На початку минулого тижня Кабмін передав на розгляд парламенту законопроект про ринок земель (№9001-1 від 19 липня 2011 року), який, як випливає з пояснювальної записки до документа, «спрямований на остаточне завершення створення ринкових передумов для залучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення в економічний обіг». Хотілося б повірити укладачам, які стверджують, що пропоновані механізми справді допоможуть запобігти корупції в цій сфері. Або що не залишаться просто фікцією встановлені документом обмеження на максимальну площу земельної ділянки «в одні руки».

Відповідно до законопроекту право купувати сільгоспділянки одержать тільки резиденти України, а для іноземців право власності на землю, як мінімум, поки що перебуватиме під забороною... Залишивши аналіз окремих вузьких норм документа профільним експертам, спробуємо подивитися на земельну реформу в Україні в контексті більш широких і довгострокових перспектив.

Глобальні тенденції

Останні події на загальносвітових фінансових ринках явно свідчать: криза 2007—2009 років так і не привела до якісного оздоровлення світової економіки. У міру того, як гігантська емісія більшості світових валют призводить до дедалі більшої втрати купівельної спроможності грошових знаків, стрімко дорожчають основні види сировини, необхідні для забезпечення життєдіяльності економіки планети та її населення. Дедалі більшої стратегічної ваги, нарівні з чистою водою та енергетичними ресурсами, набувають і необхідні для виробництва продуктів харчування земельні ресурси.

І питання, як кажуть найбільш прозорливі, буде не в ціні (грошей усе одно надрукують достатньо), а в доступі.

Схоже, що зовсім не випадково земельне питання в Україні стало таким актуальним саме тепер — у центрах світового впливу його намагаються закрити, поки ринки купаються в майже дармових емісійних ресурсах, а зростаюча ціна питання ще не перевалила за ту критичну межу, коли його вирішення коштуватиме «дорожче грошей».

Згідно з останніми опублікованими даними Продовольчої та сільськогосподарської організації ООН (United Nations Food and Agriculture Organization, ФАО), минулого місяця знову спостерігалося різке зростання цін на основні продукти харчування, передусім на цукор. У результаті індекс цін на продовольство, який розраховує ФАО, в червні зріс на 1,3% (до 234 пунктів), що майже на 40% перевищує торішній рівень і всього на 4% нижче від зафіксованого в лютому ц.р. максимуму за всі понад 20 років підрахунків.

Подорожчання продовольства триває вже п’ять років й останнім часом відбувається так динамічно, що стало серйозною планетарною проблемою.

Від цього потерпають навіть у начебто ситій і благополучній Європі, але передусім і особливо болісно зростання цін позначається на бідних країнах — імпортерах сільгосппродукції. Саме дорожнеча продуктів, констатує зокрема й ООН, стала причиною останньої хвилі масових антиурядових протестів у багатьох арабських державах.

Прогнози на найближче майбутнє теж невтішні. Згідно з опублікованими у червні оцінками тієї ж ФАО, ціни на основні продукти харчування в найближчі два десятиліття зростуть більш як удвічі. Аналогічної або дуже схожої думки дотримуються багато інших авторитетних міжнародних організацій та аналітичних центрів. За експертними оцінками, щоб забезпечити потреби населення планети, яке до 2050 року зросте до 9,2 млрд. (із нинішніх 6,9 млрд.), виробництво продуктів харчування має збільшитися на 70%.

Водночас зростання сільськогосподарського виробництва, згідно з прогнозами, навпаки, сповільнюватиметься й становитиме в найближче десятиліття 1,7% на рік (порівняно з 2,6% в 2000—2010 роках).

Проблема поглиблюється ще й тим, що в бідних країнах, які вже потерпають від нестачі продовольства, конфліктів і зміни клімату, нині народжується 97% нових жителів планети. Найбільший внесок у приріст народонаселення роблять Африка, Південно-Східна Азія та острівні держави Океанії.

У доповіді, представленій минулого місяця на розгляд учасників 17-ї сесії Ради ООН з прав людини, говориться, що внаслідок останніх криз кількість людей, які голодують і недоїдають, у світі збільшилася принаймні на 100 млн.

У лютому нинішнього року генсек ООН Пан Гі Мун заявив, що 2015 року в світі налічуватиметься 900 млн. чоловік, які житимуть в умовах крайньої злиденності. При цьому триваюче зростання населення на планеті супроводжуватиметься збільшенням попиту на продовольство. А отже, ціни на продовольство практично неминуче зростатимуть і надалі.

Якщо щільність населення планети підвищується досить динамічно, то ресурс земель сільгосппризначення доволі обмежений. Так, у середині 50-х років минулого століття, за даними GEO Data Portal, на кожного жителя Землі припадало близько 5 га суші, то сьогодні, всього через шість десятиліть, — уже в 2,5 разу менше (близько 2 га), а вже до 2030 року залишиться 1,7 га. Ресурс освоєння нових земель не такий значний — людина вже впливає на 83% поверхні суші. Причому 88% територій, на які поки що не поширюється її діяльність, належать до пустель, бореальних й арктичних регіонів (це в основному території, непридатні для сільськогосподарського обробітку).

Загальносвітова площа земель сільськогосподарського призначення, за даними ООН, оцінюється в 48,84 млн. кв. км (4,884 млрд. га, з яких на Європу припадає 10,6%). Це близько 38% від усієї земельної площі всіх держав планети разом, причому в останні десятиліття цей показник практично не збільшується (1985 року він становив майже 37%).

Річ у тому, що величезні площі сільськогосподарських земель у людства «відбирають» зростаючі міста і промислові зони. При цьому 80% сільськогосподарських угідь, що з’явилися «на заміну», виникли на місці вирубаних тропічних лісів, загальна площа яких за період з 1980-го по 2000 рік становила близько 1,3 млн. кв. км (територія Аляски).

Тож земля стає дедалі дефіцитнішим ресурсом. Тим більше що приблизно 38% поверхні суші перебуває під загрозою опустелювання.

До речі, коли вже йдеться про пустелі, то, за прогнозами все тієї ж ООН, до 2025 року понад 2,8 млрд. чоловік із 48 країн світу потерпатимуть від нестачі води, до 2050-го їх кількість сягне 7 млрд.

І хоча водою покрито три чверті площі нашої планети, тільки 2,5% води прісна, з яких 70% зосереджено в кризі. З решти 30% більша частина прісної води забруднена, і тільки 1% можна назвати чистою водою (тобто лише близько 0,007% всієї води Землі придатна для споживання людиною без попереднього очищення).

Тільки 0,08% придатної для вживання води використається в побуті, 22% — у промисловості, а 70% витрачається на зрошення сільськогосподарських угідь. При цьому, за підрахунками учених, на виробництво 1 кг шоколаду потрібно 24000 літрів води, 1 кг м’яса — 15500 л, 1 кг оливок — 4400 л, 1 кг цукру — 1500 л, 1 чашки кави — 140 л.

У середньому по країнах світу на людину припадає 9,5 л споживаної води на добу (для порівняння: середньостатистичний американець на добу споживає 80—100 літрів води). Жителі розвинених країн світу витрачають 35 млрд. дол. США щороку, купуючи воду в пляшках. І така можливість — благо. Адже через використання в побуті неякісної питної води щодня на планеті помирає 4000 дітей: 18% всіх випадків загибелі дітей віком до п’яти років (в абсолютних цифрах — 1,5 млн. на рік).

Дедалі більшим дефіцитом, як відомо, стає й чисте повітря. Лише один, але дуже показовий приклад: за даними PhysOrg, респіраторні проблеми органів дихання, пов’язані із забрудненням повітря в столиці Афганістану Кабулі, є причиною загибелі 3000 чоловік щороку. Для порівняння, у результаті бойових зіткнень, що не припиняються, у цьому місті щорічно гине 2777 чоловік.

Процес зміни клімату також найбільшою мірою позначається саме на незаможних. Так, негативні наслідки глобального потепління щороку стають причиною смерті 350 тис. землян, а до 2020 року щорічна кількість жертв становитиме 5 млн.

На думку професора економіки Єльського університету Роберта Шиллера, нинішній товарно-ціновий бум може тривати ще досить довго, тому що зростаючі побоювання з приводу глобального потепління і його впливу на ціни продуктів харчування або холодної й сніжної зими в північній півкулі та її впливу на ціни на паливо — це «заразні історії». «Вони також пов’язані з найбільш злободенною історією сьогодення — революціями на Близькому Сході, які, за деякими даними, викликані суспільним невдоволенням високими цінами на продовольство», — наголошує економіст. На думку Шиллера, саме сільськогосподарські угіддя — головний кандидат на темних конячок наступного десятиліття, і не тільки тому, що в останні місяці розпочався бум цін на сільськогосподарські угіддя в США та Об’єднаному Королівстві.

Так, за десятиліття, що передувало кризі 2008 року, ціни на сільгоспугіддя в США зросли на 74% у реальному вираженні (з поправкою на інфляцію). Причому, якщо реальні ціни на нерухомість у Штатах під час кризи знизилися на 37% від їхнього максимуму 2006-го, то сільгоспугіддя до 2010 року подешевшали тільки на 5% від піку їхньої вартості 2008-го, а тепер вони вже динамічно дорожчають. «І дуже заразна історія глобального потепління малює сценарій нестачі продовольства та зміни вартості землі в різних частинах світу, що ще більше може посилити інтерес інвесторів», — зазначає експерт.

Тим часом обсяги емісії долара зростають величезними темпами — небачена щедрість Федеральної резервної системи США триває вже не перший рік (нульові відсоткові ставки ще й доповнюються програмою так званого кількісного стимулювання). Втрата привабливості грошових знаків найбільш показово ілюструється динамікою світових цін на золото. Так, якщо в період з 1997-го по 2001 рік середньорічна вартість жовтого металу залишалася більш-менш постійною величиною, коливаючись у діапазоні 270—290 дол. за унцію, то починаючи з 2002 року золото почало неухильно дорожчати. Нинішня його вартість (понад 1580 дол. за унцію) більш як уп’ятеро перевищує свої аналоги десятилітньої давності. І вже, до речі, перевищила прогнози аналітиків, які припускали, що ціни на жовтий метал досягнуть середньорічного рівня 1450 дол. за унцію цього року, і 1580 — 2012-го.

Держави, які під зав’язку набили американськими доларами резерви своїх центробанків, уже далеко не перший рік шукають можливості більш якісного застосування їм, ніж купівля низькодохідних американських боргових зобов’язань, які теж зростають, як на дріжджах.

У цій ролі опинилися не тільки багаті на нафту Саудівська Аравія та Росія, а й Китай, Сінгапур, Південна Корея та ін. У пошуку альтернатив для вкладень створюються спеціальні суверенні фонди добробуту, фонди майбутніх поколінь тощо. Скуповування стратегічних ресурсів за будь-якою ціною — далеко не найгірше цим грошам застосування. Особливо в таких країнах, як Україна, де після кризи ліквідності, девальвації та обвалу економіки серйозно знецінилися й продовжують погано лежати чимало все ще напівмертвих активів.

І місцеві особливості

Україна, яка колись мала гордий статус житниці Європи, розпоряджається, як відомо, надзвичайно родючими, але все ще дуже дешевими сільськогосподарськими угіддями в самісінькому центрі Європи.

За даними Міністерства аграрної політики та продовольства, сільськогосподарські землі займають 42,8 млн. га (71% земельних ресурсів в Україні), тоді як близько 10,5 млн. га (17,6%) припадає на лісові угіддя. Станом на 1 січня 2011 року 50,8% земель перебували в приватній, 49% — державній і 0,2% — колективній власності. За час дії земельної реформи громадяни України отримали 6,5 млн. держактів на право власності на землю загальною площею майже 28 млн. га. Крім того, понад 7 млн. громадян одержали земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (2,6 млн. га), а 4,3 млн. га землі було передано майже 42 тис. фермерських господарств.

Слід зазначити, що багато з цих показників існують лише на папері. Насправді в Україні вже давно сформувалася ціла каста латифундистів і лендлордів, які скуповують землю, просто не надто законними методами. Потреби бізнесу — великих агрофірм задовольняються в основному за рахунок оренди, тоді як у безпосередній власності перебуває не більш як 10—15% земельного банку країни.

Знаковою подією для вітчизняного агроринку стало рішення найбільшого віт­чизняного бізнесмена — Ріната Ахметова розпочати освоювати сільськогосподарський бізнес. Рінат Леонідович, без перебільшення, у громадській свідомості вже давно персоніфікується як найбагатший і наймогутніший вітчизняний бізнесмен. Співвласник найбільшого в країні металургійного холдингу близький до того, щоб стати монополістом в електроенергетичній сфері.

І от у червні найбільший холдинг України — СКМ і його партнер по гірничо-­металургійному бізнесу — «Смарт-Холдинг» оголосили про створення агрохолдингу (HarvEast). Базою для нього стали сільськогосподарські активи із земельним банком понад 225 тис. га, що дісталися в навантаження разом із ММК ім. Ілліча. Вочевидь, пан Ахметов визнав перспективи агросектора досить привабливими, щоб розпочати активно освоювати цей напрям. І зовсім небезпідставно — на думку експертів, саме агросектор сьогодні є одним із найпривабливіших з погляду інвестування та очікуваної дохідності в Україні.

А що ж інші вітчизняні олігархи та флагмани великого й малого бізнесу?

Криза та подальша зміна влади спровокували, як відомо, жорсткий селективний добір українських мультимільйонерів. Чимало з них, наприклад, були змушені вдаватися до крайніх засобів, аби позбутися зайвих, на їхню думку, вимог кредиторів.

Нинішньому найбільшому (як мінімум, номінально) лендлорду України Олегу Бахматюку цієї долі теж не вдалося уникнути, але в остаточному підсумку для нього все поки що складається непогано. Лики Бахматюка як одного з найуспішніших українських бізнесменів останнім часом миготять на обкладинках багатьох ЗМІ, а оцінки статків доросли до мільярда доларів. Походження первісного капіталу (ще до продажу Дмитру Фірташу облгазів) викликає чимало запитань, але підсумок — найбільший агрохолдинг в Україні («Укрлендфармінг») з величезними амбіціями та супермасштабними планами. Останнє, найяскравіше придбання — контрольний пакет ВАТ «Райз» і «Дакор Агро Холдинг», після чого земельний банк «Укрлендфармінг» на початку 2011 року наближається до 500 тис. га. Нещодавно агрохолдинг заявив про залучення найбільшого в історії вітчизняних агрофірм кредиту — на 600 млн. дол.

Друге місце із земельним банком близько 350 тис. га належить NCH Capital, який управляє дев’ятьма фондами загальною вартістю близько 3 млрд. дол. (власники — американці Джордж Рогр (George Rohr) і Моріс Табацинік (Moris Tabacinic)). До речі, ще два роки тому NCH не значився навіть у першій двадцятці рейтингу найбільших, складеного восени 2009 року газетою «Дело». Однак відтоді американці серйозно активізувалися, отримавши підмогу у вигляді 50-мільйонного кредиту від ЄБРР.

NCH наступає на п’яти агрохолдинг «Українські аграрні інвестиції» Стівена Дженнінгса з «Ренесанс Груп» (Росія), земельний банк якого становить понад 330 тис. га.

Четверте місце належить «Миронівському хлібопродукту» Юрія Косюка (280 тис. га). Отже, НarvEast Ахметова та Новінського з земельним банком майже 225 тис. га поки опинився в найкращому разі лише на п’ятому місці. Чому в кращому? Просто тому, що оскільки прозорої системи обліку майнових прав на землю в Україні немає, оцінки земельних угідь в Україні, що реально належать чи перебувають в управлінні тієї чи іншої компанії або групи осіб, поки що піддаються в основному тільки так званій експертній оцінці, отже можуть сильно недооцінюватися.

Втім, що ж до Harveast Ахметова та Новінського, то вона, швидше за все, будуватиме прозорий бізнес, який не викликатиме питань у потенційних іноземних партнерів та інвесторів, а з урахуванням ресурсних можливостей акціонерів земельний банк групи може, за оцінками аналітиків, зрости до 500 тис. га вже через два-три роки.

Варто зазначити, що до останнього часу з найбільших українських ФПГ тільки група «Приват» трималася в першій десятці лідерів агроринку (створений 2005 року «Приват-АгроХолдинг» об’єднує 24 компанії зі спільним земельним банком в 150 тис. га). Однак нині завдання власників «Привату», як і багатьох інших великих і малих вітчизняних бізнесменів, полягає, швидше, в тому, щоб зберегти, а не розвинути існуючі бізнеси.

Утім, процес не стоїть на місці, і в пошуку джерел фінансування чимало агрохолдингів уже вийшли на зовнішні ринки та провели IPO. Найбільший випуск на сьогодні здійснив «Миронівський хлібопродукт», який виручив за 22,32% своїх акцій 371 млн. дол. (загальна капіталізація — 1,662 млрд. дол.). Продавши 20% своїх акцій, «Авангард» залучив 188 млн. дол. (загальна капіталізація — 938 млн.), «Кернел» в обмін на 33% акцій одержав 218 млн. дол. (100% — 661 млн.). Серед не таких великих угод — 22% «Мілкіленду», оцінені в 98 млн. дол. (100% — 438 млн. дол.); 26% «Агротону» — 54 млн. (100% — 207 млн. дол.) і 20% компанії «Астарта» — 30 млн. (100% — 158 млн. дол.).

Усі ці цифри, звичайно, зовсім не ті суми, які потенційно може коштувати агробізнес в Україні вже через три-п’ять років. Утім, як і земельні ресурси.

За прогнозами Мінагропроду, зі скасуванням мораторію на продаж сільськогосподарських земель уже в 2012 році на продаж може бути виставлено 2,75 млн. га розпайованих земель (близько 10%).

На сьогодні, згідно з експертними оцінками, усереднена вартість одного гектара сільськогосподарської землі в Україні становить близько 500 дол. Тоді як у Росії — 800 дол., Болгарії — 3100 дол., Румунії — 5000 дол., Польщі — 6600 дол. У найбільш розвинених країнах цей показник іще вищий: у США — 11000 дол., Франції — 12500 дол., Англії — 17100 дол. за гектар. І загальносвітова тенденція, як уже згадувалося вище, неухильно прямує до подальшого подорожчання земельних ресурсів, серед яких українські чорноземи, як відомо, стоять на особливому місці.

Отже, навіть якщо вартість сільгоспземель після появи ринку співпадатиме з прогнозною (від 12 до 20 тис. грн. за гектар), вона все одно не буде й близько адекватною реальній вартісній цінності найбільш стратегічного з українських ресурсів.

\*\*\*

«Нам би день простояти, та рік протриматися», — думають у більшості урядів, що змінюються як у калейдоскопі. Оцінка макроекономічних, енергетичних і багатьох інших перспектив України концентрується поки що в основному на таких питаннях: чи вдасться відновити співробітництво із МВФ, чи витримають державні та корпоративні фінанси пікове боргове навантаження, якою буде інфляція та зовнішньоторговельне сальдо, з яким дефіцитом буде зведено баланси держбюджету, Пенсійного фонду та НАК «Нафтогаз» у нинішньому та в найближчі два-три роки? Про адекватність п’ятирічних прогнозів мало хто взагалі всерйоз замислюється (ще й не те буде через цілих п’ять років!). Хоча стратегічні оцінки майбутнього держави зо­бов’язані орієнтуватися й на значно більш довгострокові загальносвітові тенденції та перспективи. І саме через їхню призму має насамперед оцінюватися адекватність сьогоднішніх реформ або їх імітацій.

На глибоке переконання автора, від того, як і коли буде реалізовано земельну реформу в Україні, найбільшою мірою залежить майбутнє країни — чи залишиться вона повноцінною, успішною та незалежною державою, або ж перейде в розряд заштатних напівколоніальних територій, навіть якщо збереже формальні ознаки державності?

При цьому складно не погодитися з думкою окремих колег, що головна вада в позиції реформаторів — відсутність стратегічного бачення головних цілей і завдань реформування, що й породжує до реформи таку безліч запитань. Адже сам по собі ринок землі не може бути самоціллю (якщо, звичайно, не створюється під конкретний список привілейованих громадян). І якщо завдання — стимулювати приватну, в основному дрібновласницьку ініціативу чи залучити в настільки перспективний агросектор інвестиції, уникнувши при цьому збезземелення українських громадян, то її слід було б вирішувати за наявності безлічі все ще відсутніх передумов і з допомогою «трохи» інших механізмів і інструментів, ніж пропонують сьогодні.

І нехай ніхто не сумнівається, що формальна заборона на придбання землі іноземцями — це тільки тимчасова фішка. При реалізації реформи за нинішніх умов і за нинішнього її змісту українські чорноземи, змінивши безліч випадкових посередників і власників-тимчасовиків, усе одно перейдуть в іноземну власність. Просто трохи пізніше та за зовсім іншою ціною. Але тоді це буде вже зовсім інша країна.