



МАСШТАБНІ ПРИДБАННЯ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

ПРОФІЛЬ КРАЇНИ

СЕРПЕНЬ 2020

ЩО TAKE LAND MATRIX?

Land Matrix – це незалежна глобальна ініціатива, яка займається моніторингом масштабних придбань земель у країнах із низьким і середнім рівнем прибутків у всьому світі. Зібрані дані мають сприяти прозорості та відповідальності у рішеннях стосовно масштабних придбань землі (LSLAs – large-scale land acquisitions) та управління земельними ресурсами загалом.

Подібні профілі країн представляють дані щодо масштабних придбань землі на національному рівні. Дані включають таку інформацію: хто є інвесторами, для чого використовуватиметься земля та які потенційні вигоди і наслідки земельних угод для суспільства та довкілля.

Роблячи інформацію про масштабні придбання земель доступною, Land Matrix має на меті збільшити широке залучення громадськості й обмін даними щодо придбань землі та сприяє постійному вдосконаленню якості цих даних.

Дізнайтесь більше тут: www.landmatrix.org.

Короткий огляд ситуації у країні

З 60 мільйонів гектарів (га) усієї території України 55 % є ріллею, що є найвищим показником в Європі. Загалом сільськогосподарські угіддя займають більше 70% території країни. Наявність величезних земельних ресурсів очікувано спричинила бурхливу дискусію стосовно того, як мають виглядати земельні відносини після розпаду Радянського Союзу. За часів Радянського Союзу земля належала державі або перебувала у комунальній власності. Тому у процесі земельної реформи, під час розформування колгоспів, мільйони українських селян отримали у власність земельні ділянки (у середньому по 4 га).

З початку земельної реформи в Україні, одним із найбільш суперечливих питань став мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, що діє майже два десятиріччя починаючи з 2001 року. Незважаючи на те, що метою введення мораторію було запобігти зосередженню землі у руках невеликої кількості власників чи землекористувачів, насправді саме так і сталося. У результаті впровадження мораторію, власники землі втратили можливість продавати її, а тому оренда стала єдиним законним способом отримати землю у користування. Згодом інвестори зрозуміли, що можуть обійти мораторій на продаж землі за допомогою укладення сотень тисяч договорів оренди.

ЩО ТАКЕ ЗЕМЕЛЬНА УГОДА?

Land Matrix визначає земельну угоду як будь-який намір, укладену або невдалу спробу отримання землі у власність чи користування шляхом купівлі, оренди чи концесії. Ініціатива фіксує такі угоди у країнах із низьким і середнім рівнем прибутку.

До глобальної бази даних Land Matrix потрапляють угоди, які відповідають таким критеріям:

- угода призводить до передачі прав користування, контролю чи права власності на землю шляхом продажу, оренди чи концесії;
- ініційована з 2000 року;
- покриває площу 200 або більше гектарів;

- призводить до зміни форми землекористування (часто від надання екстенсивних або екосистемних послуг до комерційного використання).

У певних випадках, угоди, що фіксуються на регіональному та національному рівнях не відповідають критеріям глобальної бази даних Land Matrix, тому їх не включено до цього профілю. Просимо звернути увагу, що до цього профілю країни включено лише 242 угоди, що відповідають критеріям, хоча загалом Land Matrix зафіксував в Україні 273 масштабні земельні угоди.

Детальніше про земельні угоди, як дані про них збираються, аналізуються та використовуються, перегляньте у частих питаннях на сайті www.landmatrix.org/faq

У свою чергу деякі власники земельних ділянок, часто були змушені здавати свою землю в оренду через брак коштів і фізичну недоступність земельних ділянок для ведення особистого господарства. Відтак тисячі земельних ділянок поступово зосередилися під контролем аграрних компаній, деякі з яких згодом стали агрохолдингами.

Агрохолдинги й інші потужні агрокомпанії змогли скористатися політичними зв'язками та доступом до дешевого фінансування від міжнародних фінансових установ, щоб отримати доступ до землі та контроль над ними. У той самий час дозволи Антимонопольного комітету України дали можливість компаніям зі сталою фінансовою підтримкою купувати цілі сільськогосподарські підприємства з орендованою землею й іншими активами. У кінцевому рахунку це призвело до одного з найбільш різких збільшень концентрації земель в історії України.

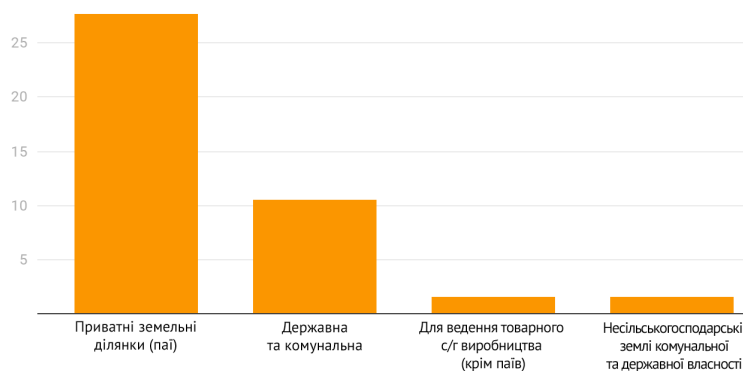
Верховна Рада України остаточно скасувала мораторій на продаж землі 31 березня 2020 року. Безсумнівно відкриття ринку землі матиме суттєвий вплив на великомасштабні придбання землі в Україні.

У цьому профілі представлено дані ініціативи Land Matrix щодо отримання землі під контроль в Україні, які завантажені з веб-сайту з використанням регіональних фільтрів¹. Дані включають угоди ініційовані іноземними інвесторами для ведення сільського господарства. Національні інвестори й угоди з видобутку корисних копалин виключені.

Будьте уважні: Застосування різних фільтрів на сторінці України на веб-сайті Land Matrix у мережі інтернет генерує різний набір даних.

1. Дані завантажені з бази Land Matrix у травні 2020 року

Сільськогосподарські землі під мораторієм на продаж



ДЕТАЛЬНІШЕ ПРО МОРАТОРІЙ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ В УКРАЇНІ

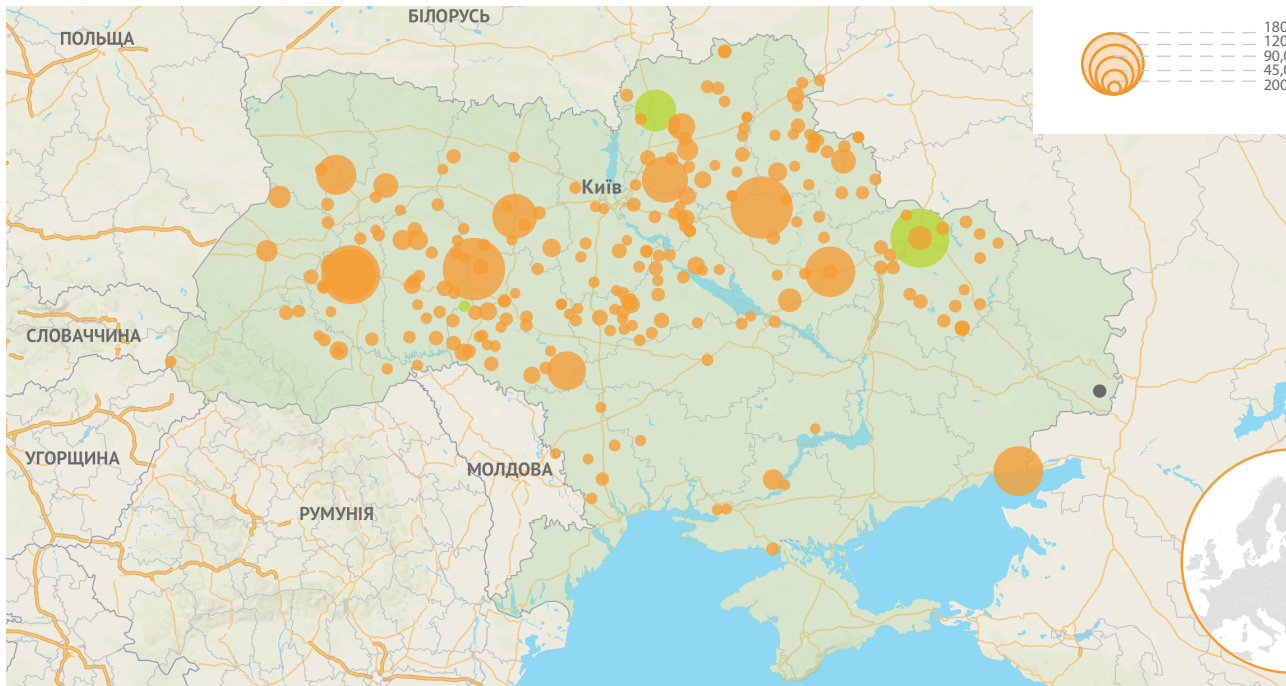
У жовтні 2001 року український парламент затвердив нову редакцію Земельного кодексу України (ЗКУ), що закріпив усі зміни, які відбулися впродовж 10 років земельної реформи. Нова редакція ЗКУ ввела серйозне обмеження у функціонуванні ринку землі: мораторій на продаж сільськогосподарських земель. Мораторій включав заборону продавати землю сільськогосподарського призначення, отриману у процесі земельної реформи; зміну її цільового призначення (тобто з сільськогосподарського на несільськогосподарське); передачу земельної ділянки у вигляді активів будь-якому підприємству (наприклад, як частину статутного капіталу) або передачу землі як застави. Єдиним законним варіантом передачі землі

стали договори оренди (для юридичних і фізичних осіб) і певні форми дарування й успадкування (для фізичних осіб).

Мораторій впроваджувався як тимчасовий захід. Надалі законодавство повинно було спрямовуватися на розвиток ринку землі з «адекватними» цінами, що мали бути прийняті пізніше. Це повинно було послабити побоювання деяких політичних і громадських діячів, що приватизація землі відкриє двері для накопичення земель великими приватними особами та зашкодить сільському господарству та сільському населенню України. Було домовлено, що мораторій скасують 1 січня 2005 року, та його дію подовжували кілька разів і остаточно скасували лише 31 березня 2020 року. Отже, з 2021 року українці отримають право купувати та продавати землю.



Укладені угоди в Україні



Діючі	Проект зупинено	Немає інформації
Топ-5 проектів: ID угоди в базі, місцезнаходження, розмір, статус впровадження, мета інвестування	5378, Полтавська область, 180 000 га, Діюча Вирощування с/г культур	1037, Вінницька область, 165 258 га, Діюча, Вирощування с/г культур (у т.ч., для виробництва біопалива), Тваринництво
1041 Харківська область 150 000 га Проект закрито, Вирощування с/г культур та ін. продукція	1049, Тернопільська область, 149 500 га Діюча, Вирощування с/г культур та ін. продукція	1051 Тернопільська область, 123,564 га Діюча, Вирощування с/г культур та ін. продукція

Інвестиційний профіль України

Загальна кількість укладених угод

242

Загальний розмір укладених угод

3,242,438 га

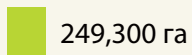
Статус реалізації угоди

Діючі

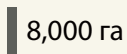


Діючі 319

Проект зупинено



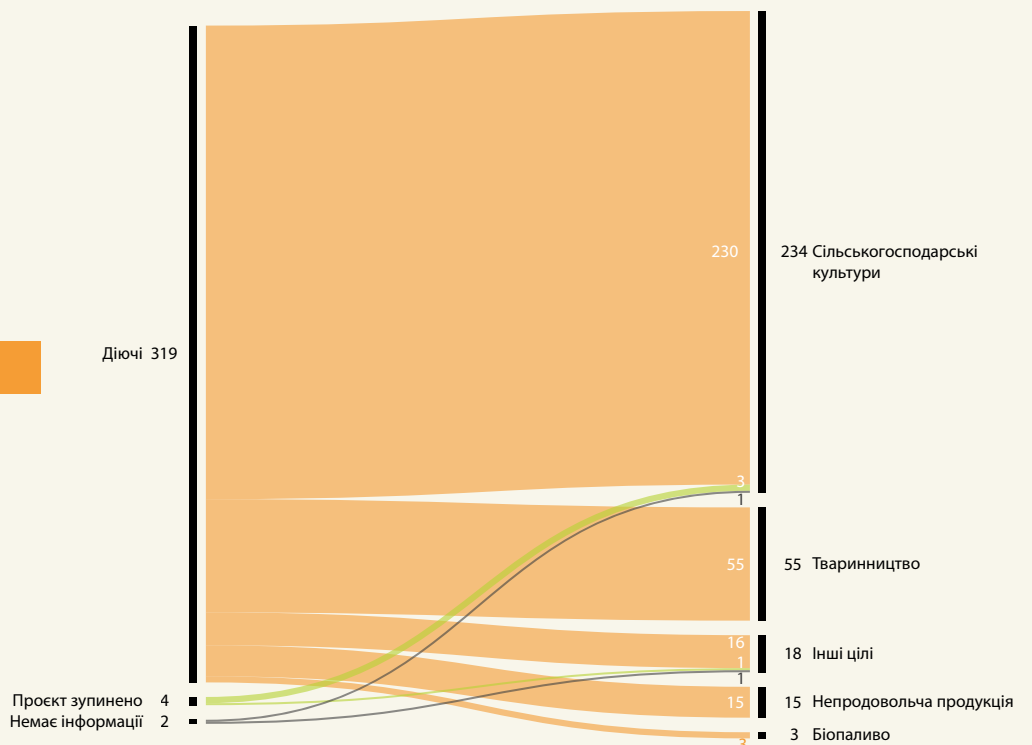
Немає інформації



Проект зупинено 4
Немає інформації 2

Мета інвестицій

(відповідно до кількості укладених угод) *



*Цей показник перераховує цілі інвестицій за статусом перемовин. Зауважте, угода може мати більше однієї цілі. В Україні зафіксовано 344 цілі інвестування для 242 угод.

ВСТУП

Станом на серпень 2020 року ініціатива Land Matrix зафіксувала в Україні 242 укладені угоди загальною площею 3 242 438 гектари (га).

Особливістю України серед усіх країн, де здійснює свій моніторинг Land Matrix, є те, що всі 242 угоди складаються з мільйонів довгострокових договорів оренди землі між компаніями та дрібними землевласниками або державою¹. Тривалість договорів коливається від 7 до 49 років. Загалом, в Україні можна виділити три хвилі земельних інвестицій, коли укладалося найбільше угод. Перша хвиля у 2006-2008 роках, коли було укладено 56 великих угод, друга у 2012-2013 роках – 17 угод, і третя у 2017-2018 роках – 45 угод. Із 2017 до 2019 року всі придбання відбувались як злиття та поглинання (M&As) сільськогосподарських підприємств (агropідприємств) разом з правами оренди землі. Середній розмір придбаних агropідприємств становить від 3000 до 5000 га. Ці агрокомпанії зазвичай формують більші бізнес-структури, більше відомі як агрохолдинги, типовий розмір яких зазвичай перевищує 10 000 га. Тим не менше, є й угоди, які охоплюють всього 1000 га.

Масштабні придбання землі згідно їх статусу

	Кількість угод	Площа земель, га	Бажаний розмір, га
УКЛАДЕНІ			
Контракт підписано	242	3,242,438	4,336,434
Усна угода	0	0	0
Загальна сума	242	3,242,438	4,336,434
НАМІР ПРИДБАННЯ			
Інтерес придбати	1	0	5,000
У процесі перемовин	1	0	38,600
Загальна сума	2	0	43,600
ПРОВАЛЕНІ			
Невдалі перемовини	1	0	3,000,000
Угоду скасовано	0	0	0
Загальна сума	1	0	3,000,000

Всі придбання в Україні фактично складаються з тисяч дрібних договорів оренди землі, укладених приблизно в один і той самий час, які після закінчення автоматично продовжуються. Тому не дивно, що всі зареєстровані угоди діють і знаходяться в активній фазі роботи. Крім того, навіть якщо проєкт завершується через банкрутство материнської компанії або змінює власника відбувається надзвичайно швидко, а виробництво не припиняється або припиняється вкрай рідко.

ПРИКЛАД МАСШТАБНИХ УГОД ЗА УЧАСТІ KERNEL HOLDING

У 2017 році, отримавши дозвіл Антимонопольного комітету України, Kernel Holding (Люксембург) придбав два агрохолдинги: Українські Аграрні Інвестиції (група Ренесанс, Російська Федерація) й Агро-Інвест Україна (МК Груп, Сербія) через угоду злиття та поглинання (M&A). У результаті угод принаймні 40 компаній, які мали орендовані землі, були поглинуті. Завдяки цьому близько 220 000 га земель розосереджених по всій території України,

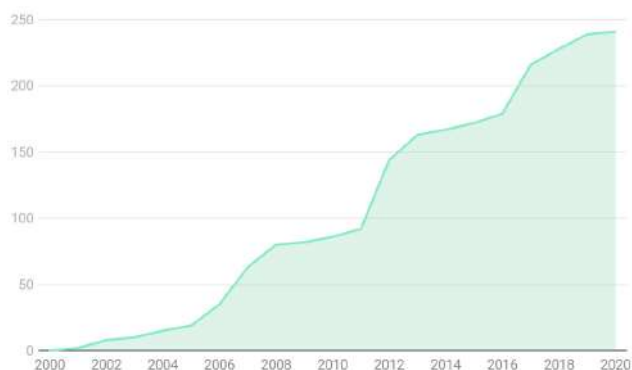
в одну мить змінили землекористувача. Земельний банк Kernel Holding збільшився до близько 700 000 га.

Наступного року у процесі оптимізації активів, частину підприємств з правами оренди землі продали іншим іноземним компаніям. Характерно, як і з переважною більшістю агрохолдингів у країні, що вся земля залишалась у приватній або державній власності, а інша компанія фактично контролювала її через тисячі договорів оренди землі терміном до 49 років.

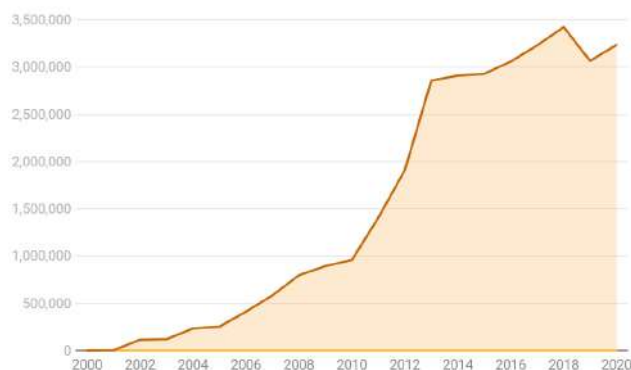
Варто зазначити, що зафіксовано лише одну невдалу угоду. Китайський виробничо-будівельний корпус Сінцзян (ХРСС) 2013 року проявив інтерес взяти в оренду 3 мільйони га українських сільськогосподарських земель за 50-річною угодою на загальну суму 2,6 мільярда доларів на рік. Така угода могла зробити Україну найбільшим зарубіжним центром землеробства Китаю, тому цей випадок є вельми значущим. Угода оренди, що була нібито підписана 2013 року з українською сільськогосподарською компанією KSG Agro, передбачала початкові 100 000 га на сході Дніпропетровської області. З часом планувалося розширити угоду до 3 мільйонів га сільськогосподарських угідь, які були би використані для вирощування сільськогосподарських культур і свиней. Хоча обидві сторони категорично заперечували це. Врешті-решт, на тлі величезного суспільного резонансу, тиску та зміни влади в Україні наприкінці 2013 року, від угоди відмовилися. Більше інформації про цю угоду можна знайти у базі даних Land Matrix (<https://landmatrix.org/deal/4295/>).

Укладені угоди за період (2000-2020)

Сукупна кількість угод



Сукупний розмір за контрактом



Увага: Цей графік показує зміни розміру за контрактом (збільшується/зменшується). Тому кількість угод може залишатися однаковою, навіть якщо розмір буде збільшуватися або зменшуватися.

ІНВЕСТОРИ ТА КРАЇНИ-ІНВЕСТОРИ

За даними бази Land Matrix, іноземні інвестори контролюють 7,6 % усіх сільськогосподарських земель і 10 % орної землі в Україні. Загальна площа земель у користуванні інвесторів становить 3,242,438 га. Проте дослідження, проведені Регіональним координаційним центром Land Matrix у Східній Європі (англ. RFP – regional focal point), яким виступає «Екодія», свідчать, що в Україні існує навіть більше земельних ділянок, на які укладено контракти з іноземними інвесторами. За оцінками, щонайменше 15 % сільськогосподарських земель контролюються іноземними інвесторами, включаючи громадян України, які зареєстрували компанії за кордоном для реінвестування в Україну. Громадяни України є кінцевими бенефіціарами у чотирьох з топ-5 агрохолдингів країни. Крім того, українські інвестори були залучені до 23 угод, зафіксованих Land Matrix, загальною площею 307,998 га, або 9,5 % від усієї площі земель орендованих іноземними компаніями у країні.

Кіпр і Люксембург – відомі у світі «податкові гавані» або офшори¹ – є найбільшими країнами-інвесторами. Нідерланди, Сінгапур і Беліз – також відомі офшорні країни-інвестори. США є третьою з найбільших країн-інвесторів, однак, на

Угоди за типом інвестора/компанії (у гектарах)

Публічні	2,035,418
Приватні	757,570
Державні	207,344
Немає інформації	120,231
Індивідуальні підприємці	86,875

¹ Чорний список країн, визначених ЄС як офшорні юрисдикції (<https://www.oxfam.org/en/full-disclosure-eus-blacklist-tax-havens>).

відміну від офшорних країн, є оригінальним іноземним інвестором, як і Саудівська Аравія та Німеччина. Важливо, що хоча ці країни є «оригінальними» інвесторами, вони використовують дочірні компанії в офшорних юрисдикціях під час торгівлі зерном чи будь-якою іншою сільськогосподарською сировиною закордон. Варто зазначити, що більше половини укладених угод в Україні пов'язані з приватними, а також публічними компаніями, акції яких продаються на біржах, які отримали у власність сільськогосподарські компанії з землею в оренді через угоди злиття та поглинання після погодження Антимонопольного комітету.

Топ-5 агрохолдингів в Україні:

1. UkrLandFarming Plc (Кіпр) – 531,306 га
2. Kernel Holding S.A. (Люксембург) – 507,611 га
3. NCH Capital Inc. (США) – 350,400 га
4. МНР S.E (Кіпр) – 349,321 га
5. Astarta Holding B.V. (Нідерланди) – 242,400 га

Іноземні країни-інвестори



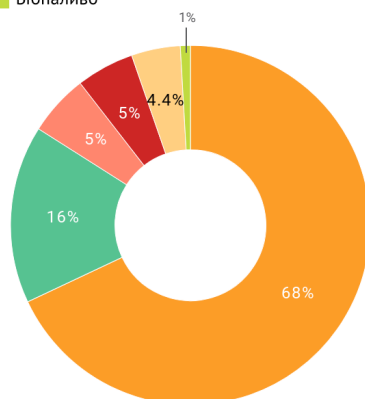
РУШІ ТА ЦІЛІ ВИРОБНИЦТВА

Оскільки агрегація розміру є складною, коли фіксується більше однієї цілі виробництва, Land Matrix підраховує, скільки разів згадано ту чи іншу ціль виробництва. Потім розмір угоди ділиться між ними порівну.

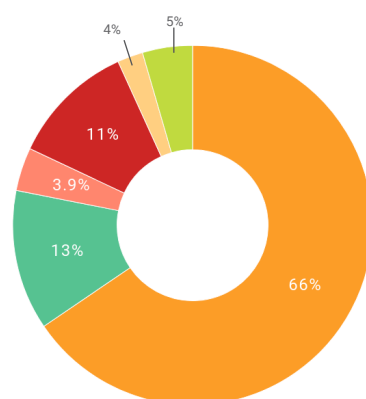
Переважає більшість інвестицій в Україні (65 %) спрямована на продовольчі культури. При чому увага зосереджується на вирощуванні озимої пшениці, кукурудзи, соняшника, сої та ріпаку на експорт.

Розподіл угод за категоріями виробництва

- Сільськогосподарські культури
- Тваринництво
- Корми
- Непродовольча с/г продукція
- Інша сільськогосподарська продукція
- Біопаливо



Кількість угод за категорією виробництва (представлена у відсотках від загальної кількості укладених угод)



Розмір за контрактом на категорію продукції (представлений у відсотках від загального розміру укладеної угоди)



Україна є найбільшим світовим виробником насіння соняшника та соняшникової олії, другим найбільшим експортером ріпаку. Наша держава займає четверту позицію у світі серед найбільших експортерів кукурудзи, п'ятий найбільший експортер пшениці та сьомий найбільший експортер сої.

До інших продовольчих культур, яких вирощується менше, але теж у значних кількостях, належать ячмінь, цукровий буряк, горох, кормові рослини, злаки, люцерна, овочі, гречка та гірчиця. Наступна за величиною категорія виробництва (13 %) – тваринництво. Хоча цифри там дуже малі, порівняно з харчовими культурами.

ДІЗНАЙТЕСЯ БІЛЬШЕ ПРО УГОДИ НА ПРОДАЖ ЗЕМЛІ У СХІДНІЙ ЄВРОПІ

Ми постійно оновлюємо дані про земельні інвестиції у Східній Європі та прагнемо до їх найбільш високої якості. Щоб отримати більше інформації про те, які країни ми охоплюємо, дізнатися про процес збору та верифікації даних і як можна зробити свій внесок, відвідайте нашу регіональну сторінку www.landmatrix.org/region/europe/, а також прогляньте часті питання на www.landmatrix.org/faq.

Цей профіль країни підготував Регіональний координаційний центр Land Matrix у Східній Європі, який очолює Центр екологічних ініціатив «Екодія» (Київ, Україна).



Автори: Михайло Амосов, Олексій Пасюк і Даня-Зі Педра. Масштабні придбання землі в Україні: Профіль країни. Регіональний координаційний центр Land Matrix у Східній Європі. Доступно тут: www.landmatrix.org.

ЗРОБІТЬ СВІЙ ВНЕСОК!

Допоможіть нам покращити та збагатити наші дані своїм внеском! Ми радо вітаємо надання інформації, якою ви можете з нами поділитися, включаючи будь-які прогалини, які ви, можливо, виявили у наших даних.

За підтримки:

