



- [INVESTIGAȚII](#)
- [RISEBLOG](#)
- [CONEXIUNI](#)
- [DESPRE NOI](#)
- [RISE LEAKS](#)
- [DONEAZĂ](#)
-
- [ENGLISH](#)
- [РУССКИЙ](#)

[Rise Moldova](#)

Расследования

[\[ВИДЕО\] Батраки: как молдаване продают землю иностранцам](#)

- 29.05 2019
- [0](#)

•

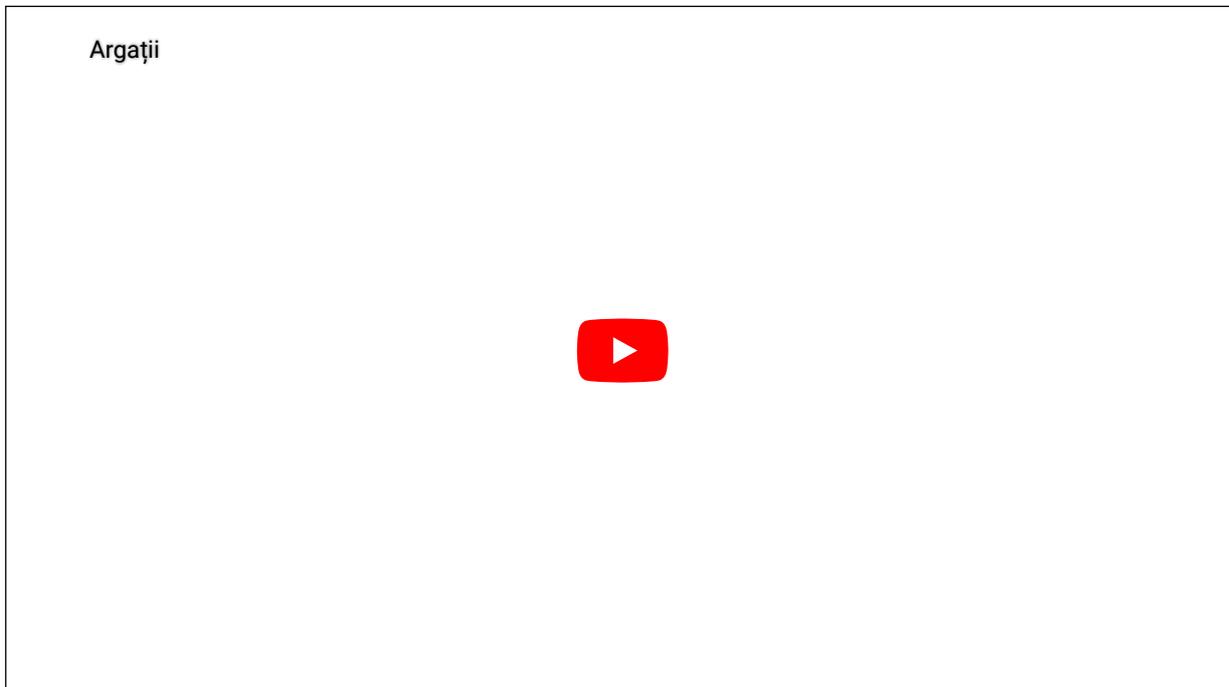
•

29/05/2019

Иностранцы скупают молдавскую землю, клочок за клочком. Это происходит несмотря на законодательный запрет продажи сельскохозяйственных земель иностранным гражданам или компаниям с иностранным капиталом...

Возможностей обойти действующее законодательство предостаточно. По оценке Ассоциации иностранных инвесторов, иностранцам принадлежит около 15% сельскохозяйственных земель.

Образно говоря, мы уже лишились площади, равной четырем районам на севере страны.



Село Гэвэноаса, Кагульский район. Около 300 местных жителей, а это треть мелких фермеров села, уже продали свою землю. Василе Сердиченко, кадастровый инженер этого населенного пункта, сообщил нам, что большая часть земельных участков была продана в период 2008-2011 годов и перешла в собственность одной кишиневской компании — Consoliterra SRL.

В соседнем селе Вэлень та же ситуация. Здесь, по данным местных властей, Consoliterra купила около 1000 гектаров.

Георге СЕВЕРИН, кадастровый инженер села Вэлень: «Не знаю, какая у них была цель, но они скупали участки повсюду, в том числе сады и виноградники. Тогда цена была, я бы сказал, незначительной. От 6 до 7 тысяч леев давали за один гектар. Люди, если оставались одни, если старики без помощи и поддержки, были вынуждены идти на это и многие продали».

Гэвэноаса и Вэлень — не единственные села, где Consolterra приобрела таким образом участки. Сколько их у нее по всей стране, выяснить не удалось, но мы определили 60 других населенных пунктов, где компания владеет землей. По нашим подсчетам, общая площадь принадлежащих компании участков превышает 8 тысяч гектаров. Таким образом, Consolterra может считаться одним из крупнейших землевладельцев в Республике Молдова.

ИНОСТРАННЫЙ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЕЦ

Consolterra начала приобретать земли сразу же после своего создания. Как только накупила все, что можно, купленные участки были объединены и большая их часть стала сдаваться в аренду другим фермерам.

По документам Consolterra принадлежит другой фирме, тоже зарегистрированной в Молдове, но с иностранным капиталом — Parsec-Pro SRL, среди акционеров которой есть основанная в 2007 году кипрская ATS Agribusiness Investments LTD. В свою очередь, ATS до 2015 года принадлежала фирме NCH Agribusiness Partners LP — офшору с Каймановых островов, который входит в один Инвестиционный фонд с главным офисом в Нью-Йорке.

Основной сферой деятельности этого фонда, позиционирующего себя как одного из крупнейших мировых землевладельцев, если верить информации на его официальном сайте, заявлены инвестиции в сельское хозяйство, в основном, в Украине и России.

По данным сайта, представителем Фонда в Молдове значится Виктор Попушой.

Согласно финансовым отчетам, полученным RISE Moldova с Кипра, в 2013 году материнская компания NCH Agribusiness Partners LP с Каймановых островов инвестировала в кипрскую дочернюю компанию ATS Agribusiness Investments LTD огромную сумму, превышающую \$886 млн.



Топ-5 юрисдикций, в которых зарегистрированы фирмы, покупающие молдавскую землю

В 2014 году объем инвестиций значительно снизился и составил немногим более \$600 тыс. Каковы были финансовые отношения между двумя офшорами в период 2008-2011 годов, когда Consoliterra начала покупать землю в Молдове, неизвестно. Финансовые отчеты за этот период недоступны.

Consoliterra расположена в Кишиневе, в одном из офисных зданий с ограниченным доступом. Когда мы пришли по адресу, ни один представитель компании не захотел с нами разговаривать.

Впоследствии мы получили письменный ответ, в котором говорилось, что компания начала свою деятельность в условиях растущего спроса со стороны сельскохозяйственных инвесторов на земли с высоким уровнем консолидации. Соответственно, они скупали отдельные, разбросанные по территории участки и объединяли их, чтобы предложить «исключительно сельхозпроизводителям из Республики Молдова».

На вопрос о том, кто является конечным бенефициаром, который прячется за кипрской компанией, нам не ответили. Вместо этого нас заверили, что компания работает в строгом соответствии с действующим законодательством.

стр. 20

ATS AGRIBUSINESS INVESTMENTS LIMITED

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2014**

21. Related party transactions (continued)

The following transactions were carried out with related parties:

21.1 Equity loans receivable (Note 12)

	2014 US\$	2013 US\$
Related companies	<u>936,808,034</u>	<u>876,380,479</u>
	<u>936,808,034</u>	<u>876,380,479</u>

Equity loans granted to related companies are provided on the terms disclosed in note 12 above. Interest accrued during the year ended 31 December 2014 was US\$78,241,835 (2013: US\$86,061,607).

21.2 Payables to related parties

Relationship	Nature of transactions	2014 US\$	2013 US\$
Subsidiary company	Finance	267,047	262,235
Common control entities	Finance	-	48,424
		<u>267,047</u>	<u>310,659</u>

21.3 Loans from related undertakings

	2014 US\$	2013 US\$
	<u>45,888,046</u>	<u>45,888,046</u>

Документ 20 из 26 100%

КАК ОБОХДЯТ ЗАКОН?

Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли запрещает компаниям, в уставном капитале которых содержатся иностранные инвестиции, покупать сельскохозяйственные земли. Однако, этот запрет легко обойти. По словам Александра Косса, президента Ассоциации иностранных инвесторов, одним из способов является использование цепочки компаний.

Александр КОСС: «Если иностранный экономический агент создает компанию в Республике Молдова, и эта компания, будучи местной компанией, но имеющей иностранный капитал, создает другую компанию, то эта третья компания уже считается стопроцентным молдавским экономическим агентом и имеет право приобретать землю».

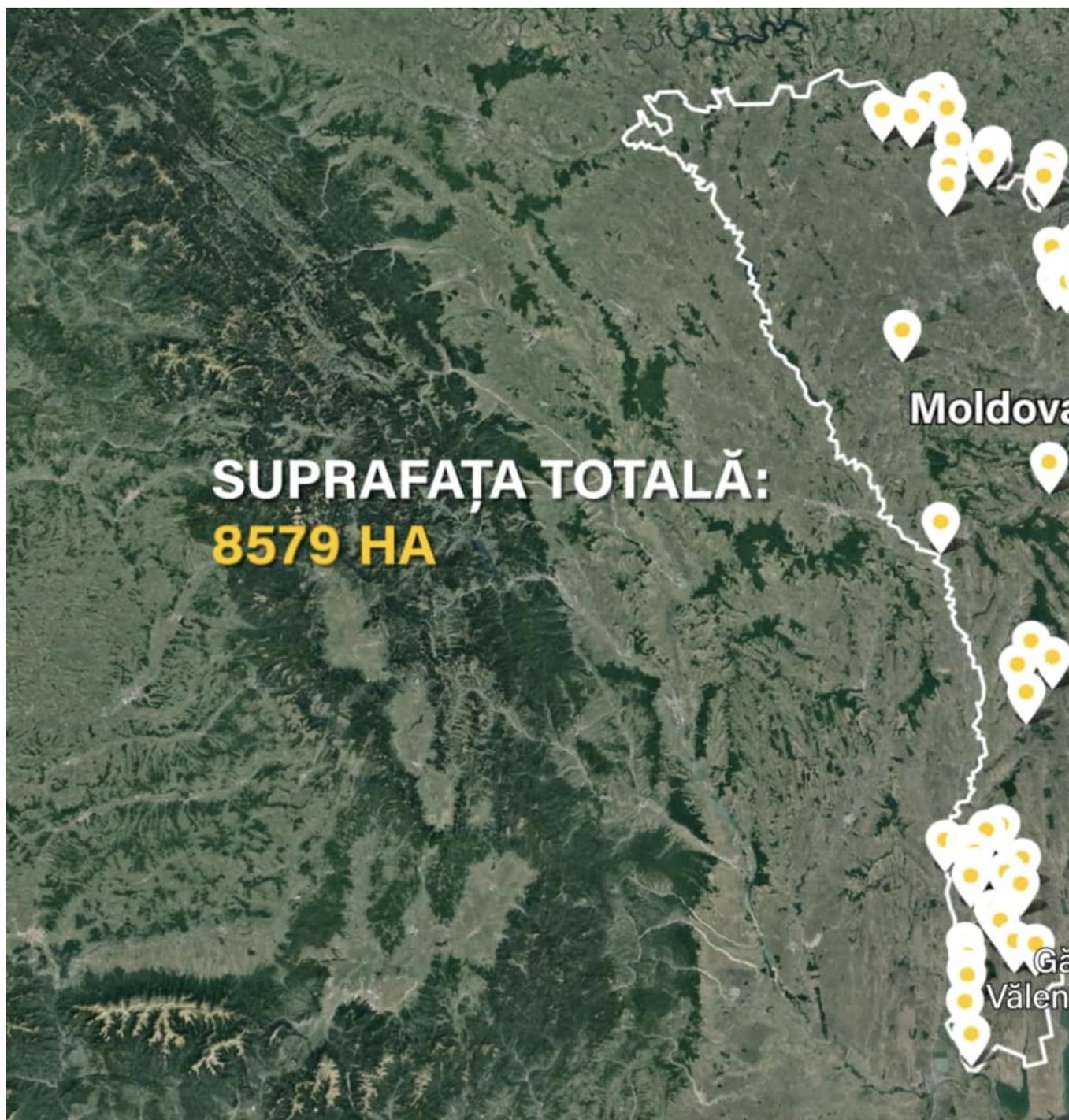
Еще один метод, о котором рассказал Косс, это использование молдавских граждан в сделках купли-продажи.

Александр КОСС: «Они покупают участки от своего имени и одновременно берут кредиты у иностранцев для покупки этих земель. Чтобы гарантировать возврат кредита, они закладывают купленную землю. Залог земель возможен, и де-факто, иностранец становится владельцем этой земли».

ЧЕТЫРЕ РАЙОНА „УШЛИ“ ИНОСТРАНЦАМ

По данным Ассоциации иностранных инвесторов, площадь земель сельскохозяйственного назначения, проданных иностранцам, эквивалентна территории четырех районов на севере страны. Если быть точнее, речь идет о более чем 300 тыс. гектарах.

Покупателями являются компании с кипрским капиталом, базирующиеся в офшорах вроде Панамы или Британских Виргинских островов, а также из европейских стран, таких как Германия или Великобритания.



Карта земель, принадлежащих фирме с иностранным капиталом Consolitegra

Власти, в свою очередь, не знают, сколько пахотных земель досталось иностранцам.

Николае ЧУБУК, министр сельского хозяйства, регионального развития и окружающей среды: *«Я не могу объяснить, что сказали инвесторы (о данных Ассоциации иностранных инвесторов — прим. ред.), нужно будет проверить [соответствующую информацию]. Мы уже подали соответствующие запросы в Агентство общественных услуг для проверки этих сведений».*

«ВЕЩИ, ПО СУТИ, НЕ МЕНЯЮТСЯ»

Иностранцы покупают земли в Молдове давно. В начале 2000-х это сделать было даже проще. Тогда землю могла купить любая фирма, зарегистрированная в республике, независимо от страны происхождения учредителя. По закону, тогда все они считались местными компаниями.

Лишь в 2006 году, после долгих споров, депутаты изменили закон и прямо запретили компаниям с иностранным капиталом покупать землю. Но запрет получился не полным. Любая компания, принадлежащая иностранному гражданину или другой зарубежной компании, все же может купить сельскохозяйственные земли.

Для этого достаточно лишь создать другую компанию в Республике Молдова, через которую можно совершить сделку. В точности, как по схеме, описанной выше Александром Коссом.

На несовершенство нового закона указывал тогдашний спикер парламента Мариан Лупу.

«Вся разница в том, что появляется промежуточное звено. [...] Вещи, по сути, не меняются», — отмечал Лупу.

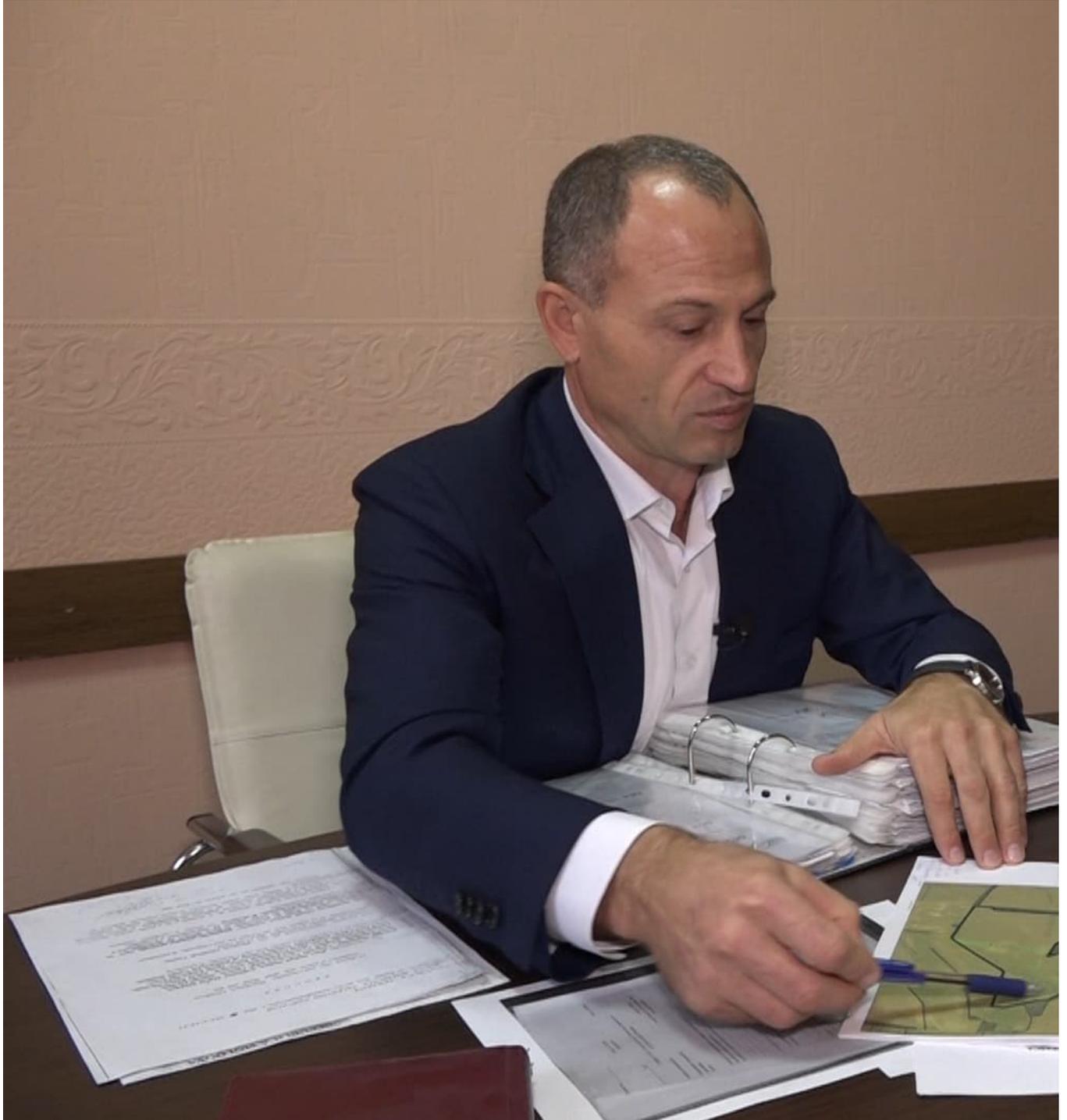
ДОВЕРЕННОСТЬ ОТ УМЕРШЕГО (ДОВЕРЕННОСТЬ «С ТОГО СВЕТА»)

Один из случаев, упомянутых в ходе дебатов в парламенте, касается судебной тяжбы, которая дошла до ЕСПЧ. Так, две

компании, одна с молдо-германским капиталом и другая — с молдо-американским, в течении девяти лет оспаривали в суде право собственности на участок площадью около 50 гектаров в селе Крецоая Новоаненского района.

Одним из участников этого спора, начатого еще в 2004 году, был Василий Задебский. Он пролетел 8000 километров, чтобы встретиться с нами и рассказать, что с ним произошло. Сейчас мужчина живет со своей семьей в Чикаго, США.

У Василия более 2 гектаров земли, которую он унаследовал от отца. Так вышло, что его надел оказался посреди большого участка площадью 50 гектаров, первоначально арендованного немецкими инвесторами, а затем купленного молдо-американской компанией.



Василе Задебски (d) обсуждает с его адвокатом Андреем Тырыцэ земельную схему (s)

Все началось в 2000 году, когда бизнесмен из Новых Анен Владимир Пирожков арендовал земли нескольких жителей из села Крецоая. Вскоре после этого Пирожков передал землю в субаренду немецкой компании, которая занималась посадкой виноградников. А в 2002 году тот же Пирожков, на основании коллективной доверенности, продает землю уже другому агенту – компании с частично американским капиталом Dionysos Mereni.

Отец Василия Задебского был в числе тех, кто изначально сдал землю в аренду Пирожкову. Но проблема в том, что на тот момент этот человек был уже полтора года как мертв, а его сын Василий работал за границей и понятия не имел об этой сделке.

Василе ЗАДЕБСКИ: «Я был в Португалии и когда вернулся, то узнал, что земля была продана. [...] У меня есть право собственности, все документы на мое имя, а земля – нет».

«Я НЕ ДАЮ ИНТЕРВЬЮ»

Когда обнаружили эти несостыковки, Задебский обратился в Центр по борьбе с экономическими преступлениями и

коррупцией (ныне, — Национальный центр по борьбе с коррупцией), который в октябре 2010 года открыл уголовное дело. Уже в ходе расследования была проведена графологическая экспертиза. Согласно экспертному заключению, «подпись, вероятно, не была выполнена Василием Задебским».

Данное уголовное дело попало к прокурору Новых Анен Елене Рошиор, которая в 2012 году вынесла постановление о приостановке уголовного преследования до момента, пока не будет найдено лицо, которому может быть предъявлено обвинение.

От Рошиор дело перешло в Инспекторат полиции Новых Анен, где оно находится до сих пор.

Пока уголовное дело пылится в кабинетах следователей, Задебский обратился в суд с требованием расторгнуть договор, по которому его земля была продана молдо-американской компании. Однако безуспешно. После почти семи лет судебных процессов Высшая судебная палата отклонила его иск.

«МОГУТ БЫТЬ ПОСЛЕДСТВИЯ»

Мы решили поинтересоваться у Пирожкова, как получилось продать землю Задебского без его ведома. Мы пришли в офис компании, который, как оказалось, расположен по его домашнему адресу. Там нас встретила его жена, предложившая оставить наши контактные данные.

Вскоре нам позвонил сам бизнесмен, явно обеспокоенный появлением съемочной группы у его дома.

Владимир ПИРОЖКОВ: *«Я подам на вас жалобу в Генеральную прокуратуру, и я хочу знать, кто вас прислал. Если вы не скажете мне, от кого вы, тогда мы закончим разговор. Даже если бы я хотел что-то сказать, я не скажу. Потому что 10, даже уже 15 лет, как компания больше не действует. Срок давности давно прошел, трижды возбуждалось дело или еще что-то. Срок подачи иска истек. Я не знаю, зачем вы туда лезете, но это неправильно. Могут быть последствия».*



«ЛАТАННОЕ-ПЕРЕЛАТАННОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО»

По словам экспертов в области земельных отношений, источником всех проблем, как и 20 лет назад, является несовершенство законодательной базы. В то время как Закон о купле-продаже земли запрещает иностранцам покупать землю, Земельный кодекс не предусматривает таких ограничений.

Виорел КИВРИГА, эксперт IDIS Вииторул: *«Это латанное-перелатанное законодательство, тем более что наш Земельный кодекс давно исчерпал себя. Действующие положения закона легко обойти. И не только обойти — их можно по-разному интерпретировать».*

После долгих лет дискуссий власти наконец доработали проект нового Земельного кодекса, который, в свою очередь, также запрещает иностранцам покупать земли. Новый документ пока был принят только правительством, которое утвердило его в ноябре 2018 года. Но чтобы вступить в силу, проект должен быть проголосован в парламенте.

По мнению президента Национальной федерации фермеров, из-за законодательной неясности и схем, с помощью которых иностранцы захватывают сельскохозяйственные угодья, Молдова только проигрывает.

Василе МЫРЗЕНКО, президент Национальной федерации фермеров: *«Если кто-то мечтает, что иностранцы построят здесь рай, они ошибаются. Нет ни одного иностранца, который бы приехал в Республику Молдова с целью инвестировать в ее процветание. Он приходит для продвижения своих личных или групповых интересов, или интересов компании. Мне бы не хотелось, чтобы мои дети в собственной стране оказались в положении, когда приходится батрачить на иностранцев».*

Олга ЧАГЛЕЙ

При содействии: Люба ШЕВЧУК, Владимир ТХОРИК