

ІНВЕСТИЦІЇ ТА АГРАРНИЙ РИНОК

УДК 339.727.22

А.П. Адаменко

ІНОЗЕМНЕ ІНВЕСТУВАННЯ РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ

Досліджено динаміку іноземного інвестування розвитку суб'єктів господарювання Сумської області, у тому числі сільськогосподарських підприємств. Проаналізовано основні моделі набуття права власності на земельні ділянки іноземними інвесторами. Доведено, що в умовах мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок найбільш перспективною є набуття права користування на основі емпфітевзису.

Постановка проблеми. Розвиток аграрного виробництва неможливий без достатнього інвестиційного забезпечення. Інвестиції є джерелом розширеного відтворення виробничого капіталу і спрямовуються на відтворення нових підприємств і потужностей, їх розширення, модернізацію, реконструкцію, технічне переозброєння, капітальний ремонт основних засобів, а також на приріст оборотних активів підприємств. За нормальних міжгалузевих економічних взаємовідносин переважна частка інвестицій аграрних підприємств фінансується за рахунок власних коштів. Проте такі особливості аграрного виробництва, як його сезонність, неритмічність, висока капіталомісткість, а в багатьох підгалузях тривалі виробничі цикли, зумовлюють підвищену потребу підприємств у залученні сторонніх джерел фінансування інвестицій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Серед дослідників та їх останніх публікацій, у яких розкривається розв'язання проблеми іноземного інвестування розвитку аграрного виробництва можна виділити А. Ліссітсу, М.С. Віткова, О.Б. Панасюк, Р.В. Чорного, П.Т. Саблука, В.І. Власова, М.І. Кисіля, К.А. Пріб, А.В. Чупіса, М.М. Геєнка та ін. Однак проблеми, переваги та потенціал іноземних інвестицій для агропромислового комплексу розкриті недостатньо.

Метою статті є дослідження динаміки іноземного інвестування суб'єктів господарювання Сумської області та аналіз основних моделей набуття права власності на земельні ділянки іноземними інвесторами.

Виклад основного матеріалу. Формування інвестиційних ресурсів у сільському господарстві здійснюється в умовах, коли переважна більшість підприємств галузі є недержавними і це потребує врахування особливостей та інвестиційних можливостей суб'єктів господарювання, заснованих на приватній формі власності. В останні роки фінансовий стан сільськогосподарських підприємств поліпшився, що сприяло використанню власних коштів на інвестиційні цілі, джерелами яких є частина отриманих прибутків та амортизаційні відрахування. У 2006-2011 роках майже половину інвестицій в основний капітал сільського господарства становили власні кошти підприємств. Можливості залучення власних коштів підприємств аграрного сектора на інвестиційні потреби обмежені передусім здорожчанням матеріально-технічних ресурсів, а також несприятливими коливаннями цін на продукцію рослинництва і тваринництва як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках.

За умов обмеженості фінансових ресурсів важливим джерелом інвестицій є іноземний капітал, масштаби залучення якого в економіку України та Сумської області зростають.

На 01.01.2012 р. загальний обсяг прямих іноземних інвестицій, внесених в економіку Сумської області, становить 361,8 млн. дол. США, що на 0,6% більше показника 2010 р. (станом на 01.01.2011 – 359,6 млн. дол. США) та складає 313,3 дол.

США на одного мешканця області (у 2010 р. – 308,8 дол. США). Відповідна динаміка відображена на рис. 1.



Рис. 1. Прямі іноземні інвестиції у Сумську область за 2007-2011 роки

Джерело: побудовано за даними Статистичного збірника Сумської області за 2011 рік [2]

На підприємствах промисловості зосереджено 2899,9 млн. дол. США (80,1% загального обсягу прямих інвестицій в область), найбільше – у переробній промисловості (285,1 млн. дол. США). Серед галузей переробної промисловості у хімічну та нафтохімічну промисловість внесено 98,7 млн. дол. США прямих інвестицій, у машинобудування – 91,1 млн. дол. США, у металургійне виробництво та виробництво готових металевих виробів – 46,6 млн. дол. США, у виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів – 32,3 млн. дол. США, виробництво іншої неметалевої мінеральної продукції – 12,7 млн. дол. США. Нажаль на сільське господарство припадає менше 3% прямих іноземних інвестицій.

Іноземні кошти надійшли в область із 39 країн світу та вкладені в 171 підприємство області. До п'ятірки основних країн-інвесторів, на які припадає більше 94% загального обсягу іноземного капіталу, входять Кіпр – 243,8 млн. дол. США, Нідерланди – 49,1 млн. дол. США, Велика Британія – 23,4 млн. дол. США, Віргінські Острови (Брит.) – 18,4 млн. дол. США, Франція – 5,5 млн. дол. США. Отже, останнім часом по унесенню капіталу в економіку Сумщини абсолютним лідером залишається Кіпр.

Одна з основних перепон, що заважає стрімкому розвитку іноземного інвестування вітчизняних аграрних підприємств є невирішеність питання обігу земельних ділянок. Аналіз українського законодавства та практики дозволяє вивести шість моделей набуття прав на землю, прийнятні як для українських, так й іноземних інвесторів. Якщо вітчизняні інвестори більш-менш налаштовані на отримання строкових прав на користування землею, то іноземні інвестори завжди налаштовані на отримання прав власності [3, 4].

Модель 1 – Право власності.

Перші перешкоди на шляху іноземного інвестора закладені у ст. 82 Земельного кодексу України. «Юридичні особи (засновані громадянами або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності в разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- прийняття спадщини [1].

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несіельськогосподарського призначення:

- у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

- за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Варто привернути увагу до обмежень, передбачених ч. 1 ст. 82: право власності на земельні ділянки можуть отримати лише юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України. Отже, юридичні особи-резиденти, засновані за участю іноземних юридичних осіб не підпадають під дію ст. 82 Земельного кодексу України і не можуть бути суб'єктами права власності на землю. Для того, щоб оминати ці обмеження земельного законодавства, іноземні юридичні особи вимушені створювати «чисту» компанію-резидента. Ланцюжок виглядає наступним чином: спочатку фірма засновує українську компанію (резидента), а надалі ця компанія-резидент засновує іншу компанію (юридичну особу), яка підпадатиме під дію ч. 1 ст. 82. Обмеження, передбачені ст. 82 Кодексу, є абсолютно незрозумілими для іноземних інвесторів, адже такий актив, як земельна ділянка, не може бути перевезений чи винесений за межі України.

Право власності є найбільш «сприйнятним» для іноземного інвестора. По-перше, тому, що західні інвестори виховані на приватній власності. По-друге, тому, що власність на землю – це один з найбільш важливих активів будь-якої компанії, який можна передати в заставу для залучення необхідних кредитів.

Моделі 2 – Право оренди (суборенди).

Право оренди землі є одним з найпоширеніших прав на землю. Згідно з нормами земельного законодавства, право оренди землі – це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для підприємницької та інших видів діяльності.

Укладення договору оренди землі здійснюється на підставі або рішення відповідного органу влади чи органу місцевого самоврядування, або цивільно-правового договору (в разі відчуження права оренди), або в порядку спадкування.

За українським законодавством, право оренди земельної ділянки (крім земель державної та комунальної власності) може відчужуватися, в т.ч. продаватися на земельних торгах, а також передаватися у спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки на термін до 50 років.

Раніше право оренди було найпоширенішим правом, що його використовували іноземні інвестори, заходячи до України. Після суттєвих змін законодавства, передбачених Законом від 28 грудня 2007 р. (запровадження порядку набуття права оренди через аукціони), бажаючих взяти в оренду земельні ділянки значно поменшало. Це особливо стосується тих інвесторів, які планували брати земельні ділянки в довгострокову оренду. Причина – економічна. Разом із запровадженням аукціонів були підвищені ставки оренди державних і комунальних земель до рівня, який не може перевищувати 12% їх нормативної оцінки. Звичайно, місцеві органи влади скористалися цим положенням закону та підвищили ставки орендної плати до зазначених 12%. Таким чином, особа, яка бере в оренду земельну ділянку на понад вісім років фактично двічі виплачує її вартість. Тому довгострокова оренда земельних ділянок перестала бути привабливою для інвесторів.

Модель суборенди, у принципі, аналогічна розглянутій вище. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватись умовами договору оренди земельної ділянки та не суперечити йому. Термін суборенди не може перевищувати термін, визначений договором оренди землі.

Оренда та суборенда земель є однаково доступними як для резидентів, так і для нерезидентів. Головною перевагою оренди та суборенди земель для нерезидентів є той

факт, що, на відміну від права власності, у нерезидентів немає необхідності оформлювати чисте українське підприємство. Серед мінусів цих моделей можна назвати тривалість процедури оформлення.

Моделі 3 – Суперфіцій та Емфітевзис.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України, суперфіцій – право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Емфітевзис – право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Ці права виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для визначених потреб. Крім того, суперфіцій може виникати також на підставі заповіту.

І суперфіцій, і емфітевзис є відчужуваними правами; вони можуть передаватися у спадщину, вноситися до статутного фонду підприємства, передаватися в заставу, крім земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на конкурентних засадах у формі аукціону здійснюється у випадках і в порядку, визначених гл. 21 Земельного кодексу. Заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення і прав на них (оренди, емфітевзису) можуть бути лише банки.

Підставами для припинення договорів суперфіцію та емфітевзису є:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- сплив терміну, на який було надано право користування;
- викуп земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років у разі користування чужою земельною ділянкою призначеною для забудови;
- рішення суду.

Інших умов та обмежень на укладення договорів і користування чужою земельною ділянкою для забудови або сільськогосподарських потреб не існує, що робить емфітевзис та суперфіцій досить привабливими для іноземних інвесторів.

Які недоліки мають емфітевзис та суперфіцій для інвестора?

Договори обох видів, згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 р., мають бути зареєстровані. Проте, працівники центрів Державного земельного кадастру іноді відмовляються реєструвати такі договори, посиляючись на відсутність необхідного законодавчого регулювання. Тому сторони договору часто вимушені звертатися до суду з позовом про спонукання до вчинення дій (реєстрації договору) [4].

Модель 4 – Інвестиційна угода.

Модель, що найчастіше використовується, коли одна з юридичних осіб, яка вже має необхідні документи але не має відповідних коштів і бажає залучити інвестора для реалізації проекту. Отже, внеском однієї особи стають оформлене право на земельну ділянку та дозвільна документація, а іншої – кошти. Як правило, таку модель використовують для реалізації великих комплексних проектів будівництва, а головними аргументами для інвестора в цьому випадку є економічна привабливість проекту та наявні ризики.

Така модель є прийнятною як для резидента, так і для нерезидента. Але якщо обирати таку модель, то варто чітко прорахувати взаємодію майбутніх співвласників після прийняття об'єкта в експлуатацію та реєстрації права власності на нього.

Модель 5 – Придбання корпоративних прав юридичної особи, яка вже має права на землю.

Це одна з найвигідніших моделей набуття права на землю. Зацікавлена юридична особа отримує опосередковане право на землю шляхом набуття корпоративних прав іншої юридичної особи, яка залишається власником/користувачем земельної ділянки. Найвигіднішою і найпоширенішою така модель є для набуття прав на землю для видобутку корисних копалин. Це одна з найбільш улюблених правових моделей для

інвесторів-нерезидентів. Але вона буде прийнятною лише для тих інвесторів, які мають достатньо власних коштів на реалізацію проекту та не потребують залучення коштів інших осіб.

Модель 6. – Право постійного користування землею.

На жаль, право постійного користування землею можна лише умовно віднести до моделі набуття прав на землю іноземним інвестором, оскільки згідно з нормами Земельного кодексу України право постійного користування землею можуть мати винятково: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації.

Висновки. Проведені дослідження дали можливість зробити такі висновки:

1. Багаторічний досвід діяльності сільськогосподарських підприємств, розташованих у різних регіонах України, свідчить про значний вплив рівня інвестиційного забезпечення на результати виробничої діяльності. Лише високооснащене комплексно механізоване сільське господарство може виробляти конкурентоспроможну продукцію і бути привабливим для національних та іноземних інвесторів.

2. Вибір моделей набуття права на землю в Україні здійснюється іноземним інвестором з огляду на власні переваги та можливості, загальні правові норми та вимоги, місцеві особливості та, не останньою чергою, з урахуванням наявних ризиків, характерних для кожного з проектів. Крім того, важливим для інвестора є можливість використання права на земельну ділянку як забезпечення зобов'язання для наступного залучення коштів. На нашу думку, в умовах мораторію на купівлю-продаж земельних ділянок найбільш перспективною є набуття права користування на основі емфітеузису.

SUMMARY

The author studies the dynamics of foreign investment in the development of entities of Sumy region, including agricultural enterprises. The basic models of acquisition of title to land plots by foreign investors are analyzed. It is proved that in the conditions of moratorium for purchase-sale of land plots the most perspective is the acquisition of the right of use on the basis of emphyteusis.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ

1. Земельний Кодекс України зі змінами та доповненнями станом на 01.10.2012 року / Електронний ресурс: режим доступу <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page8>
2. Статистичний збірник Сумської області за 2011 рік. – Суми: Головне управління статистики Сумської області, 2012. – 653с.
3. Штукатурова А. Іноземний інвестор на шляху до Української землі: перепони та їх подолання / А. Штукатурова // Національна безпека і оборона. – 2009. – №3. – С. 64-68.
4. Heyenko M. Foreign investment of agricultural enterprises development / M. Heyenko // Warsaw University of Life Sciences – SGGW, III International Scientific Conference «FINANCIAL MANAGEMENT IN COMMERCIAL AND BUDGETARY UNITS», 2010. – P. 74-82.

Надійшла до редколегії 17 квітня 2012 р.