



Міфи й реальність про мораторій на купівлю-продаж земель сільгосппризначення (погляд керівника сільгосппідприємства)

Питання власності на землю сільськогосподарського призначення цікавило мене (напевно, як і будь-якого іншого аграрія) завжди, починаючи з отримання Україною незалежності. Звідтоді, землі було розпайовано, але на купівлю-продаж було проголошено мораторій, що триває й донині. Можливо, 2020 року його відмінють, та чи буде це добре для України?

■ Міф 1. Про соціальну справедливість і приватну власність на землю.

В Україні близько 28 млн га орних земель розпайовані. Це найцінніше надбання народу України, що дісталось в спадщину нам від наших пращурів.

У період із 1998 по 2010 рр. усі ці землі одержала в приватну власність частина громадян України: колишні працівники колгоспів і радгоспів, пенсіонери сільгосппідприємств, службовці соціальної сфери сільських населених пунктів — усього 7 млн паїв.

Від часу проведення земельної реформи хтось із власників паїв відійшов у вічність, і право власності на земельний пай перейшло до їхніх спадкоємців, які не працювали ні за «палич-

ки» в колгоспі, ні за трудові в радгоспі, а почасті й узагалі не працювали на землі. Власники орної землі (пайовики) самостійно обробляють не більше як 1% своїх угідь. Земельні паї, які залишилися, передано в оренду сільськогосподарським підприємствам різної форми власності. Тим самим держава створила семимільйонний клас ратне — пайовиків, які одержують орендну плату певним відсотком від прибутку агроформування, що працює на землі.

Так, на момент початку реформування колгоспів і радгоспів неможливо було наділити всіх жителів України шматочком родючого чорнозему, а реформа сільгоспвиробництва була потрібна невідкладно, тому й обрали це

«менше зло». Але чому тепер держава хоче дати можливість семи мільйонам своїх жителів продати безоплатно одержаний пай із розрахунку 30–40 тис. грн за гектар орної землі, позбавивши такої можливості решту — 30 мільйонів громадян України? Адже земля, згідно з Конституцією України (стаття 13), — це об'єкт права власності українського народу.

■ Міф 2. Той, хто працює на землі — той її і купить.

Чи є в сільгосппідприємств, які працюють нині на українській землі, засоби для купівлі землі, яку вони орендують?

За даними МінАПК, кожне третє агроформування для своєї діяльності бере банківські кредити. Кожне перше

сільгоспідприємство користується позиками приватних осіб і компаній. Оборотних коштів не вистачає обсягом близько 150 млрд гривень.

Під час реформування АПК новим сільгоспідприємствам, створеним на базі колгоспів і радгоспів, дісталися майнові паї людей (сільгосптехніка, технологічні приміщення, устаткування), збудовані й куплені в 60–80-ті роки минулого століття. Всі ці основні фонди підлягають списанню або серйозній реконструкції. Витрати на всі ці заходи обчислюються сотнями мільярдів гривень.

Купівля орної землі за її кадастрову вартість — 30 тис. грн/га — не має жодного економічного обґрунтування. Річний прибуток сільгоспідприємства становить 500–4000 грн/га. Потрібно мінімум 8–12 років для того, щоб тільки повернути вкладення. Який висновок: сільгоспвиробникам не вигідно купувати землю за її кадастрову ціну, вимиваючи оборотні кошти, яких і так обмаль. Пайовикам пропонуватимуть 30–50% від реальної ціни гектара нечисті на руку перекупники й спекулянти, й злиденні пенсіонери та знедолені селяни на це погоджуватимуться.



Кожне третє агроформування для своєї діяльності бере банківські кредити

тому кредит на розвиток сільгоспвиробництва їм не потрібен. Гроші, взяті під заставу землі, пайовик може використати тільки на власні споживчі потреби. Якщо земельний пай викупить передбачуваний інвестор, то він теж не закладатиме його в банк. Бо для чого купувати в пайовика землю по 30–40 тис. грн/га, щоб під її заставу в банку дали 30% вартості — 10–

■ Міф 4. Сільгоспідприємства-орендарі обдурюють пайовиків, виплачуючи їм мізерну орендну плату.

Кадастрова оцінка одного гектара орної землі становить від 25 до 35 тис. грн. Орендна плата — 10% від кадастрової оцінки: 2500–3500 грн за гектар орної землі на рік.

Сільськогосподарське виробництво — великий ризик, адже, крім кон'юнктури ринку й «продовольчої безпеки держави», є ще матінка-природа з її посухами, зливами, спекою, морозами та іншими складовими ризику. Середній рівень рентабельності рослинництва міцного господарства становить у різні роки від 20 до 40%. Як засвідчує практика, тільки дві сільгоспкультури дають стабільний прибуток: озима пшениця й соняшник, а кукурудза, соя, ярий ячмінь, овес, горох — то густо, то пусто. Тому середній валовий прибуток коливається від 2500 до 10 тис. грн з одного гектара.

Орендна плата за землю пайовикам — від 25 до 100% прибутку підприємства з одного гектара. Це багато чи мало? Ніякого ризику для пайовиків, а орендарів: є врожай, нема врожаю, а орендну платню — хоч не хоч — віддай.

■ Реальність

Розвиток сільськогосподарського виробництва в Україні гальмується невизначеністю з питанням купівлі-продажу земель сільгосппризначення. Жоден інвестор не вкладатиме грошей у нову сільгосптехніку й технології або в розбудову виробничої бази, знаючи точно, що завтра без землі всі його

Тож чи є гроші на викуп земельних паїв у тих, хто на цій землі працює? НЕМАЄ!

■ Міф 3. Земельний або іпотечний банк дадуть кошти сільгоспвиробництву.

Власники земельних паїв найчастіше самі землю не обробляють,

15 тис. грн, та ще й під відсотки. Чи не простіше вкласти ці 30–40 тис. грн у сільгоспвиробництво напряму й самому, а не банкам, отримувати за це дивіденди?



Власники орної землі (пайовики) самостійно обробляють не більше як 1% своїх угідь



Концентрація земельних масивів у руках великих латифундистів спричинить закриття наявних сільгосп підприємств та збільшення безробіття на селі

матеріальні «інвестиції» потрібно буде продати за безцінь.

Самотужки аграрникам вийти на новий рівень сільгоспвиробництва важко. Держава не намагається серйозно допомагати аграріям. Україна вийшла на ринок сільгоспвиробництва Європи. Ось тільки конкурувати за цінами, з дотаціями 300–450 євро/га європейським фермерам, вітчизняним аграріям дуже важко. Ціни на зерно в Україні диктують п'ять світових трейдерів. Шляхом корпоративної змови вони диктують свої умови й ціни, далекі від світових. Держава Україна від ринку сільгосппродукції самоусунулася. Адже можна було б, якщо держава справді піклується про своїх малозабезпечених громадян, закупити в травні-червні (під час безгрошів'я агроформувань) за форвардними контрактами, з реальною попередньою оплатою, через Держрезерв 3 млн т продовольчої пшениці й за потреби «викидати» її на

ринок борошномелам і таким способом контролювати ціну на хліб. Так само можна дотувати й виробництво круп'яних культур (просо, гречка, рис), схильних до щомісячних ринкових коливань цін.

Замість класу рантьє, не буде створено ще більш паразитуючий клас — латифундистів. Більшість українських сільгосптоваровиробників в умовах стабільності земельних відносин знайдуть додаткові фінанси в інвесторів — як в українських, так і в закордонних, а орні землі залишаться в управлінні України.

Інфраструктура сільських населених пунктів багато в чому утримується завдяки податкам сільгосп підприємств, розміщених на їхній території, а також благодійній допомозі громадськості (тих самих сільгоспбізнесменів). Розвал наявних господарств призведе до погіршення фінансування сільських громад. Концентрація земельних масивів у руках великих латифундистів спричинить закриття наявних сільгосп підприємств та збільшення безробіття на селі.

■ Що дадуть сільському господарству України зміни в Конституції про заборону продажу земель сільгосппризначення?

❶ Фінанси, приготовані для викупу орних земель, буде вкладено в розвиток сільгоспвиробництва. Ті, хто тепер стоять у черзі (з мішками грошей), щоб купити орні землі, змушені будуть знаходити спільну мову із сільгосп підприємствами. Це означає, що ті «сільгоспгосподарі», які вміють і люблять працювати на землі, поділяться

частиною «акцій» своїх підприємств і одержать за це гроші на нову техніку й технології, а ті, кому це не вдасться, продадуть свої господарства сильнішим. Ці процеси в сільському господарстві України тривають давно, але йдуть дуже повільно через невизначеність із питанням купівлі-продажу землі.

❷ Не буде витка інфляції, бо гроші, які одержали пайовики за свої продані земельні паї і які нічим не забезпечені, не потраплять на фінансовий ринок. Ці засоби буде витрачено на споживчі товари здебільшого імпортного походження, тож інвестиції підуть в економіку країн, які виробили цю побутову продукцію.

❸ Не буде земельного хаосу через перерозподіл земель між власниками й орендарями. Поля, які тепер обробляють сільгосп підприємства, складаються з десятків і сотень смужок земель, які належать пайовикам. Купівля земельних паїв латифундистами створить «смугастість» на полях, що зменшить продуктивність праці, обмеживши використання широкозахватних агрегатів для обробітку ґрунту.

❹ Україна не втратить тисячі гектарів сільгоспугідь. Насамперед, буде викуплено орні землі вздовж трас, недалеко від міст і комунікацій у надії на зміну цільового призначення земель: із сільгосп обробітку на капітальне будівництво.

❺ Держава Україна не втратить контролю над мільйонами гектарів орної землі — однієї з найцінніших у світі.

І. Шабліко, колишній директор ТОВ «Агрофірма «ВІНД»», науковий співробітник з агрономії компанії «Агросфера»

ІНВЕТОР ЛЮБИТЬ СТАБІЛЬНІСТЬ, ГАРАНТОВАНУ ХОЧА Б НА ДЕСЯТЬ РОКІВ УПЕРЕД. ТАКОЇ СТАБІЛЬНОСТІ МОЖНА ДОСЯГНУТИ НЕ ТІЛЬКИ СКАСУВАННЯМ МОРАТОРІЮ, А Й УНЕСЕННЯМ ЗМІН У КОНСТИТУЦІЮ ЩОДО ПОВНОЇ ЗАБОРОНИ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ. У ЦЬОМУ РАЗІ УКРАЇНА Й НАДАЛІ ВОЛОДІТИМЕ НАЙЦІННІШИМ ЗАСОБОМ ВИРОБНИЦТВА — ЗЕМЛЕЮ.