

Sergii BORODIN¹

Federation of Auditors, Accountants and Financiers of AIC of Ukraine, Kyiv, Ukraine

Responsible Land-Based Investment in Ukraine: International Regulatory Practice

Abstract. In 2021, a free agricultural land market was opened in Ukraine. So, an increase in investments in the acquisition of agricultural land in Ukraine is expected, which actualizes social problems, particularly guaranteeing the rights of peasants, small producers and small farmers, vulnerable groups of the population, women, and rural youth to own and use land. The risks of land investments for the Ukrainian economy are associated with the loss of a small landowner, the displacement of the farming system, an increase in rural unemployment, violation of the rights of rural communities, and the destruction of the rural living environment. The purpose of the study is to substantiate recommendations for Ukraine based on an analysis of international experience in regulating the processes of attracting responsible land investment and highlighting the basic principles of responsible investment in agriculture and food systems. The main international documents on responsible investments in the implementation of large-scale land projects were analyzed. It has been established that foreign investment in land tenure and land use in Ukraine is associated with high demand due to the availability of supply of agricultural land and the opening of a land sale and purchase market, the transformation of natural resources into commercial assets, a corruption component, and uncertainty with the value of the land. The necessity of the following steps has been substantiated: a) development of recommendations for responsible investment in land tenure and land use; b) introduction of the concept of “responsible land investment” into the national legislative field; c) development of a system for regulating investment activity based on international standards. The author suggested recognizing family farmers, small owners, and small producers, especially women, rural youth, rural residents, as the main responsible investors in the field of land use in Ukraine.

Keywords: land market, land tenure and land use, land grabbing, responsible land-based investment, land investment risks.

Suggested Citation

Borodin, S. (2021). Responsible Land-Based Investment in Ukraine: International Regulatory Practice. *Oblik i finansi*, 4(94), 62-70. [https://doi.org/10.33146/2307-9878-2021-4\(94\)-62-70](https://doi.org/10.33146/2307-9878-2021-4(94)-62-70)

Сергій БОРОДІН

Федерація аудиторів, бухгалтерів і фінансистів АПК України, м. Київ, Україна

Відповідальні інвестиції у землеволодіння та землекористування в Україні: міжнародна практика регулювання*

Анотація. Очікуване зростання інвестицій у придбання земель сільськогосподарського призначення в Україні, пов'язане з відкриттям у 2021 році вільного ринку купівлі-продажу сільськогосподарських земель, актуалізує проблеми соціального характеру, зокрема, гарантування прав селян, дрібних виробників і невеликих фермерів, вразливих верств населення, жінок, сільської молоді на володіння і користування землею. Ризики земельних інвестицій для економіки України пов'язані із втратою дрібного землевласника, витісненням фермерського укладу, зростанням сільського безробіття, порушенням прав сільських громад, руйнуванням сільського життєвого середовища. Мета дослідження – обґрунтувати рекомендації для України на основі здійснення аналізу міжнародного досвіду регулювання процесів залучення відповідальних земельних інвестицій, а також виділення основних принципів відповідального інвестування у сільське господарство та продовольчі системи. Проаналізовано основні міжнародні документи стосовно відповідальних інвестицій у здійснення масштабних земельних проектів. Встановлено, що іноземні інвестиції в землеволодіння та землекористування в Україні пов'язані з високим попитом, який обумовлюється наявністю пропозиції сільськогосподарських земель та

¹ Sergii BORODIN, Federation of Auditors, Accountants and Financiers of AIC of Ukraine, Kyiv, Ukraine.

ORCID 0000-0003-1256-2572

E-mail: s.v.borodin@gmail.com (Corresponding author)

* Публікацію підготовлено в Державній установі «Інститут економіки та прогнозування НАН України» в рамках виконання конкурсного наукового проекту «Просторова справедливість у землекористуванні для сталого розвитку сільських територій» (державний реєстраційний № 0121U108142).

відкриттям ринку купівлі-продажу землі, перетворенням природних ресурсів у комерційні активи, корупційною складовою, невизначеністю з вартістю землі. Обґрунтовано необхідність розробки рекомендацій щодо відповідального інвестування в землеволодіння і землекористування; введення в національне законодавче поле поняття «відповідальні земельні інвестиції»; розробки систему регулювання інвестиційної активності на основі міжнародних стандартів. Запропоновано визнати основними відповідальними інвесторами у сфері землекористування в Україні сімейних фермерів, дрібних власників та дрібних виробників, особливо жінок, сільську молодь, місцевих жителів.

Ключові слова: ринок землі, землеволодіння та землекористування, захоплення земель, відповідальні інвестиції в землю, ризики земельних інвестицій.

Постановка проблеми. Офіційне відкриття вільного ринку землі в Україні відбулося 1 липня 2021 року. На першому етапі – до 01.01.2024 р. набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення в розмірі до 100 га можуть тільки громадяни України, територіальні громади та держава. Відкриття ринку землі для юридичних осіб заплановано на другому етапі – з 01.01.2024 р., обмеження максимальної площі придбаних земельних ділянок сільськогосподарського призначення збільшиться до 10 тис. га. Враховуючи ту реальність, що за кожною юридичною особою стоїть конкретна фізична особа, можливості придбання у власність землі фізичними особами в Україні через три роки збільшуються у 100 разів. Очікується, що при цьому в геометричній прогресії зростуть обсяги припливу інвестицій в покупку української землі.

Ріст інвестицій у придбання землі для українського суспільства пов'язаний з необхідністю вирішення цілого комплексу питань, в першу чергу екологічного і соціального характеру, а головне – гарантування прав селян, дрібних виробників і невеликих фермерів на володіння і користування землею. Не менш важливим є також облік прав сільських громад, виконання справедливих компенсацій за вилучення землі з об'єктивного обігу, виконання вимог зі сталого розвитку сільських територій, внутрішньої продовольчої безпеки, збереження місцевого біорізноманіття тощо. Це необхідно не тільки громадам, мешканцям і місцевим виробникам, а й інвесторам, що доведено багаторічними дослідженнями та практикою земельного інвестування в інших країнах світу. За офіційним визнанням ФАО неефективне управління інвестиційним процесом у землю чинить негативний вплив на соціальну стабільність, стає функціонування навколишнього середовища, інвестицій та економічне зростання [1; 2].

Однією з причин виникнення значних ризиків є межа між об'єктивною необхідністю вирішення глобальної продовольчої проблеми (зростання інвестицій) і їх суб'єктивною базовою основою – дотримання прав людини, громад, корінних народів, вразливих груп, жінок, сільської молоді; захисту середовища людської життєдіяльності. Наступною причиною виникнення небезпек є різний ступінь розвитку країни. Ризики небезпек різні в розвинених країнах, країнах, що розвиваються, країнах третього світу. Як свідчать емпіричні дані в слабо розвинених країнах недостатньо розвинуті інституції, перш за

все, кадастрова система, судова система, регуляторні заклади, сільські інститути тощо; високий рівень земельної корупції; невизначеність правових відносин (прав власності на землю, розподіл ділянок, їх консолідація тощо). Для таких країн характерним є також неякісне проведення реформування земельних відносин (впровадження ринку землі або інших реформ землеволодіння та землекористування). Натомість накопичений запас фінансових ресурсів у високорозвинених країнах та глобальних фондах за наявності земельних ресурсів у слаборозвинених країнах призводить до запуску на їх територіях механізмів захоплення земель та природних ресурсів, а, відповідно, і зростання суспільних ризиків та небезпек. Досвід свідчить, що скуповування землі у великих масштабах в країнах, що розвиваються, та їх захоплення (*land grabbing*) для монокультурного виробництва залишають країни-приймачі інвестицій без землі для власного виробництва сільськогосподарської продукції для внутрішніх потреб; супроводжуються виснаженням корисних копалин на орендованих землях, води та природних багатств, що призводить до зубожіння країни.

Метою дослідження є обґрунтування рекомендацій для України на основі здійснення аналізу міжнародного досвіду регулювання процесів залучення відповідальних земельних інвестицій, виділення основних принципів відповідального інвестування у сільське господарство і продовольчі системи та узагальнення основних міжнародних документів з питання регулювання масштабних земельних інвестицій.

Методика дослідження. Для досягнення поставленої мети автором використано аналітичний та табличний методи, принципи класичної логіки, систему причинно-наслідкових зв'язків масштабних земельних інвестицій, моделювання розвитку процесів захоплення земель шляхом інвестування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У публікаціях, що присвячені проблемам неоднозначного впливу залучення іноземних інвестицій у землю на процеси розвитку різних країн, значне місце відводиться питанню захоплення земель з точки зору логіки історичних процесів в країнах, що розвиваються, розробці теоретичних та методологічних особливостей *land grabbing* та їх наслідків з проектуванням сучасних траєкторій розвитку в умовах інвестиційної активності [3]. Набирає особливої актуальності питання дотримання та захисту прав людини, пов'язаних з інвестиціями в землю [4]. Зростання кількості проектів земельних

інвестицій загострює питання дотримання прав на землю при використанні існуючих стандартів у цій царині, що є недостатнім для вирішення проблеми корінним чином, і пошуку більш ефективних рішень щодо відповідальності земельних інвестицій [5]. Значної уваги набувають питання юридичного забезпечення та належного супроводження проектів земельних інвестицій, консультацій з придбання земельних ділянок та природних ресурсів з акцентом на зростання ролі та відповідальності приватної юриспруденції [6]. Також значна увага приділяється визначенню та попередженню ризиків продовольчих систем, ідентифікації пов'язаних з цим процесом тенденцій, зростаючих загроз та викликів [7].

Вклад основних результатів. Результати узагальнення наукових публікацій та емпіричних даних багатьох впливових міжнародних організацій за останні декілька десятиліть доводять, що країни, які не мають у достатній кількості земель для власного виробництва сільськогосподарської продукції та продовольства, але мають значні фінансові ресурси (країни-експортери нафти та газу) докладають значних зусиль у придбання великих площ сільськогосподарських угідь (купівля, оренда, спільне виробництво та ін.) по всьому світу. Значних розмірів набуває діяльність великих транснаціональних компаній, різних довірчих та фінансових фондів, включаючи такі відомі міжнародні організації як Світовий банк, Міжнародний валютний фонд, Міжнародна фінансова корпорація та інші, приватних інвесторів, які в тій чи іншій мірі вирішують питання придбання земель у легальний спосіб та їх захоплення у більш цивілізованій формі.

В той же час, вирішення проблем розвитку вітчизняної агропродовольчої системи в значній мірі залежить від ефективного залучення інвестицій, як національних, так й іноземних. Національні інвестиції головним чином зосереджені на укрупненні площ обробітку та використанні індустріальних методів виробництва, технологій та підходів смарт-фармінгу (дрони, блок-чейн, біг-дата, менеджмент землекористування). Це, перш за все, агрохолдингові структури, які на сьогодні обробляють в Україні (за різними оцінками) від 4 до 10 млн. га сільськогосподарських угідь. Необхідність їх існування пояснюється формуванням складової ВВП країни за рахунок експорту агропродукції.

Національні інвестиції пов'язані з ризиками втрати дрібного землевласника, руйнування сільського життєвого середовища, витіснення фермерського укладу, а відповідно, і збільшення безробіття в селах; також спостерігаються порушення прав сільських громад, людей. Невирішеними лишаються питання екологічного захисту природного середовища та землі від національних інвестицій у землю, особливо контролю її родючості на початку інвестиційного проекту і в кінці, які потрібно передбачити в інвестиційному договорі, оскільки в разі закінчення терміну дії інвестиційного договору за результатами оцінки екологічної складової та

втрати родючості орендатор повинен привести землі в належний стан без погіршення показників екології, родючості тощо. Окремої уваги потребують приховані ризики, які полягають в тому, що агрохолдинги, великі та середні землевласники, «місцеві еліти» можуть контролюватися іноземними інвесторами.

Іноземні інвестиції в землеволодіння та землекористування в Україні, наразі пов'язані з високим попитом, який обумовлюється наявністю пропозиції значних площ сільськогосподарських земель та відкриттям ринку землі. Одним із істотних факторів зростання попиту є корупційна складова через невизначеність з вартістю землі, наявністю великої кількості неліцензованих посередників, недосконалістю інституційних механізмів (в першу чергу – судової системи та інституцій захисту прав дрібних землевласників). Пропозиції інвестицій, в свою чергу, характеризуються наявністю великих фінансових ресурсів у розвинених країнах (США, ЄС, Китай), бажанням країн-видобувачів енергетичних ресурсів (Кувейт, Оман, Бахрейн та ін.) вкладати значні фінансові ресурси через відсутність землі, як в придбання землі у власність, так і в її спільне використання, для забезпечення продовольчої безпеки країни-інвестора та її просування на ринки продовольства.

Необхідно підкреслити, що останнім часом вирішальну роль в зростанні пропозицій інвестицій у землю відіграє усвідомлення інвесторами інституційної слабкості, відсутності належного судочинства та активізації корупції в країнах-бенефіціарах інвестицій. Якщо говорити про глобальну складову інвестицій в землю, то «... з 2007 р. уряди багатьох країн з великою кількістю фінансових ресурсів, але дефіцитом родючої землі, визначили своїм пріоритетом забезпечення національної продовольчої безпеки. Для досягнення цієї мети їх державні фонди добробуту (Sovereign Wealth Funds) можуть оперувати сумами порядку сотень мільярдів доларів. Головний фокус їх уваги зосереджується на:

- освоєнні родючих земель у країнах третього світу для забезпечення свого населення продовольством і експорту продукції;
- радикальному підвищенні ролі національних урядів у забезпеченні себе безпечною системою землеволодіння та землекористування;
- збільшенні державних інвестицій в інфраструктуру продовольчого ринку та переробних галузей» [8].

Через використання легальних методів інвестування у третьому тисячолітті надзвичайно прискорився глобальний процес захоплення родючих земель в різних країнах світу. Сьогодні «в усьому світі національне і міжнародне право зазнало змін – від реформ земельного законодавства, що сприяють бізнесу, до міжнародних договорів, що захищають іноземні інвестиції. Ці два виміри (матеріальний і нематеріальний) відображають різні часові горизонти: матеріальний вимір частково пов'язаний з

короткостроковими, циклічними факторами, такими як коливання цін на сировинні товари, які створюють нові стимули для комерційного виробництва, в той час як еволюція систем власності визначає довгострокові процеси соціально-економічних і політичних змін...» [9].

Підвищення попиту на сировинні ресурси відбувається внаслідок перетворення природних ресурсів в комерційні активи: землю не можна фізично вилучити, але можна торгувати довгостроковими переданими правами на землю, як і акціями в компаніях, які володіють землею. Наразі виокремлюються чотири типові тенденції законодавчого підтримання зростання попиту на сировинні товари, які стимулюють комерціалізацію землі [9]:

– Великі повноваження держави щодо розподілу землі в країнах з традиційною корумпованою владою, полегшують компаніям отримання концесій на великі території, на які претендує велика кількість людей. Це може бути застосовано в юрисдикціях, де держава володіє всією або більшою часткою землі, але також і там, де неконтрольовані повноваження землекористувачів дозволяють владі експропріювати приватні ресурси і перерозподіляти їх комерційним операторам.

– Стимулювання реформи місцевого самоврядування та децентралізації влади призводить до того, що посилюється внутрішня конкуренція за мобільний міжнародний капітал. Місцева влада, яка ставить за мету розвитку громади залучення інвестицій надає компаніям-інвесторам ресурси на вигідних умовах, які включають реформи у сфері землеволодіння, податкових пільг, стабілізації договірних режимів тощо.

– Обмеження правового захисту дрібних виробників сільськогосподарської продукції та продовольства в супереч тому, що багато традиційних методів землекористування є стійкими і екологічно безпечними; права індивідуальних сільських виробників на ресурси користуються різним, але часто обмеженим правовим захистом. Це стосується й юрисдикцій, де законодавство або навіть конституція офіційно визнають ці права. Наприклад, багато законів про землю обмежують захист прав селян-землекористувачів доказом «продуктивного використання земель», а спотворені уявлення про продуктивність підривають претензії на ресурси для дрібних виробників, скотарів, мисливців-збирачів.

– Міжнародний захист іноземних інвесторів від держав-бенефіціарів інвестицій. З'явилася глобальна мережа міжнародних інвестиційних договорів, яка дозволяє іноземним інвесторам пред'являти арбітражні позови державам і домагатися компенсації за поведінку держави, яка негативно впливає на їхній бізнес. Ці договори, які називають інструментами верховенства закону, можуть захищати права іноземних інвесторів на ресурси і навіть їх очікування від суспільних процесів щодо відмови, відновлення або скасування комерційних поступок перед особою, громадою, місцевою опозицією тощо. В сукупності,

ці обставини мобілізують примусові сили держави для передачі землі від населення до підприємств. Вони дозволяють національній еліті, яка контролює державні установи, співпрацювати з іноземними компаніями і отримувати вигоду з виснаження локальних ресурсів. Слабкий захист прав на ресурси в сільській місцевості сприяє реалізації цих стратегій, в той час як інвестиційні договори можуть захищати ексклюзивні угоди, що сприяють та захищають міжнародний капітал.

Отже, пропозиції інвестицій в землю за умов відкриття ринку землі завжди несуть загрози та небезпеки для приймаючої сторони, якою є Україна, оскільки на момент відкриття ринку землі відсутній власний досвід впровадження таких інвестицій. Вітчизняна аналітична база інвестицій у агрохлдинги не дає відповіді на питання щодо механізму ефективного інвестування в землю задля досягнення цілей сталого розвитку в галузі сільського господарства в цілому та нарощування енергії зростання сімейних, фермерських та дрібнотоварних форм господарювання як основи селозберігаючої парадигми сталого розвитку в аграрній сфері національної економіки [10].

Вирішення проблем у сфері зниження ризиків та загроз масштабних земельних інвестицій у вітчизняне сільське господарство (тобто захоплення земель, інституційні пастки, судочинство, корупція, вплив місцевих «еліт», екологія тощо) потребує розробки практичних рекомендацій з впровадження земельних інвестицій в Україні з врахуванням міжнародного досвіду та механізмів соціальної відповідальності таких інвестицій на основі відповідних законів, інституційного ландшафту, антикорупційних дій, юридичного супроводу.

Суттєвий методологічний та науково-прикладний внесок у вирішення сучасних проблем глобальних негативних впливів земельних інвестицій і пов'язаних з цим проблем, зробили Продовольча і сільськогосподарська організація ООН (ФАО), Агентство США з міжнародного розвитку (USAID), міжнародні організації, такі як Світовий банк, Міжнародна фінансова корпорація (МФК), Європейський банк реконструкції та розвитку (ЄБРР), а також різні приватні інституції, фонди та громадські організації. В результаті напрацьовані рамкові документи, спрямовані на розробку рекомендацій щодо уникнення або пом'якшення проблем земельних інвестицій, в першу чергу у сфері дотримання прав людини та стандартів життєдіяльності, зниження ризиків як для інвесторів так і приймаючих сторін (країни, громади, спільноти). Підготовлено матеріали різного спрямування: стандарти, рекомендації, добровільні принципи, керівні принципи, механізми й заходи, спрямовані на регулювання відносин у сфері земельних інвестицій для інвесторів та приймаючих сторін.

Одним з перших міжнародних документів, присвячених врегулюванню питань здійснення земельних інвестицій, стали запропоновані у 2012 р.

ФАО Добровільні керівні принципи відповідального управління володінням і користуванням земельними, лісовими та рибними ресурсами в контексті національної продовольчої безпеки (Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure, VGGT) [1]. Даний документ є інструментом м'якого права, оскільки базується на просуванні рішень, реформ, методик та підходів через політичний консенсус, а не обов'язкові до виконання норми [11]. На базі системного управління відповідно до цього важливого документу здійснюється забезпечення поваги прав на землю і ресурси. Викладені у VGGT принципи роз'яснюють ролі і обов'язки держави, бізнесу і правозахисників, учасників та представників громад та спільнот, окремих громадян, підкреслюють важливість врахування прав людини. Ці права розглядаються як права на землю і ресурси, визнані національним законодавством, а також враховують й інші права, які люди вважають соціально законними. VGGT принципи підкреслюють тісний взаємозв'язок між землею і правами людини, розглядаючи людей як активних правовласників, визнають соціальну диференціацію та необхідність доступу постраждалих людей до правової, матеріальної та іншої підтримки.

Оскільки принципи добровільні, то вони не мають обов'язкової юридичної сили, а лише пропагують узгоджені підходи, засновані на партнерстві, а не на експропріації, прямо визнають дисбаланс сил, розглядають питання історичних земельних претензій, кумулятивний вплив інвестицій, підкреслюють доступ до компенсацій постраждалим та відшкодування збитків у разі заподіяння шкоди.

Враховуючи інтереси дрібних землевласників, принципи віддають перевагу інвестиціям, які сприятимуть задоволенню їхніх інтересів. Зміст і правозахисна структура принципів включають застосування гарантій, балансу прав і зобов'язань, прав голосу при прийнятті рішень на різних рівнях управління, способів та методик підготовки складових інвестиційного проекту, їх затвердження, укладання договорів та, в кінцевому рахунку, реалізації проекту. Принципи є одним із варіантів прийняття рішень при вирішенні постійно виникаючих проблем підготовки та реалізації проекту земельних інвестицій. У випадку запровадження інвестиційного проекту, який базується на принципах VGGT, досягнення ефективності вимагатиме системних кроків на всіх рівнях управління. Труднощі пов'язані, перш за все, з великою кількістю правил та настанов в VGGT, які викладені в загальній формі. Відсутність визначених норм, їх кількісної оцінки значно ускладнюють процеси прийняття рішень. Для досягнення позитивного результату необхідно використати VGGT при підготовці рекомендацій для локально-регіонального використання, наприклад, для регіону України.

На протипагу рекомендаціями ФАО, провідні світові організації та міжнародні компанії створюють власні стандарти діяльності в різних сферах, де вони є лідерами. Зокрема, прикладом можуть слугувати Стандарти діяльності Міжнародної фінансової

корпорації з екологічної та соціальної стійкості (стандарти IFC-PS) [12]. Стандарти IFC-PS допомагають аграрним підприємствам управляти соціальними і екологічними наслідками своїх інвестицій. При цьому враховуються всі сторони, що є учасниками земельних інвестицій: інвестори та кредитори, з однієї сторони, бізнес, громади, спільноти та фермери – з іншої. Оскільки стандарти діяльності створені компанією і обмежені сферою її діяльності, виникає проблема узгодження операційних систем компанії зі всесвітньо- або загально- визнаними протоколами, стандартами.

Стандарти IFC-PS не ставлять під сумнів домінуючі інвестиційні моделі. Позитивною їх складовою є орієнтованість стандартів на можливість аграрного виробництва підприємства, що легше для розуміння та впровадження IFC-PS. Проте, вони не змінюють балансу прав і обов'язків між бізнесом, державою і приймаючою стороною – бенефіціаром інвестицій (фермерами, громадою, фізичними особами). Вони не виключають примусове переселення місцевого населення, однак допускають відшкодування витрат постраждалій стороні на прожиття та порушення середовища життєдіяльності в результаті інвестицій; встановлюють соціальні та екологічні гарантії для задіяних сторін. В той же час ці стандарти не впливають на земельні суперечки, пов'язані з історичними невдоволеннями, не змінюють структурні особливості управління, які, в першу чергу, породжують конфліктні інвестиції. Таким чином, стандарти IFC-PS вигідно використовувати у випадках, коли інвестором є МФК, або земельні інвестиційні проекти потребують спеціалізованої екологічної та соціальної стійкості.

У 2014 р. ФАО доповнила бачення керівних принципів відповідального управління, володінням і користуванням земельними, лісовими та рибними ресурсами в контексті національної продовольчої безпеки Принципами відповідальних інвестицій у сільське господарство та продовольчі системи (Principles for responsible investment in agriculture and food systems, скороч. RAI) [13].

Відповідальні інвестиції повинні відповідати принципам реалізації гідності людини, недискримінації, справедливості, гендерної рівності, цілісного та стійкого підходу, консультацій та участі, верховенства права, прозорості, підзвітності та постійного вдосконалення. Відповідальні інвестиції також включають ставлення до дрібних власників та дрібних виробників як до пріоритетних інвесторів, приділяючи особливу увагу жінкам-виробникам, громадам, корінним народам та працівникам сільського господарства. Усі фермери повинні бути визнані ключовими стейкхолдерами, що сприяють продовольчій безпеці та харчуванню, а також основними інвесторами в сільськогосподарському секторі, особливо враховуючи ту обставину, що сімейні ферми вкладають власний капітал та робочу силу у свою сільськогосподарську діяльність [14].

Розробка та впровадження в життя принципів ФАО щодо відповідальних інвестицій в сільське

господарство і продовольчі системи, створило нові основи для удосконалення земельних інвестицій з точки зору їх суспільної відповідальності. Відповідальні інвестиції, за оцінками ФАО, роблять значний внесок у підвищення надійних джерел засобів до існування, зокрема для дрібних землевласників і членів маргіналізованих і уразливих груп, створюючи гідну роботу для усіх працівників галузі сільського господарства та переробки, викорінюючи бідність, сприяючи соціальній і гендерній рівності, усуваючи найгірші форми дитячої праці, сприяючи соціальній участі та відкритості,

прискоренню економічного зростання і, отже, досягненню цілей сталого розвитку. Відповідальні інвестиції включають в себе пріоритетні інвестиції в дрібні ферми інвесторами-фермерами. Щоб зміцнити і забезпечити власні інвестиції дрібних землевласників, необхідно також залучати і заохочувати відповідальні інвестиції інших зацікавлених сторін [13].

ФАО пропонує 10 принципів, які відображають комплексний і багатогранний характер продовольчої безпеки та харчування (табл. 1).

Таблиця 1

Принципи відповідального інвестування у сільське господарство та продовольчі системи

| Принципи | Зміст |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2 |
| 1. Сприяти продовольчій безпеці та харчуванню | Сільськогосподарські інвестиції повинні призвести до збільшення стійкого виробництва та підвищення продуктивності безпечної, поживної та прийнятної в культурі їжі. Це повинно зменшити втрати їжі та втрати відходів, покращити доходи та зменшити бідність, зробити ринки більш справедливими, прозорими та ефективними. Інтереси дрібних виробників першорядні. Слід вдосконалити інфраструктуру та посилити стійкість харчових систем. Покращити доступ до чистої води, санітарії та енергії, щоб покращити використання поживної та безпечної їжі. |
| 2. Сприяти сталому та інклюзивному економічному розвитку та викорінюванню бідності | Це включає дотримання прав працівників, впровадження міжнародних трудових стандартів та усунення найгірших форм дитячої праці, створення нових робочих місць та сприяння гідній праці, покращення умов праці, належної заробітної плати та охорони праці, навчання та кар'єрний розвиток, сприяння підприємництву, рівний доступ до ринкових можливостей, розвиток сільських територій та всеохоплюючий соціальний захист, розширення можливостей дрібних виробників, жінок та чоловіків, та сприяння їх доступу до ресурсів, покращення засобів існування та стійкого споживання. |
| 3. Посилення гендерної рівності та розширення прав і можливостей жінок | Справедливо ставитися до всіх людей, усуваючи всі заходи і методи, що дискримінують чи порушують права за ознакою статі. Поліпшення становища жінок на землеволодіння та їх доступу до продуктивних земель і контролю над ними, сприяння доступу до інформаційних, консультативних та фінансових послуг, освіти, навчання, ринків і інформації, які підвищують роль жінок в керівництві та участі в прийнятті рішень, партнерстві і справедливому розподілі вигод. |
| 4. Залучення та розширення можливостей молоді | Поширення доступу молоді до продуктивних земель та природних ресурсів, забезпечення відповідними програмами навчання, освіти та наставництва, а також доступу до гідної роботи та можливостей для підприємництва. Сприяння доступу до інновацій та технологій у поєднанні з традиційними знаннями. |
| 5. Повага до землекористування, доступу до води, риболовлі та лісів | Інвестиції повинні поважати законні права землеволодіння та користування водою, відповідати напрямам, викладеним у VGGT та GSSF. |
| 6. Зберігати та раціонально керувати природними ресурсами, підвищувати еластичність та зменшувати ризики катастроф | Запобігання, мінімізація та усунення негативного впливу на повітря, землю, ґрунт, воду, ліси та біорізноманіття. Підтримка та збереження біорізноманіття та генетичних ресурсів, сприяння відновленню функцій та послуг екосистеми. Визнання життєво важливої ролі корінних народів та місцевих громад, зменшення відходів та втрат у виробництві та післязбиральних операціях, підвищення стійкості сільського господарства та продовольчих систем, середовищ існування та засобів існування дрібних виробників до наслідків зміни клімату, зменшення та вилучення парникових викидів газів та інтеграція традиційних та наукових знань з найкращими практиками та технологіями через різні підходи. |

| 1 | 2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7. Повага культурної спадщини та традиційних знань, підтримка різноманітності, інновацій | Поважати об'єкти та системи культурної спадщини, включаючи традиційні знання, зберігати та робити доступними генетичні ресурси, включаючи насіння, та поважати права на збереження, використання, обмін та продаж ресурсів, визнаючи інтереси селекціонерів. Сприяти чесному розподілу вигод від використання генетичних ресурсів для сільського господарства та продовольства та сприяти застосуванню і використанню місцево адаптованих та інноваційних технологій, досліджень та розробок, а також передачі технологій. |
| 8. Пропагувати безпечне та здорове сільське господарство та системи харчування | Сприяти підвищенню безпеки, якості та харчової цінності харчових продуктів та агропродуктів, підтримуючи здоров'я та добробут тварин та здоров'я рослин, щоб стабільно підвищувати продуктивність, якість та безпеку продукції, вдосконалювати управління сільськогосподарськими затратами та продукцією для підвищення ефективності виробництва та мінімізації загроз навколишньому середовищу і охороні здоров'я. Посилити обізнаність та комунікацію щодо доказової інформації про якість харчових продуктів, безпеку та харчування та питання громадського здоров'я для зміцнення спроможності сільського господарства і харчових систем. Сприяти вибору споживача, доступності та доступу до безпечних, поживних, різноманітних та прийнятних у культурі продуктів. |
| 9. Включити інклюзивні та прозорі структури управління, процеси та механізми розгляду скарг | Відповідальні інвестиції повинні поважати верховенство та застосування закону, бути вільними від корупції, прозорими та обмінюватися відповідною інформацією щодо інвестицій, включаючи справедливий та доступний спосіб на всіх етапах інвестиційного циклу. Взаємодіяти з усіма, хто може впливати на інвестиційні рішення до прийняття рішень і відповідати на ці внески, беручи до уваги повноваження, дисбаланси для досягнення активної, вільної, ефективної, значущої та обгрунтованої участі людей та груп у прийнятті відповідних рішень та процесів відповідно до VGGT та брати участь у ефективних і значущих консультаціях з корінними народами з метою отримання безкоштовної попередньої та усвідомленої згоди з належним урахуванням Декларації ООН про права корінних народів. Забезпечити доступ до прозорості, здійснення посередництва та механізмів розгляду скарг і вирішення суперечок, а також поважати права людини та законні права власності. |
| 10. Доступ, вирішення наслідків та сприяння підзвітності / підвищення відповідальності | Використовувати механізми для оцінки та вирішення економічних, соціальних, екологічних та культурних наслідків з урахуванням дрібних власників, статі та віку та з дотриманням прав людини. Застосовувати механізми незалежних та прозорих оцінок, включаючи участь усіх груп зацікавлених сторін, визначити базові дані та показники для моніторингу та вимірювання впливів. Розглянути та визначити заходи щодо потенційних негативних наслідків, включаючи рішення не продовжувати інвестування, регулярно оцінювати зміни та повідомляти результати, застосовувати компенсаційні заходи або заходи виправлення. |

Джерело: [13]

Кожний із запропонованих Принципів сприяє забезпеченню продовольчої безпеки і харчування, а в цілому вони є взаємодоповнючими. Проте, при виконанні конкретного інвестиційного проекту не кожен принцип може бути актуальним. Окремо розглядаються підходи, ролі та відповідальності зацікавлених сторін, до яких відносяться держави, міжурядові, регіональні та місцеві організації, фінансові установи, донори, фонди, науково-дослідні організації, університети та організації, що надають послуги, дрібні власники та їх організації, підприємства, включаючи фермерів, організації громадянського суспільства, працівники та їх організації, громади, споживчі організації.

RAI описують формальні механізми дотримання принципів відповідального інвестування у сільське господарство та продовольчі системи. Вони можуть дати позитивний ефект тільки при врахуванні принципів у процесі підготовки рекомендацій щодо конкретного інвестиційного проекту, формування його життєвого циклу та етапів реалізації.

Заслужують на увагу аналітичні рамки для оцінювання земельних інвестицій у африканське сільське господарство (2014 р.) [15], розроблені земельними експертами з Африканського союзу, Продовольчої і сільськогосподарської організації ООН (ФАО) і декількох урядів-донорів, включаючи Великобританію, Німеччину, Францію і США. Аналітичні рамки призначені для допомоги

інвесторам забезпечити інклюзивність, стійкість, прозорість і повагу до прав людини в здійсненні інвестиційних проектів. Вони базуються на розробці узгодженого набору операційних керівних принципів для здійснення відповідальних інвестицій в землеробство, а також включення найважливіших прав, принципів, настанов, зобов'язань інвесторів.

Важливим елементом документу є включення в його структуру так званих «червоних ліній». Суть цього підходу полягає у здійсненні ситуаційного аналізу на кожному етапі виконання інвестиційного проекту, в процесі якого виділяються проблемні складові проекту, що можуть призвести до негативних наслідків, впливів й результатів в процесі його реалізації, а саме: примусове виселення місцевих мешканців і надання їм відповідних компенсацій, порушення прав корінних народів, позбавлення засобів життєдіяльності селян тощо. Подальші рішення за проектом вимагають пошуку альтернатив земельних інвестицій, корегування контрактів або скасування інвестиційних проектів.

У 2015 р. Американською агенцією міжнародного розвитку USAID розроблено посібник «Операційні рекомендації з відповідальних земельних інвестицій» [16], який базується на опрацюванні досвіду здійснених відповідальних земельних інвестицій в різних країнах та умовах господарювання, а також з врахуванням положень Добровільних принципів (VGGT, FAO), Стандартів діяльності корпорації з екологічної та соціальної стійкості Міжнародної фінансової корпорації (IFC PS), Керівних принципів підприємницької діяльності в аспекті прав людини [2]. Таким чином, Операційні рекомендації систематизують усі міжнародні документи і викладені у формі підходу до здійснення відповідальних земельних інвестицій. Це робить посібник USAID важливим методологічним документом для інвесторів, які здійснюють інвестиції в землю незалежно від їх масштабу.

На відміну від розглянутих вище документів і базуючись на результатах узагальнених оцінок, посібник рекомендує інвесторам розглядати менш масштабні проекти, уникати або обмежувати передачу прав на землю і ресурси, наголошує на тому, що альтернативи великомасштабних земельних інвестицій можуть бути більш привабливими і призвести до більш позитивних економічних і соціальних інвестиційних результатів. При розгляді життєвого циклу інвестицій звертається увага на необхідність контролю «точок розриву» – ситуацій, що можуть бути сигналом того, що краще припинити переговори або закрити інвестиційний проект. Посібник може бути використаний інвесторами як комплексний додатковий матеріал при підготовці проектів відповідальних інвестицій в землю в різних ситуаціях, а саме: при вирішенні конкретних етапів проекту, наприклад придбання земельної ділянки, вирішення питань компенсаційних виплат або розгляду скарг та суперечок.

Загалом, цей посібник має багато переваг у порівнянні з розглянутими вище аналогічними

документами, оскільки окрім широкого надання інформації, в тому числі нормативної та законодавчої, у ньому наведено багато прикладів вже здійснених або діючих земельних інвестиційних проектів в різних куточках світу, їх позитивні досягнення та негативні результати, практичні рекомендації щодо подальших дій, що значно спрощує підготовку дорожньої карти інвестиційної активності в реальних умовах для усіх сторін запланованого інвестиційного проекту: інвесторів, місцевого населення, фермерів, громад.

Висновки. Сьогодні на міжнародному рівні надзвичайно загострився глобальний феномен, який називають land grabbing – захоплення родючих земель в інших країнах через використання легальних методів інвестування. Численні публікації доводять, що лібералізований земельний ринок призводить до скуповування землі у великих масштабах та її легального захоплення (оренди) таким чином, що країни-приймачі інвестицій залишаються без землі для виробництва сільськогосподарської продукції, позбавляються корисних копалин, води та природних багатств на орендованих, або придбаних у власність іноземними інвесторами землях.

Країни-інвестори, які не мають достатньо земель для виробництва аграрної продукції, але мають значні фінансові ресурси докладають значних зусиль для захоплення землі по всьому світу, використовуючи для цього різні схеми інвестування (купівля, оренда, спільне виробництво та ін.). Значних розмірів набуває діяльність великих транснаціональних компаній, приватних інвесторів, різних довірчих та фінансових фондів, включаючи відомі міжнародні організації (Світовий банк, МВФ, МФК, ЄБРР), які в тій чи іншій мірі роблять внесок в організацію «гнучких» фінансових схем придбання земель та захоплення контролю за їх використанням шляхом інвестування.

У зв'язку з відкриттям ринку землі для України в умовах глобального феномену land grabbing значно зростають ризики, пов'язані з концентрацією земельних ресурсів інвесторами, які мають вільні фінансові ресурси у надвеликих розмірах для їх вкладання в українські землі. Попит на інвестиції, в тому числі іноземні, в землеволодіння та землекористування в Україні пов'язаний, в першу чергу, з наявністю в нашій країні значної пропозиції сільськогосподарських земель з відкриттям вільного ринку землі. Одним із істотних факторів зростання попиту є корупційна складова, можливості спекуляцій через невизначеність з вартістю землі, наявністю великої кількості «не ліцензованих» посередників, недосконалістю інституційних механізмів захисту прав приватних землевласників (в першу чергу – судової системи). У світовій практиці зібрані масштабні емпіричні докази того, що це, крім усього іншого, призводить до порушення конституційних прав громадян, сільських громад, вразливих груп населення, жінок, знищення дрібних землевласників та селянських господарств.

Пом'якшити можливі негативні наслідки активізації процесів залучення інвестицій для

придбання українських земель і встановлення контролю за їх використанням шляхом залучення інвестицій можна використовуючи міжнародний досвід і рекомендації. Перш за все, необхідно ввести в національне законодавче поле поняття «відповідальні земельні інвестиції» та окреслити основні їх ознаки і принципи функціонування. На цій основі вибудувати систему державного сприяння таким інвестиціям з внесенням відповідних змін у діюче законодавство. Розробити систему обмежень інвестиційної активності у разі її невідповідності ознакам відповідальних інвестицій.

Визнати основними відповідальними інвесторами у купівлю землі сімейних фермерів, які вкладають власний капітал та робочу силу у свою

сільськогосподарську діяльність, дрібних власників та виробників, особливо жінок, сільську молодь.

Для адаптації інвестиційної діяльності потенційних великих вітчизняних землевласників і землекористувачів до принципів відповідальних інвестицій розробити та узаконити в Україні Рекомендації відповідального інвестування в землеволодіння і землекористування з врахуванням міжнародної нормативно-правової бази та досвіду земельних інвестицій. Доцільно також створити систему державного моніторингу і оцінки масштабних земельних інвестицій принципам відповідального інвестування згідно вимог Рекомендацій.

4 References

1. FAO (2012). VGGT – Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Retrieved from <http://www.fao.org/policy-support/mechanisms/mechanisms-details/en/c/448858>
2. United Nations (2011). Guiding Principles on Business and Human Rights. Implementing the United Nations “Protect, Respect and Remedy” Framework. Retrieved from https://www.ohchr.org/documents/publications/guidingprinciplesbusinesshr_en.pdf
3. Edelman, M., Oya, C., Borras, Jr S. M. (2013). Global Land Grabs: historical processes, theoretical and methodological implications and current trajectories. *Third World Quarterly*, 9(34). DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.850190>
4. Windfuhr, M. (2017). Safeguarding human rights in land related investments: comparison of the voluntary guidelines land with the IFC performance standards and the World Bank environmental and social safeguard framework (p. 60). DEU. Retrieved from https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/ANALYSE/Analyse_Safeguarding_Human_Rights_in_Land_Related_Investments_bf.pdf
5. Cotula, L. (2019). Land rights and investments: why the IFC performance standards are not enough. A comparison with the Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure. Retrieved from <https://landportal.org/library/resources/land-rights-and-investments-why-ifc-performance-standards-are-not-enough>
6. Cook, K., Chambers, M. (2019). Due diligence, tenure and agricultural investment. A guide on the dual responsibilities of private sector lawyers in advising on the acquisition of land and natural resources. FAO. Retrieved from <https://www.fao.org/3/ca4709en/ca4709en.pdf>
7. Dury, S., Bendjebbar, P., Hainzelin, E., Giordano, T., & Bricas, N. (Eds) (2019). Food systems at risk: new trends and challenges. FAO. Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/337440265_Food_systems_at_risk_new_trends_and_challenges
8. Unkovska, T. (2019). Zemlia. Hlobalna lykhomanka [Land. Global fever]. *Dzerkalo tyzhnia*, (30). Retrieved from https://zn.ua/ukr/internal/zemlya-globalna-lihomanka-320873_.html
9. Cotula, L. (2019). Law and Political Economy of Commodity Rushes: Reflections on ‘Land Grabbing’ in the Global South. *Law and Political Economy Blog*. Retrieved from <https://lpeproject.org/blog/law-and-political-economy-of-commodity-rushes-reflections-on-land-grabbing-in-the-global-south/>
10. Zhuk, V. M., Bezdushna, Yu. S., Popko, Ye. Yu. (2019). Kapitalizatsiia natsionalnoho bahatstva Ukrainy: vartist zemel silskohospodarskoho pryznachennia [Capitalization of national wealth of Ukraine: the value of agricultural land]. Kyiv: Natsionalnyi naukovyi tsentr “Instytut ahrarnoi ekonomiky”.
11. Cotula, L. (2020). Land rights and investments: why business standards are not enough. Retrieved from <https://landportal.org/blog-post/2020/04/land-rights-and-investments-why-business-standards-are-not-enough>
12. IFC (2012). Performance Standards on Environmental and Social Sustainability – Effective January 1, 2012. Retrieved from https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/24e6bfc3-5de3-444d-be9b-226188c95454/PS_English_2012_Full-Documents.pdf?MOD=AJPERES&CVID=jkV-X6h
13. FAO (2014). Principles for Responsible Investment in Agriculture and Food Systems (RAI). Retrieved from <https://www.fao.org/3/a-au866e.pdf>
14. Graziano da Silva, J. (2019). Enabling legal environment for responsible investment in agriculture and food systems. *Legal brief for parliamentarians in Africa*, (5). Retrieved from <http://www.fao.org/3/CA3522EN/ca3522en.pdf>
15. Analytical framework for land-based investment in African agriculture. (2015). NEW Alliance for Food Security & Nutrition: GROWAFRICA. Retrieved from <http://growafrica.com/resources/analytical-framework-land-based-investments>
16. USAID (2015). Operational Guidelines for Responsible Land-Based Investment. Retrieved from <https://www.land-links.org/tool-resource/operational-guidelines-for-responsible-land-based-investment>