

Запобіжники земельної реформи: як вони працюють у ЄС

Метою запровадження ринку землі повинно стати залучення широких верств українців у фермерство задля збільшення кількості економічно самодостатніх громадян. Чи розуміє це уряд?

ПОНЕДІЛОК, 16 ВЕРЕСНЯ 2019, 16:02



МАКСИМ ОЛЕКСІЮК
партнер юридичної
фірми "BTS консалтинг"

Під час обговорення рішення ЄСПЛ у справі "Зелечук і Цицюра проти України" ніхто не звернув уваги, що суд узагальнив практику обмежень на ринку землі на прикладі європейських держав і вивів загальноприйнятні цілі обмежень.

Мова йде про ефективне користування землею, уникнення надмірної концентрації земельної власності, залучення до місцевого сільського життя та фермерства.

Обираючи модель ринку, варто було би врахувати висновки ЄСПЛ, щоб результат тяжів до європейського з багатомільйонним прошарком заможних фермерів, ефективним та екологічно відповідальним господарством, а не до досвіду Аргентини, Бразилії, Ефіопії та Мадагаскару, де все відбулося навпаки.

Жодна європейська країна не має ринку землі без суттєвих обмежень, це доведено ЄСПЛ. Ми заборонили продаж частини аграрної землі — європейці суттєво обмежують її придбання. Обмежують так, що доступ до агровиробництва в Польщі, Угорщині, Німеччині, Франції та Англії набагато складніший, ніж в Україні.

На відміну від України, де аграрну землю недорого і без обмеження кількості можуть орендувати навіть іноземці чи іноземні юридичні особи, у більшості держав ЄС отримати землю в обробіток може лише особа, що займається фермерством у цій країні певну кількість років, інколи навіть вимагається спеціальна освіта.

В Австрії, Франції, Німеччині, Угорщині, Литві, Норвегії, Польщі, Словаччині, Словенії та Швеції для передавання права власності на сільськогосподарську землю потрібний дозвіл спеціального органу державної влади.

У деяких випадках для отримання дозволу претендент мусить надати гарантії власноручного обробітку землі, а інколи — і проживання на цій землі. У багатьох країнах Євросоюзу іноземці не мають права купувати сільськогосподарські землі. Польща лише недавно дозволила купівлю земель громадянам ЄС.

Коли кажуть, що взірцем агровиробництва для України повинна бути Польща, Німеччина або Франція, а ринок землі мусить бути без обмежень, це щонайменше маніпуляція. Саме вказані обмеження створили основу для непоганого існування великого класу фермерів, понад 2 млн в Польщі, які забезпечують свої сім'ї, сплачують податки і не навантажують систему соціальної допомоги.

Парафразом встановлених ЄСПЛ цілей може бути таке: обмежену кількість землі може придбати лише громадянин, який довів свою здатність ефективно вести сільськогосподарське виробництво (для початку на орендованій землі), гарантує власноручне ефективне використання придбаної землі та є залученим до місцевого сільського життя, тобто проживає в цій місцині та підтримує громаду.

Натомість проведене в Україні розпаювання землі призвело до низки негативних наслідків. Земля належить здебільшого (90%) тим, хто її не обробляє та не має наміру це робити. Розділення поля на дрібні паї, що не мають окремого під'їзду, зменшує ліквідність цих ділянок та потенційний дохід теперішніх власників від продажу і збільшує прибуток тих, хто агрегує ці ділянки для перепродажу.

Перепродаж земель, об'єднаних в ліквідні масиви, відбуватиметься за кордоном шляхом продажу компаній, яким належать ці ділянки. Тому обіцяних фантастичних надходжень грошей в Україну від продажу землі не буде. Це не припущення — так продаються всі значні об'єкти в Україні.

Дописувачі з теми ринку землі часто називають аграрні холдинги противниками ринку, мовляв, вони платять мізерну орендну плату, а ринок її підвищить. Проте холдинги є природними агрегаторами землі, бо вони є держателями головного обтяження ділянки — оренди, яка зберігає свою чинність під час продажу землі.

Який сторонній інвестор купуватиме ділянку, яка на 25 років передана холдингу в оренду за 50 дол за га та ще й оточена землями цього підприємства? Так, оренда

колись закінчиться, але не одночасно всіх ділянок на полі, тому ситуація, коли єдиним потенційним покупцем цієї землі є аграрний холдинг, може тривати вічно.

Отже, саме у холдингів найбільші шанси викупити неліквідні паї за розрахованою Світовим банком низькою ціною (до 1,5 тис дол), сформувати ліквідні масиви, а потім продовжити господарювати або продати інвестору з "довгими" грошима, наприклад, західному інвестиційному фонду за "польською" ціною 16-20 тис євро.

Саме аграрним холдингам не вигідне дотримання критеріїв обмежень ринку землі, які сформулював ЄСПЛ та які застосовуються в країнах Євросоюзу. Структура власників найбільших аграрних холдингів, які після черги криз та банкрутств змінили своїх бенефіціарів, дає розуміння сценаріїв викупу землі.

Теза про відсутність грошей у холдингів на це легко відкидається готовністю фінансових інститутів кредитувати агрегаторів під іпотеку їх земельних банків.

Тільки 10,4% власників паїв мають намір негайно продати їх після зняття мораторію. Багато хто з них думає, що почекає підняття ціни до польського рівня і тоді продасть на якомусь уявному вільному ринку з великою кількістю покупців. Натомість покупець буде лише один — холдинг, що орендує цю та сусідні ділянки.

Можна також ірраціонально сподіватися, що покупці не стануть вдаватися до фізичного "заохочення" селян до продажу землі, як це відбувається в Бразилії. У нас же правова держава, рейдерство відсутнє, судова і правоохоронні системи працюють як годинник, а кадастр з реєстрами — взагалі неприступна скеля.

У Сполучених Штатах вже звернули увагу на ріст частки землі у власності тих, хто її не обробляє, а лише здає в оренду (30% у 2017 році). Через негативні економічні та екологічні наслідки придбання землі інституційними інвесторами деякі штати уже заборонили або суттєво обмежили придбання землі іноземцями.

Польща посилює регулювання ринку землі, викупуваючи ділянки через державну установу та заборонивши придбання землі з метою отримання прибутку. Україна ж тільки збирається прикласти лоб до граблів нерегульованого ринку. Можуть спитати, чому це все повинно хвилювати більшість громадян, які не мають паїв.

Ось чому. Відкриваючи ринок без правил, ми створимо мільйони людей, що не матимуть пасивного доходу із землі, а покладатимуться на солідарну пенсійну систему і субсидії. Їх оплатять ті, хто не брав участі в святі безоплатного розпаювання земель, відібраних у законних власників у минулому столітті.

Запровадження ринку повинно залучити широкі верстви українців у фермерство як приватну ініціативу, що збільшує кількість економічно самодостатніх громадян.

Така стратегія є довготривалою на відміну від збільшення ВВП завдяки разовому продажу землі інвестиційним фондам. Та чи знайдеться в Україні уряд, який мислить далі своєї каденції або бюджетного року? У Польщі — знайшовся.