

В тему: **Лише за ринковими цінами орендують лише 1% державних земель - експерт**

Чтобы запугать сторонников рынка земли, его оппоненты озвучивают даже такие нелепые вещи, что во многих странах (здесь называют Канаду, Великобританию, Нидерланды и другие) сельхозземли якобы вообще принадлежат государству и не подлежат продаже.

Между тем Украина действительно осталась последней страной в Европе (кроме Беларуси), где полностью отсутствует открытый рынок сельхозземель. Таких стран в мире еще несколько — Беларусь, Китай, Северная Корея, Куба, Венесуэла, Таджикистан, Конго.

Более того, во многих странах мира за тысячелетнюю историю накоплен огромный арсенал механизмов и инструментов, направленных на недопущение тех ужасов, которые в Украине завели рынок сельхозземель в ступор. По каждой из проблем, которые в нашей стране являются предметом демагогии, наработаны эффективные регуляторные механизмы и инструменты.

Так, у Великобритании есть ценный опыт гармоничного (консенсусного) решения проблемы урбанизации сельхозземель на основе соглашений между фермерами и инвесторами. В 1995 г. я, будучи главой Госкомзема, с группой специалистов детально ознакомился с этим опытом. Суть британского опыта заключается в том, что инвесторы (владельцы крупного капитала, банки, страховые компании, инвестфонды и т.п.) могут покупать у фермеров с их согласия их землю вместе с движимым и недвижимым имуществом. Но обязательным условием этих соглашений является сохранение за фермером права: 1) продолжения хозяйствования на ферме и земле; 2) капитализации средств, вырученных от продажи земельного участка и фермы, в ее модернизацию; 3) быть владельцем докапитализированной части земли и активов фермы;

4) возврат докапитализированной части активов земли и фермы в случае окончания или прекращения договора аренды. Этот закон в Великобритании фермеры называют "способом счастливого обезземеливания". Он дает ответ на ужасы урбанизации и обезземеливания крестьян для многих стран, в т.ч. для Украины.

Не менее интересен, но в несколько ином плане, опыт организации рынка земли в Сингапуре. Это экзотическая страна, которую, несмотря на большую привлекательность, еще никто не скупил. Хотя сама власть инициировала, так сказать, самораспродажу. Речь идет о продаже земельных участков (сельхозугодий площадью 117 га, заболоченных лугов и пастбищ) на острове Сентоза. В 2004 г. в составе группы специалистов МВФ и Всемирного банка я был участником презентации концепции продажи земельных участков на Сентозе.

В тему: **«Земельный вопрос»: 16 лет болтовни**

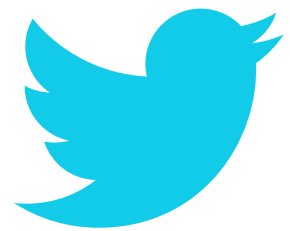
В 1996 г. в Сингапуре был принят специальный закон о развитии о. Сентоза, который предусматривал продажу земельных участков под строительство жилищно-рекреационных объектов. Для этого власть провела большую подготовительную, нормативно-правовую и материально-техническую работу (мелиоративные работы, строительство инфраструктуры, благоустройство территории и т.д.). На это было потрачено около 250 млн долл.

Продажа земельных участков стартовала в 1996 г., но несколько раз откладывалась из-за неблагоприятных условий на рынке недвижимости, особенно во время рецессии 1998-го и 2001 г. Разработка механизмов была завершена в 2003 г., и тогда же первая партия земельных участков была запущена в продажу. К 2008 г. все земельные участки были выставлены на продажу.

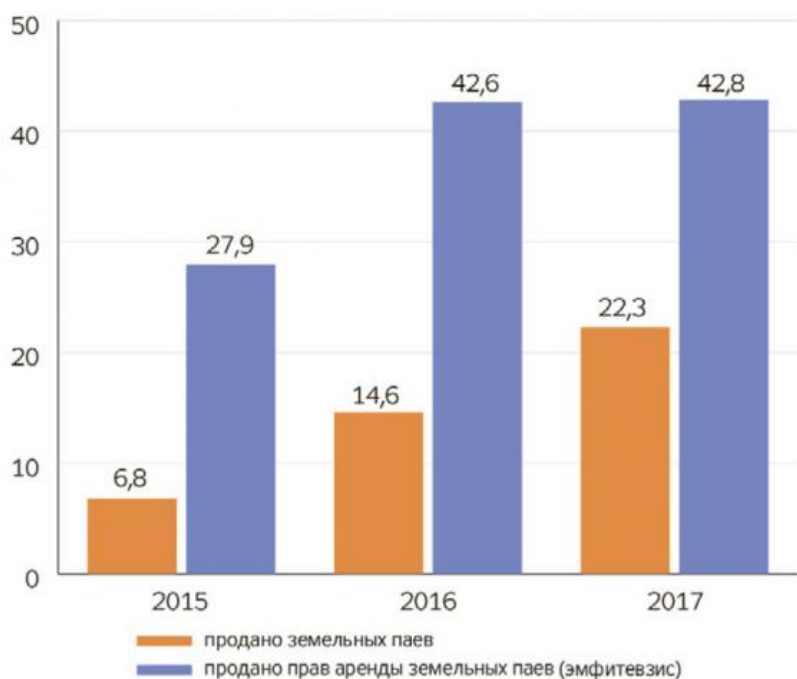
Продажа вызвала большой интерес как у сингапурцев, так и у иностранных инвесторов. Но политика продаж была максимально нацелена на рост цены. Лоты выставлялись дозированно, по мере роста цен. С иностранных покупателей взимали дополнительный налог (16%) к основному сбору (18%). За перепродажу участка в течение года после приобретения надо было уплатить дополнительно 16%, а на протяжении двух лет — 12%.

В дальнейшем плата постепенно снижается. Благодаря такой политике цены за сотку земли колебались в пределах 50–100 тыс. долл. Следовательно, при продаже когда-то заболоченных лугов и пастбищ о. Сентоза власть Сингапура получила около 10 млрд долл. инвестиционных ресурсов для развития страны. А созданная на острове рекреационная экономика будет приносить в бюджет страны ежегодно еще не менее 10 млрд долл. налогов и платежей. Пример впечатляющий. Может ли что-то подобное произойти в Украине?

Тема рынка сельхозземель настолько заполитизирована, что сам рынок загнан в политический и правовой тупик. И чтобы запустить этот рынок, нужно не только провести серьезную организационную подготовку, но и пройти через общественно-политическую зону неприятия, через "муки ада".



Динамика «черного» рынка (базара) земель сельхозназначения, тыс. га



Источник: по данным Госгеокадастра.

В тему: **Черное золото. Почему аграрии зарабатывают все больше, а «село гине»**

Между тем «черный» рынок (базар) земель сельхозназначения в Украине процветает в полную силу. Так, только за три года площадь проданных земельных паев выросла почти в четыре раза, а права их аренды — в два раза (см. рис.). В целом в Украине с 2000 г. в «тени» уже продано около 20 тыс. земельных паев общей площадью почти 100 тыс. га. Трудно сказать, полные ли эти данные.

И тем более трудно сказать, кто продавцы, кто покупатели, какие были цены, какие были уплачены налоги и платежи государству и многое другое. А именно это самое важное для создания цивилизованного рынка, и особенно для государства, его бюджета. И так, получилось, как всегда: когда чего-то опасаемся, выходит противоположная крайность. Опасались дробления земли в результате паевания, а получилась концентрация земли в агрохолдингах. Боялись допустить организованный рынок земли, а образовался «черный» рынок земли.

Среди умеренных специалистов тоже очень распространено заблуждение, когда рынок земли смешивают с товарным рынком. Это когда говорят, что «надо торговать зерном, а не землей». На самом деле между этими рынками большие различия. На товарном рынке оборачивается продукция, специально произведенная для продажи. Здесь высокая товарность, а значит, рыночная направленность производства. Например, практически весь уголь, нефть, газ, электроэнергия, металл, сельскохозяйственная, пищевая и другая продукция после производства продаются. Продажа продукции — это главная цель ее производства, это закон рынка. И так во всем цивилизованном мире.

В отношении земли — все совершенно иначе. Нигде в мире земля не является целевым объектом рынка. В мире в среднем за год продается не более 2% площадей земельных участков. Земля, как правило, является вынужденным объектом рынка, когда крестьяне вынуждены ее продавать. Причины этого очень разные: от смерти фермера или потери им трудоспособности до предложения высокой цены на рынке, значительно превышающей доход от сельскохозяйственного производства. Речь идет именно о землях сельскохозяйственного назначения.

В Украине уже давно назрела необходимость именно в таком вынужденном рынке земли. Ведь за 25 лет после начала паевания сельхозземель уже около 800 тыс. земельных паев общей площадью почти 3,5 млн га стали выморочным наследством. Это в первую очередь объект вынужденного рынка земельных участков. Но умершие крестьяне так и не сумели воспользоваться этим правом. Кто этой землей смог или сможет воспользоваться? Прежде всего агрохолдинги, которые держат эти паи в аренде. И это им очень выгодно, потому что они не знают (?) (и не хотят знать), кому платить арендную плату. Отсюда очевидные бизнес-интересы противодействия рынку земли.

В тему: **Farming 4.0: как вскоре будет выглядеть агросектор Украины**

Вместе с тем в Украине всегда были и есть политики и специалисты, для которых рынок земли является чем-то наподобие идеи фикс. Это так называемые макроэкономисты-идеалисты. Они часто аргументируют тем, насколько вырастут ВВП, инвестиции и даже благосостояние людей в случае снятия моратория на рынок земли.



Надо откровенно сказать, что это тоже популизм.

В действительности это далеко не так. Для суммарного экономического эффекта недостаточно отмены моратория и внедрения рынка сельхозземель. Ведь в украинских реалиях существует много институциональных препятствий. Прежде всего зарегулированность экономики, высокие коррупциогенные риски, проблемы с доступом к правосудию, несовершенство реестра собственности, что приводит к рейдерству, и т.п. Все это не способствует инвестиционной привлекательности отечественного агросектора.

Для отечественного аграрного бизнеса задачу привлечения инвестиций в значительной степени решает аренда земельных паев. На покупку паев отечественного капитала не хватает. А с открытием рынка земли для иностранного бизнеса спешить не стоит. Для этого необходимо лет 15–20 предварительно отработать внутренний рынок. Необходимо создать предпосылки для паритетных рыночных отношений в земельной сфере между отечественными и иностранными инвесторами (покупателями) — по цене, налогам, условиям и т.д.

По законам рыночной экономики, признание частной собственности на землю непременно влечет за собой признание права купли-продажи. Собственность без рынка мертва. Поэтому **рынок земли** должен обязательно быть, но должен быть законодательно урегулирован. Урегулированный рынок земли — это лучшая альтернатива базару земли. Именно поэтому в августе 2018 г. Европейский суд по правам человека признал, что мораторий на продажу земель сельскохозяйственного назначения нарушает права человека. Ведь право распоряжаться собственным имуществом является основополагающим правом человека.

Вместе с тем задача вывести рынок земли из ступора не такая простая. И ее ни в коем случае нельзя решать путем механического снятия моратория. Это не тот случай, когда на дороге загорелся зеленый свет, и можно ехать, по правилам, и т.п. Именно здесь никаких правил нет. Механическое снятие моратория может напоминать сплошное открытие всех шлюзов Киевского моря. Где окажутся потоки воды, что она вызовет, никто не скажет. Говорить о моратории вообще не стоит. Нужно просто принять закон о рынке сельхозземель, который определит начало, порядок и процедуру купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения. Это и будет отмашка на прекращение моратория.

Вместе с тем надо осознавать, что ввести рынок сельхозземель сейчас по сравнению с 1990-ми годами, с одной стороны, проще, а с другой — намного сложнее. Проще, потому что в значительной степени наработанная определенная нормативно-правовая, профессиональная и инфраструктурная база. Но значительно сложнее, потому что накопилось много проблем, усложняющих внедрение рынка сельхозземель. Кроме политических, социальных, психологических, есть еще юридические и экономические преграды. Это связанность земельных паев арендой, эмфитевзисом, доверительными инвестициями и другим. Введение рынка сельхозземель должно учитывать все эти проблемы. Поэтому, исходя из профессиональных, а не политико-популистских позиций, вывод рынка сельхозземель из ступора возможен при следующих условиях.

Первое. Введение обязательного правила осуществления операций купли-продажи земельных участков исключительно на открытых или закрытых аукционах под контролем государственных фискальных органов. Это принципиально важно для детенизации продавцов, покупателей, объемов, условий торгов, цен, уплаты налогов и платежей. Именно это условие позволяет сделать базар собственно рынком или закрытый ("черный") рынок — открытым.

В тему: **Новая экономика Украины**

Второе. Внедрение гибкой системы антиспекулятивного налогообложения операций по купле-продаже земельных участков. Речь идет об уплате налога с разницы в цене при продаже участка по высокой, но понижающей ставке в зависимости от продолжительности пребывания участка в собственности, например от 75% — за три года, до 5% — за 30 лет.

Третье. Установление ряда административных требований, например, запрет перепродажи участка в течение 3–5 лет (в зависимости от региона); установление лимита покупки земли на одного покупателя — не более 1–10 га (в зависимости от региона); покупка одним покупателем не чаще, чем через 3–5 лет (в зависимости от региона), и максимальной площади частной собственности земли гражданина — не более 10–100 га (в зависимости от региона).

Четвертое. С целью недопущения проявления рисков на рынке земли, обеспечения его мониторинга и организационно-правового усовершенствования процедур целесообразно на определенное время — 5–10 лет — установить для каждой сельской, районной и областной рады предельную квоту купли-продажи сельхозземель в пределах 1–3% от их имеющейся площади. Это не касается случаев, когда покупателем является государство. Указанный показатель (1–3%) — это стабильный в большинстве стран Европы фактический среднегодовой показатель пребывания земли в рыночном обороте.

Пятое. Необходимо отдельное регулирование первичного и вторичного рынков земли. Первичный рынок (то есть после приватизации) должен быть более прозрачным для выявления объективной цены, таможенных и налоговых платежей, реальных продавцов и покупателей и должен регулироваться более жестко. Вторичный рынок (между частными собственниками) может быть более либеральным.

Шестое. С целью недопущения тотального рейдерского передела арендованных земель (чего вполне обоснованно опасаются аграрии — и хозяйственники, и крестьяне) целесообразно гарантировать правомерность всех ранее заключенных договоров аренды и залога земельных паев до завершения срока их действия. Это существенно успокоило бы ситуацию на селе.

В завершение стоит сказать о референдуме по открытию рынка земли, тема которого активно муссируется среди оппозиционных политических сил. Рынок земли — это



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ

РЕКЛАМА

неподреферендумный вопрос, он очень персонифицирован и субъективен. Предположим, городскому жителю безразлично, и он проголосует "против". А что делать крестьянам — владельцам земельных паев, желающим их продать, чтобы дать средства на жилье детям, которые тоже уже стали городскими жителями?

Это конфликт интересов разных слоев населения. Это тот же случай, что и по налогам, которые в Конституции признаны такими, что не могут быть предметом референдума. Подреферендумные вопросы — это общестрановые, всеобщие вопросы, как вхождение в ЕС или ЕвразЭС, в НАТО или ШОС, вопросы экологии и т.п. В конституциях большинства стран права человека являются более приоритетными над всеобщими правами. Поэтому дискуссии о референдуме по рынку земли — это больше напоминает демагогию, чтобы заблокировать сам рынок.

В тему: **Земля как товар: накануне большого "перелома": Чего ждать от приватизации земли**

Международный опыт рынка сельхозземель довольно разнообразен и богат. Ведь земля — очень чувствительная тема для любого демократического общества. **Собственность на землю и рынок сельхозземель** — это первоисточник и первооснова высокоэффективного, инновационного сельского хозяйства и обеспечения высокого социального значения сельской местности. Контролируемый (управляемый) запуск регулируемого рынка сельхозземель в Украине позволил бы еще больше раскрыть значительный потенциал аграрного сектора Украины и укрепить ее позиции на мировом рынке.

Павел Гайдуцкий, академик НААН, директор Института стратегических оценок при Президентском фонде Леонида Кучмы «Украина», опубликовано в издании ZN.ua

В тему:

- **До 200 га на людину і 200 га на фермерство - Гройсман про принципи продажу землі**
- **Земля и запрет. Четыре схемы, по которым крестьяне и агрокомпании обходят мораторий**
- **Провал украинской власти: мораторий на продажу земли**
- **Деградація. Кто гробит украинский чернозем**
- **Экспансія. Как трансформируется украинский АПК**

[Share 0](#)

Читайте «Аргумент» в [Facebook](#) и [Twitter](#)

Если вы заметили ошибку, выделите ее мышкой и нажмите **Ctrl+Enter**.

Коментарі

ВІДЕО

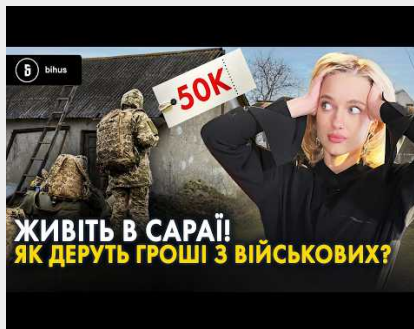
Про що не можна було жартувати в СРСР



HEAVY SHOT, VAMPIRE, NEMESIS: як «Баба Яга» б'є ок*пантів



Воюєш? Плати більше! 50к за оренду і космічні комісії: як виглядає ринок житла на фронті?



[Головна](#) [Про сайт](#) [Опитування](#)

© 2011 «АРГУМЕНТ»

Републікація матеріалів: для інтернет-видань обов'язковим є пряме гіперпосилання, для друкованих видань — за запитом через електронну пошту. **Посилання або гіперпосилання повинні бути розташовані при використанні тексту - на початку використовуваної інформації, при використанні графічної інформації - безпосередньо під об'єктом запозичення.** При републікації в електронних виданнях у кожному разі використання вставляти гіперпосилання на головну сторінку сайту argumentua.com та на сторінку розміщення відповідного матеріалу. За будь-якого використання матеріалів не допускається зміна оригінального тексту. Скорочення або перекомпонування частин матеріалу допускається, але тільки в тій мірі, якою це не призводить до спотворення його сенсу. Редакція не несе відповідальності за достовірність рекламних оголошень, розміщених на сайті, а також за вміст веб-сайтів, на які дано гіперпосилання.

Контакт: uargumentum@gmail.com