

Вересень 2016 р.

## **Оцінка наслідків скасування мораторію на продаж земель в Україні**

Е. Сегура та О. Устенко

### **Землі України**

Сільськогосподарські угіддя – найбільший актив України, який наразі становить 45% українського експорту та 12% ВВП (стільки ж становить і рівень виробництва). Держава володіє більше ніж 60 мільйонами гектарів землі, з яких 42 мільйони (або 70%) – це сільськогосподарські угіддя. З них приблизно 11 мільйонів гектарів (близько 26%) знаходяться у володінні уряду. З 42 мільйонів сільськогосподарських угідь України десь 34 мільйони гектарів – орні землі, 5 мільйонів гектарів – пасовища, 2 мільйони гектарів – сіножаті, та близько 1 мільйона гектарів – багаторічні насадження. Україна також володіє однією третинною найродючішого чорнозему у світі, що робить її лідером з високоякісної родючої землі. Чорноземом покрито 65% сільськогосподарських земель. Для прикладу, Франція (найбільша сільськогосподарська країна в ЄС) має 29 мільйонів гектарів сільськогосподарських угідь.

### **Землевласники**

В 90-х роках близько 28 мільйонів гектарів сільськогосподарських земель знаходилося у власності сільськогосподарських колективних господарств. Наприкінці 90-х (в 1999р.) ці колективні с/г господарства були «приватизовані», а їх угіддя відійшли до семи мільйонів фермерів, які на той час працювали в колгоспах. Кожен фермер отримав землю в еквіваленті приблизно чотирьох гектарів. Сьогодні десь половина цих нових землевласників, що володіють близько 14 млн. га, – пенсіонери, які віддають свої землі в оренду приватним агрокомпаніям. З них десь 6 мільйонів гектарів віддано в оренду великим агрохолдингам, які оперують площами в середньому по 75,000 га.

### **Введення мораторію на відчуження земель**

В 2001 році Верховна Рада України продовжила дію мораторію (заборони) на відчуження ново приватизованих земель сільськогосподарського призначення, введеного з 1992 року для кооперативів. Вважалось, що мораторій був необхідний для того, щоб дати можливість розробити законодавчу базу для належного функціонування земельного ринку та налагодження продажу землі, а також створення належної кадастрової системи. Дія мораторію періодично подовжувалась. Наразі його строк закінчується 1-го січня 2017р.

## **Наслідки скасування мораторію на відчуження земель**

### **У короткостроковій/середньостроковій перспективі**

Існує загальна згода щодо того, що зняття мораторію матиме сильний руйнівний вплив на сектор сільського господарства у коротко- та середньостроковій перспективі (від 3 до 5 років), при чому найбільше постраждає інвестиційний сектор та експорт. Наразі близько 14 мільйонів гектарів обробляється приватними компаніями, які беруть землю в оренду. Ці компанії інвестували в середньому десь від 200 до 500 доларів США за гектар, аби набути права оренди. Окрім того, вони витратили від 500 до 1,000 доларів за гектар на капіталовкладення (вдосконалення і сільгосптехніку) та від 300 до 600 доларів за гектар на оборотний капітал. Отож, загалом агрофірми вже вклали від 14 до 33 мільярдів доларів США в землі, які вони орендують. До того ж, щороку агрокомпанії виплачують землевласникам від 700 млн. до 1.6 млрд. доларів за оренду (середня сума орендного платежу становить від 50дол./га до 120дол./га).

Строковість оренди цих земель варіює від оренди, що строк якої вже закінчується, до оренди, строк якої минає десь через 10 років. Проте, згідно мораторію, очікувалось, що термін оренди буде поновлено. Якщо зняти мораторій, то вірогідність судових тяжб з бажаними продати свою землю землевласниками може стати великою перешкодою для тих фірм, які не планували купувати землю. Окрім того, наявна недосконалість процесу реєстрації земель та кадастрової системи сприятимуть поширенню шахрайських махінацій та суперечок. Дані перешкоди вплинуть на притік інвестицій з боку існуючих агрокомпаній та іноземних інвесторів, що призведе до миттєвого спаду виробництва та експорту. Це суттєво вплине на економіку, оскільки сільське господарство на сьогоднішній день складає 45% експорту України. З цих причин, скасування мораторію матиме надзвичайно негативний вплив на економіку в коротко- та довгостроковій перспективі.

У короткостроковій перспективі існує також вірогідність негативних політичних наслідків. З огляду на поточну військову обстановку з Росією та зниження рівня життя, значна частина населення може надзвичайно емоційно поставитись до того факту, що українські землі попадуть до неправильних рук, зокрема, до російських «братків». Власне, нещодавні дослідження припускають, що на даному етапі більшість українців виступає проти зняття заборони. Такими настроями можуть скористатися популісти, які можуть спровокувати нову хвилю вуличних протестів та масових заворушень. У цей час країна не може собі дозволити розгортання таких подій. Орієнтація України на європейські цінності демократії та вільного ринку буде поставлена під питання. Держава буде розділена, в результаті чого, у ще більш ослабленому стані вона стане «легкою здобиччю» для Росії.

### **Довгострокова перспектива**

У довгостроковій перспективі (понад п'ять років), коротко/довгострокові негаразди можуть пом'якшитись, і зняття мораторію може мати позитивні наслідки. Зокрема, можливість отримання прав власності може привабити іноземних інвесторів, які залучать більше інвестицій для покращення землі та ефективності роботи фермерських господарств (чим наразі займаються лише деякі сільськогосподарські фірми). Це повинно збільшити обсяги виробництва та експорту.

Проте, аби це стало можливим, необхідно суттєво покращити інвестиційний клімат в Україні. Без таких покращень жоден серйозний іноземний інвестор не зможе виправдати інвестування в Україну. Відтак, необхідно буде привести рівень корупції до показників, яких дотримуються у Східній Європі. Окрім того, повинна ефективно працювати судова система, аби забезпечити

неупереджений розгляд справ та виконання контрактів. До того ж, потрібно буде значно скоротити ризики, пов'язані з військовою конфронтацією з Росією. Однак, на всі ці зміни треба декілька років. До того часу інвестори займатимуть позицію вичікування.

Існують також і суттєві негативні наслідки передчасного скасування мораторію на продаж землі у довгостроковій перспективі. З огляду на сьогоднішній день, держава не може сподіватись на приваблення серйозних іноземних інвесторів. З іншого боку, існує думка, що наразі в країні поза банківським сектором знаходиться від 50 до 80 млрд. доларів США. Ймовірно, з них від 10 до 30 млрд. доларів знаходиться в руках українського робочого класу, який втратив довіру до банківського сектору та утримує свої заощадження на випадок буденних чи непередбачених витрат. Однак від 40 до 50 млрд. доларів коштів, які є поза банківською системою, швидше за все, знаходяться на руках у людей, які отримали їх незаконним шляхом (у тому числі члени колишнього апарату Януковича). Могло статися так, що вони не змогли узаконити нелегально отримані кошти і перевести їх закордон. Продаж землі надав би цим людям унікальну можливість «відмити» такі гроші. Скасування мораторію може потенційно вилитись в операцію з відмивання нереальних об'ємів коштів з України, яка дозволить кримінальним елементам перевести недоброчесно надбане багатство в українські землі.

Ще гіршим в такому випадку для країни є те, що нові власники таких земель не будуть схильні до подальшого вкладу інвестицій і збільшення продуктивності сільського господарства, як це сталося в 90-і за часів пост-приватизації колективних господарств. Без розуміння сільського господарства та схильності до роботи в ньому велика частина земель втратить свою ефективність або стоятиме без діла. За відсутності сильної законодавчої бази в Україні та при домінуючій корупції неважко зробити висновок, що принцип сівозміни буде нехтуватись. Може різко збільшитись ерозія землі. В решті решт, з користування буде вилучена велика кількість колись високоякісної землі. У довгостроковій перспективі, це б зменшило продуктивність сільського господарства та експорт.

### **Від скасування мораторію постраждають дрібні землевласники**

Вірогідність того, що кримінальні елементи насправді можуть скористатися можливістю відмити кошти під прикриттям лібералізації земельного ринку, досить висока. По суті, вони можуть стати тими, хто отримає вигоду від зняття мораторію. Справжніх втрат у середньо- і довгостроковій перспективі можуть зазнати існуючі землевласники.

На основі досліджень складається враження, що велика кількість дрібних землевласників може бути схильна до того, щоб продати свою землю по мінімальній ціні десь по 300-1,000 дол./га. Очікуване отримання від 1,200 до 4,000 доларів за свої чотири гектари землі може бути занадто сильною спокусою. А з огляду на значне пониження життєвого рівня за останні два роки, підвищення рівня безробіття та економічну нестабільність, така спокуса може мати ще більшу силу. Проте ці гроші будуть швидко використані, і люди залишаться без активів на майбутнє. Якби вони змогли почекати декілька років, доки не покращиться стан бізнесу, вони б змогли продати свою землю за ціною в кілька разів вищою, як, наприклад, у Польщі (11,000 дол./га), Румунії (6,000 дол./га), чи в Угорщині (4,000 дол./га). На основі власних підрахунків уряд припускає, що ціни на землю насправді будуть дуже низькими. Якщо буде оголошено намір продати близько 11 мільйонів гектарів державних земель, то, як припускає уряд, середня ціна становитиме 270 дол./га. Окрім того, експерти з сільського господарства вважають, що нелегальні продажі землі вже мають місце і відбуваються за ціною від 500 до 700 доларів за гектар. Згідно оцінки організацій сільськогосподарських виробників, 10-15% землевласників готові продати свою землю будь-якої хвилини.

## Висновки

З наведеного вище зрозуміло, що державі варто почекати, доки інвестиційний клімат та боротьба з корупцією не сягнуть рівня, необхідного для приваблення серйозних іноземних інвесторів. Для цього повинна бути запроваджена належна законодавча база для продажу землі, а також дієва кадастрова служба. При цьому, більш привабливим також повинно стати і бізнес-середовище. Це дозволить уникнути вірогідного заволодіння землею «не тим» класом власників, який може виникнути при передчасному скасуванні мораторію у короткостроковій перспективі.

Окрім того, необхідно провести докладний аналіз імовірності утримання мораторію на продаж землі на невизначений період часу при одночасному вдосконаленні правової бази в питанні оренди землі. Оренда землі має вагомі переваги. Вона сприяє створенню сільськогосподарських підприємств, оскільки інвестори не мають потреби інвестувати в покупку с/г угідь. Також оренда дає можливість фірмам простіше вийти з ринку при погіршенні умов на ньому. Дані переваги призведуть до притоку інвестицій та зростання рівня виробництва та експорту. У низці країн, як то на Заході США чи у Франції, заборонено продавати сільськогосподарські землі і дозволена лише їх довгострокова оренда строком до 50 років. Даний варіант повинна розглянути і Україна.