

ЗЕМЛЯ С ГАРАНТИЕЙ

Как снизить риск инвестиций в украинский аграрный сектор



Денис Низалов

Директор по академическим вопросам Киевского экономического института при Киевской школе экономики

СНЯТИЕ С ПОВЕСТКИ ДНЯ ЗАКОНОПРОЕКТА «О рынке земель» — хорошая новость для Украины. Появляется шанс провести земельную реформу так, чтобы сделать сельское хозяйство более привлекательным для инвесторов.

Основные инвесторы в аграрный сектор — это те, кто обрабатывает землю (и необязательно владеет ею). Их права нужно защищать в первую очередь. Без этого в сельском хозяйстве и в дальнейшем будут преобладать отрасли с низким уровнем переработки и незначительной добавленной стоимостью. Отрасли с большей добавленной стоимостью на гектар — молочное животноводство, садоводство и переработка фруктов — переживают упадок.

Необходимость защиты прав инвесторов легко проиллюстрировать. Если у вас есть две инвестиционные возможности с одинаковой ожидаемой доходностью, но разным риском, какую из них вы предпочтете? С таким вопросом сталкиваются бизнесмены, которые выбирают между сельским хозяйством Украины и других стран. Таков же выбор между агросектором и иными отраслями. Аграрный бизнес выглядит чересчур рискованной альтернативой.

Особенно если речь идет об отраслях с длительным инвестиционным циклом. Производство замороженных фруктов или концентрированного сока требует инвестиций в собственные сады, перерабатывающие мощности и логистику, которые окупаются через 5–7 лет.

В сельском хозяйстве доходы нестабильны из-за стандартного набора рисков: погодные условия, колебания цен на международных рынках. В Украине имеется дополнительная угроза — продолжающаяся 20 лет земельная реформа. Ее незавершенность означает незащищенность прав на землю, а следовательно, и доходов от инвестиций.

В середине 1990-х сельскохозяйственные рынки в Украине были либерализованы. Хозяйства с лучшими менеджерами и доступом к капиталу получили возможность расти, менее успешные фирмы разорались. Но из-за

существования в Украине моратория на продажу сельхозугодий такой передел рынка не сопровождался перераспределением прав на землю. Инструментом для передачи прав от менее эффективных пользователей земли к более эффективным стала аренда. В 2010 году в аренду сдавалось около 95% обрабатываемых земель. Согласно недавнему исследованию Всемирного банка, в странах, где права арендаторов защищены, арендные отношения создают достаточные условия для эффективного развития сельского хозяйства.

Но в случае с Украиной в арендной схеме кроется большой риск. Непонятно, смогут ли нынешние инвесторы сохранить права на арендуемые участки и на свои капиталовложения в землю, оборудование и перерабатывающие мощности после создания рынка земли?

Ответ неясен, из-за чего инвесторы относятся к украинскому сельскому хозяйству весьма настороженно. Общая площадь земель, используемых под садоводство, с 2004 по 2010 год сократилась на 40%. В то же время площадь земель под злаковые культуры, инвестиции в которые окупаются за один-два года, увеличилась на 30%.

Неопределенность повлияла и на собственников земельных паев. Не понимая условий рынка земли, они не хотят связывать себя долгосрочными арендными договорами. Средний срок аренды в Украине составляет 3–5 лет.

Чтобы исправить ситуацию, необходимо как можно скорее завершить реформы. Финальный этап земельной реформы должен предусматривать сле-

ВНЕДРЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ДОЛЖНО БЫТЬ ПОЭТАПНЫМ

дующие положения. Во-первых, юридические лица должны получить право покупать и продавать земельные участки. Это обезопасит инвестиции, повысит конкуренцию за участки, а значит, и цены на них. Во-вторых, преимущественным правом на покупку используемой земли, а также на продление аренды должны пользоваться нынешние арендаторы. В-третьих, внедрение рынка должно быть поэтапным. Сначала на продажу могут быть выставлены участки, не востребованные в ходе приватизации или вовремя не унаследованные. Затем участки, которые в последние годы никто не арендует. В завершение могут быть сняты все ограничения на покупку и продажу земли.

Наконец, ни в коем случае нельзя допустить появления еще одного очага коррупции в виде Государственного земельного банка. **■**