

В среднем, в последние два года на 1000 крестьян в Украине приходилось 105 операций с паями. Из них 69 операций были легальными, 36 операций происходило вне моратория, о чем свидетельствуют данные Всемирного банка. Фактическая стоимость продажи гектара земли по таким сделкам - неизвестна, законодательство не обязывает фиксировать цену земли в заключенных соглашениях.

Отдельно уточним, что запрет на рынок земли касается 27 млн гектаров пашни, которую крестьяне получили после роспуска колхозов. Общая площадь сельхозземли в Украине - 41 млн га. Но кроме «подмораторных» земель, в эту цифру также входят 5 млн гектаров земель для личного крестьянского хозяйства, земли лесхозов и полевые дороги.

Как же люди научились обходить идиотский запрет? Существует четыре метода.

1. Продажа через "долгосрочную аренду земли"

Формально, аренда является лишь передачей права обработки сельхозземли на определенный период. Но действующий закон «Об аренде земли» говорит, что владелец пая и арендатор могут самостоятельно определять продолжительность аренды земельного участка, главное - чтобы не дольше 50 лет.

Законодательство никак не определяет минимальный или максимальный размер арендной платы, а также не регламентирует порядок выплаты агрокомпания денег крестьянину. Стороны заключают договор на аренду пая сроком больше 10 лет, а крестьянин получает всю плату сразу, якобы на все время аренды вперед. Далее бизнесмены продают другим «право аренды».

Такая схема особенно выгодна пожилым женщинам - обладательницам 56% всех паев, для которых пенсия осталась единственным заработком.

Если верить данным Всемирного банка, в последние два года через такую схему проходили 23 земельные операции из 36 "вне-моратория" операций с землей. Из 2,850 млн договоров аренды земли, подписанных за 2015-2017 годы, четверть, то есть около 700 000, заключены сроком более чем на 10 лет. Интересно, что продавать-покупать пай через схему долгосрочной аренды рискуют аграрии и крестьяне только южных и восточных областей Украины.

По такой схеме своих владельцев нашли 100% сельхозземель вокруг города Измаил Одесской области, города Вознесенск Николаевской и города Синельниково Днепропетровской области.

По официально зарегистрированным соглашениям аренды сейчас обрабатываются 13,4 млн га пашни, хотя урожай зерна собирали с 14,5 млн га. Можем предполагать, что минимум миллион гектаров пашни обрабатывается в «тени», а масштабы продажи земли по схеме долгосрочной аренды могут быть существенно больше заявленных.

2. Продажа через «эмфитевзис»

Это странное слово с латыни переводится, как "насаждения", в украинском законодательстве означает право длительного пользования земельным паем. Какая разница между долговременной арендой и эмфитевзисом? В первом случае аграрии могут продавать корпоративные права на аренду паев другим агрокомпаниям, в случае с эмфитевзисом так поступать запрещено.

Фактические продажи пашни по договорам эмфитевзиса позволяет статья 102 Земельного кодекса. Такие соглашения можно заключать на срок до 50 лет.

За последние два года заключили 28,42 тысячи договоров эмфитевзиса на 80,43 тысячи гектаров пашни. На такие сделки пришлось 11 из 105 операций с паями за прошедшие два года, треть сделок заключили в Полтавской, Одесской и Сумской областях.

Интересно, что каждый квартал количество сделокросло на 20% в 2015-2017 годах, о чем свидетельствует мониторинг Мирового банка. Поэтому можем предположить, что чем больше ВР будет тянуть с «земельным мораторием», тем больше украинской пашни найдет новых владельцев именно через эмфитевзис.

3. Продажа через обмен земельных участков

Законодательство позволяет украинским крестьянам и аграриям обмениваться земельными участками, находящимися в собственности или в аренде. Такие операции могут происходить только с равноценными по стоимости и площади паями и в пределах одного поля.

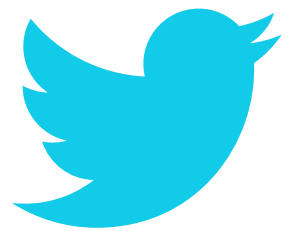
Если верить официальной статистике, то все операции обмена земельных участков в Украине проходят исключительно по закону: из 105 паев только 2 участка находят нового владельца по схеме обмена, 58,74 тысячами сделок в 2015-2017 годах обменяли только 50 800 гектаров сельхозземли, то есть, одинаковые по площади участки обменивались только в пределах одного поля, и без всяких доплат. Треть таких операций состоялась в Киевской, Кировоградской и Львовской областях. Впрочем, реальность гораздо ярче.

Помните новости с заголовками «Украинские суды признали право крестьянина на землю» или «Украинские суды исполняют решения Европейского суда по правам человека о незаконности земельного моратория»?

В тему: **Вступило в силу решение ЕСПЧ о незаконности моратория на землю**

Предыстория этих новостей такова.

В 2015-2016 году несколько агрокомпаний в Кировоградской и Донецкой областях решили выкупить у пожилых крестьянок их пай по схеме обмена участками. Компании приобретали пай средней площадью 8-10 гектаров, крестьяне получали взамен по 30 000 гривен за гектар и по 10 соток пашни. Формально, такие сделки являются незаконными и, конечно, местные прокуратуры взяли оспаривать их силу в 2018



||

году.

Но рассмотрение исков проходило уже летом этого года, когда Европейский суд по правам человека признал незаконным запрет на рынок земли. Поэтому уже украинские судьи и выносили решения, что описанные операции обмена участками являются законными, и является фактической продажей пашни.

В прошлые два года, по официальным данным, количество сделок обменаросло на 11% каждый квартал. Поэтому, чем медленнее ВР будет разрабатывать закон о рынке пашни, тем активнее будет продажа земельных участков по схеме обмена.

4. Продажа приватизированной земли

Следующий факт напугает «защитников украинской земли»: за 2016 - первую половину 2017 годов в Украине легально продано 265 000 гектаров пашни. При этом, наиболее активно продажи происходили в Киевской, Харьковской и Николаевской областях. Средняя стоимость гектара пашни по таким сделкам неизвестна.

Поясним: в Украине насчитывается 2,7 млн га пашни, приватизированной крестьянами для личного крестьянского хозяйства (ОСГ). «Земельный мораторий» не касается выданных под ОСГ паев, поэтому законодательство продажу такой земли в принципе не запрещает. То есть, крестьянин и фермер без какого-либо контроля со стороны государства (и это в условиях моратория прекрасно!) могут заключить договор купли-продажи пая, который нужно только завизировать у нотариуса. При этом, составители соглашения не обязаны озвучивать стоимость продажи земли.

Отдельно объясним, что в категорию земель ОСГ попали участки, которые выдают участникам АТО с 2014 года. Обобщенных данных по такому виду земель нет, но известно, что за последнюю неделю ноября 590 ветеранам АТО выделили 970 гектаров сельхозземли.

Сколько бывших солдат перешло в фермеры, и вообще ведут ли «атовцы» сельское хозяйство на своих участках, профильные учреждения данных не имеют. Поэтому эксперты предполагают, что большую часть выданных участков ветераны продали.

Украина не придумывала велосипед: в 1812-1860 годах США раздали ветеранам многочисленных войн 60 млн гектаров сельхозземли в качестве вознаграждения. Большую половину таких наделов новые владельцы сразу же распродали.

В тему: **Гриценко: если не продлить мораторий на продажу земли, ее купят несколько семей**

Невидимый призрак рынка

Если крестьяне и аграрии имеют множество способов фактически купить землю, для чего же тогда нужно решение Рады о рынке земли?

Ответ прост: полулегальные схемы не позволяют полноценно развивать бизнес и порождают рейдерство. Об этом писал еще Эрнандо де Сото в своей книге «Загадка капитала».

Если отменить "**земельный мораторий**", то капитализация украинской экономики приобретет дополнительных 12 млрд долларов, а казна ежегодно будет иметь дополнительные 52 миллиона долларов налогов, **подсчитал** Центр экономической стратегии.

В свою очередь, аграриям полноценный рынок земли нужен, чтобы защитить право собственности на свои поля от рейдеров, крестьянам - увеличить доходы от аренды земли или легальной и официальной продажи пая.

Фактически, договора аренды и эфитевзиса предусматривают не право собственности, а только право пользования на участок, которое на себя могут переписать рейдеры, "благодаря" слабости судебной и правоохранительной системы.

Непродолжительность права пользования на землю и отсутствие права собственности не позволяет развивать проекты с большей добавленной стоимостью, например, как виноградники, орошение полей на засушливом юге Украины или же выращивание энергетической ивы для производства "зеленого" топлива: на такие проекты нужно потратить несколько тысяч долларов на гектар, и такие деньги предприниматели не рискуют вкладывать в землю, на которую не имеют права собственности.

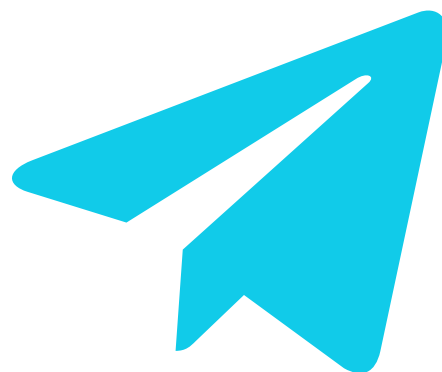
Крестьяне получают за свою землю плату, значительно меньшую справедливой: в большинстве случаев владелец участка может свое имущество только передать в аренду; одновременно арендатор может диктовать свой уровень оплаты за обработку пая. Поэтому, например, годовая **арендная плата за гектар** в среднем по Украине составляет 1,3 тысячи гривен, в то время как нормативная стоимость гектара пашни - 30 000 гривен, рыночная стоимость достигнет минимум 60 000 гривен за гектар, **считает** руководитель Минагрополитики **Максим Мартынюк**.

Если же парламент откроет рынок земли, то крестьянин сам сможет диктовать агропроизводителю стоимость аренды пая, или же вообще продать свой надел и получить надлежащие 60 000 гривен.

Нынешний парламент в приступе предвыборного популизма уже не способен принять законопроект о рынке земли.

Остается только "без надежды таки надеяться", что несмотря на социологические прогнозы, выборы 2019 существенно «проредят» число популистов в парламенте. И ВР проголосует за полноценную земельную реформу. Пока что в прошлом лишь 55 депутатов проголосовали «против» продления «земельного моратория».

На фото: Так по-украински: рынка земли нет, а продажа есть



||

Иван Киричевский, опубликовано в издании **ТЕКСТИ**

Перевод: **Аргумент**

В тему:

- **Деградация. Кто гробит украинский чернозем**
- **Экспансия. Как трансформируются украинский АПК**
- **Украинский АПК: локомотив экономики**
- **Farming 4.0: как вскоре будет выглядеть агросектор Украины**
- **Новая экономика Украины**

Share 0

Читайте «Аргумент» в **Facebook** и **Twitter**

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

Коментарі



НОВИНИ ПАРТНЕРІВ



РЕКЛАМА

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