrLandFarming

UkrLandFarming

Собственники: Олег Бахматюк - 95%, Cargill - 5%

Земельный банк: 653 000 га

ЕВГТ DA на гектар: \$324



Группа Ukrlandfarming является самым крупным в Украине вертикально интегрированным аграрным холдингом, управляющим восьмым в мире банком плодородной черноземной земли. Была создана в 2007 году. Окончательно сформирована в

2011 году после слияния с [холдингом «Авангард»](#), [«Райз»](#), «Дакор Агро Холдинг» и [«Робуста-Агро-Инвест»](#). Является публичной компанией с ограниченной ответственностью, зарегистрированной на Кипре. Крупнейший в Украине, а также во всей Евразии земельный банк.

В 2013 году UkrLandFarming провел одну из крупнейших сделок в истории украинского агробизнеса, увеличив земельный банк за счет покупки активов агрохолдинга [Valinor](#) и еще около [20 других агропредприятий](#).

Основные направления бизнеса: производство зерновых культур и семян, производство яиц и яичной продукции, производства сахара, животноводство и производство говядины, дистрибуция сельскохозяйственной продукции и техники, семян, средств защиты растений и удобрений.

Группа представлена в 22 из 24 регионов Украины. В состав Группы входит крупнейший в Евразии яичный холдинг AVANGARDCO IPL, успешно прошедший IPO на Лондонской фондовой бирже в 2010 году. В 2013 году Ukrlandfarming разместила на Ирландской фондовой бирже дебютные еврооблигации на общую сумму \$500 млн. А уже в следующем году компания Cargill приобрела 5% уставного капитала Ukrlandfarming PLC.

2 | ГК «Агропросперис»

ГК «Агропросперис»

Основные бенефициары: Джордж Рор, Морис Табасиник

Земельный банк: 430 000 га

ЕВГТ DA на гектар: \$231



Группа компаний «Агропросперис» работает в Украине с 2006 г. Основным инвестором Группы является NCH Capital (США) – компания, которая управляет активами общей стоимостью \$3,5 млрд через различные инвестиционные фонды по всему миру.

«Агропросперис» предоставляет полный комплекс товаров и услуг для выращивания зерновых и масличных культур экспортного качества, финансированию их производства, а затем хранению и продаже урожая на мировые рынки.

«Агропросперис» является одним из крупнейших производителей зерновых, экспортеров и работодателей в Украине. Объемы экспорта составляют более 2 млн т зерна в год. Годовой объем производства составляет более 1,5 млн т зерна, логистика которых осуществляется через 12 собственных элеваторов группы.

3 | Kernel Group

Kernel Group

Собственники: Андрей Веревский (38,2%), остальные акции – в свободном обращении на Варшавской фондовой бирже
Земельный банк: 390 000 га
EBITDA на гектар: \$350



Вертикально интегрированная компания, работающая с 1994 года. Производит подсолнечное масло (мировой лидер), осуществляет дистрибуцию бутилированного масла в стране, экспорт масла и зерновых, предоставляет услуги по хранению зерновых и масличных культур на элеваторах, а также имеет агропроизводство.

На долю компании приходится около 8% мирового производства подсолнечного масла. Свою продукцию «Кернел» поставляет в более чем 60 стран мира, среди основных рынков сбыта – Индия, страны Евросоюза, Египет и Турция. Перерабатывающие мощности Кернел составляют 3 млн т семян подсолнечника в год, что позволяет получить 1,3 млн т подсолнечного масла и около 1,2 млн т подсолнечного шрота.

Ежегодно «Кернел» поставляет на международные рынки около 5 млн т кукурузы, пшеницы, ячменя, сои и рапса, закупая сельхозпродукцию у более чем 5 тысяч производителей, а также выращивая собственную продукцию на 400 000 га земли. Логистику экспорта обеспечивают собственные портовые терминалы. С 2007 года акции компании торгуются на Варшавской фондовой бирже. Доход группы в 2015 финансовом году составил \$2,33 млрд, чистая прибыль – \$106,9 млн.

4 | Мироновский хлебопродукт (МХП)

Мироновский хлебопродукт (МХП)

Собственники: Юрий Косюк (65%), остальные 35% находятся в свободном обращении на Лондонской фондовой бирже
Земельный банк: 370 000 га
EBITDA на гектар, \$276



Компания основана в 1998 году. И на сегодняшний день является бесспорным лидером на украинском рынке курятины. Этот сегмент бизнеса обеспечивает 80% EBITDA холдинга.

Также МХП занимается растениеводством. Основную часть урожая зерновых компания использует для собственных нужд – производства комбикорма для кур. И лишь часть – озимый рапс и пшеницу – продает на экспорт.

Агрохолдинг объединяет производственные мощности всей технологической цепи мясного производства – от выращивания и производства кормов, инкубационных яиц, выращивания крупного рогатого скота и домашней птицы до переработки и реализации готовой продукции.

Выручка МХП в первом полугодии 2016 года уменьшилась на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в результате снижения продаж зерна по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила \$530 млн. Чистая прибыль за этот же период составляет \$94 млн, по сравнению с \$61 млн чистого убытка в 1 полугодии 2015 года, включая \$37 млн неденежных убытков от курсовой разницы.

5 | «Украинские аграрные инвестиции» (УАИ)

«Украинские аграрные инвестиции» (УАИ)

Учредитель со 100%-ной долей в уставном капитале – «Фестмед Менеджмент Лимитед» (кипрская офшорная компания), согласно данным информационной системы YouControl

Земельный банк: 261 000 га
ЕВГДА на гектар: \$179

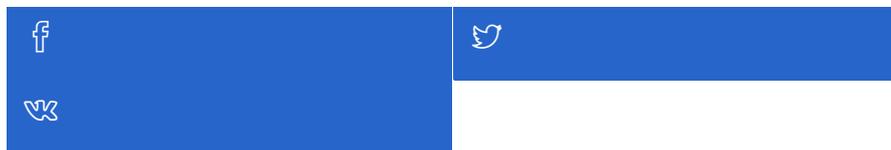


УАИ была основана в 2005 году компанией «Ренессанс Партнерс» (сегодня принадлежит российскому миллиардеру Михаилу Прохорову. – Forbes) и рядом соинвесторов с целью создания одного из крупнейших сельскохозяйственных холдингов в СНГ. Сегодня «Украинские Аграрные Инвестиции» занимаются обработкой земли и производством сельскохозяйственной продукции, располагают одним из крупнейших земельных банков в Украине. В структуру холдинга входит 62 хозяйства и 5 элеваторных комплексов в 16 областях Украины.

Чистые продажи в 2014 году (согласно данным информационной системы YouControl) составили свыше 1,6 млрд гривен. Прибыль за этот год снизилась на 192%.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: [РЫНОК ЗЕМЛИ](#), [МОРАТОРИЙ НА ПРОДАЖУ ЗЕМЛИ](#), [ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР](#), [ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК](#), [ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС](#)

Если вы заметили ошибку, выделите необходимый текст и нажмите Ctrl+Enter, чтобы сообщить об этом редакции.



КУРСЫ ВАЛЮТ  ДОЛЛАР
28.0142



МАТЕРИАЛЫ ПО ТЕМЕ

[Земельная реформа: возможна ли перезагрузка](#)

Правительство вынужденно уступило инициативу народным депутатам

[Рынок земли в Украине: иллюзии и страхи](#)

Каковы возможности и риски открытия земельного рынка

[Земельный Brexit: есть ли шансы запустить рынок земли в Украине](#)

И нужно ли выносить этот вопрос на референдум

БИЗНЕС

Снежный телеком: как развивается противостояние провайдеров и медиагрупп

Телеканалы получили право требовать плату за трансляцию. Некоторые из провайдеров ударились в крайние меры: от отключения каналов до пиратства

Итоги-2016: 5 знаковых событий в АПК

Агропромышленный комплекс в 2016 году обеспечил 12% ВВП, треть экспортной валютной выручки и ряд проблем

Секретные материалы: украинскую «сотку» могут доверить европейцам, китайцам и россиянам

Борьба за развитие украинской спецсвязи переносится на 2017 год

ВСЕ МАТЕРИАЛЫ РАЗДЕЛА



FORBES В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

КОММЕНТАРИЕВ 0



Войдите, чтобы опубликовать комментарий

НОВОСТИ И ПАРТНЕРОВ



"Выжил из ума": Горбачев дал громкий прогноз для Украины



Шевченко о возможном бойкоте ЧМ-2018 в РФ



Стало известно, каким состоянием владеет Джемилев



СМИ раскрыли финансовое «наследие» террориста «Моторолы» ...

ВЫБОР РЕДАКТОРА

Честное и честное: 5 книг декабря



Украинская армия стала «кузницей стартапов»



Рождение по кругу: как в Минфине переписывают Налоговый кодекс



Олигархи под подозрением: кому нужен Архив клептократии и почему в него попали лишь «избранные»



СЕЙЧАС НА ГЛАВНОЙ

Снежный телеком: как развивается противостояние провайдеров и медиагрупп



Нефтяная диета: объемы добычи придется снижать



Предводитель Кулибиных: как создать крупнейшее производство из подручных средств



Forbes рекомендует: куда пойти 10-15 января



ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ

РЕКЛАМА

КОНТАКТЫ

FORBES В СОЦСЕТЯХ

 364266

 13791

 132620

ПРИЛОЖЕНИЯ

ЖУРНАЛ НА IPAD

IPHONE

ANDROID

FORBES УКРАИНА №1 ДЕКАБРЬ 2016



ПОДПИСАТЬСЯ

© 2017 «Украинский Медиа Холдинг»

© 2017 Forbes Media LLC™ as to materials published on Forbes.com All Rights Reserved Торговая марка Forbes является исключительной собственностью Forbes Inc. и используется в соответствии с лицензионным договором с Forbes Inc.

Использование любых материалов, размещенных на сайте, разрешается при условии ссылки на Forbes.net.ua. Для интернет-изданий обязательна прямая, открытая для поисковых систем гиперссылка. Ссылка должна быть размещена вне зависимости от полного либо частичного использования материалов. Гиперссылка (для интернет-изданий) – должна быть размещена в подзаголовке или в первом абзаце материала. Перепечатка, копирование, воспроизведение или иное использование материалов, в которых содержится ссылка на агентства Интерфакс-Україна, Українські Новини, УНІАН, Комсомольскую правду в Украине, а также Reuters и Associated Press, строго запрещены. Категорически запрещено перепечатывать материалы, опубликованные в рамках партнерства с Русской Службой Би-би-си и Украинской службой Би-би-си. Материалы, отмеченные знаком «Реклама», публикуются на правах рекламы.